

# GACETA MUNICIPAL PUERTO VALLARTA

ÓRGANO OFICIAL DE COMUNICACIÓN DEL  
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE PUERTO VALLARTA

AÑO 1 / NÚMERO 4 / EXTRAORDINARIA

**TOMO 2**



PUERTO VALLARTA  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018



El Puerto  
**Que Queremos**





## Gaceta Municipal Puerto Vallarta, Jalisco

Órgano Oficial de Comunicación del  
H. Ayuntamiento Constitucional de  
Puerto Vallarta, Jalisco.

Puerto Vallarta, Jalisco.

**18 de enero de 2016**

Tomo 2, Año 1, Número 4

Editorial: H. Ayuntamiento Constitucional  
de Puerto Vallarta, Jalisco.



**PUERTO VALLARTA**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2015 - 2018

---

# PLENO DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL

---

**Ing. Arturo Dávalos Peña**  
PRESIDENTE MUNICIPAL

**C. Jorge Antonio Quintero Alvarado**  
SÍNDICO

**REGIDORES**

- Martha Susana Rodríguez Mejía
- Gabriela Duarte Becerra
- Gilberto Lorenzo Rodríguez
- Magaly Fregoso Ortiz
- Eduardo Manuel Martínez Martínez
- Edelmira Orizaga Rodríguez
- Homero Maldonado Albarrán
- Bellanni Fong Patiño
- Juan Solís García
- Andrés González Palomera
- Paula Celina Lomelí Ramírez
- Armando Soltero Macías
- Juan José Cuevas García
- Juan Gonzalo Guzmán
- José Francisco Sánchez Peña

**RESPONSABLES DE LA PUBLICACIÓN**

- Mtro. Víctor Manuel Bernal Vargas  
Secretario General
- Lic. Silvia Álvarez Bustos  
Directora de Comunicación Social
- L.D.C.G. Dora Gpe. Guerra Alvarado  
Diseño Gráfico

# ÍNDICE

---

## TOMO 1

Promulgación del acuerdo número 060/2015, Presupuesto de Egresos del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco para el Ejercicio Fiscal 2016.

---

**Página // 04**

Promulgación del acuerdo número 065/2015, Plan de Desarrollo Urbano Distrito 4.

---

**Página // 31**

## TOMO 2

Promulgación del acuerdo número 066/2015, Plan de Desarrollo Urbano Distrito 10.

---

**Página // 04**

Promulgación del acuerdo número 064/2015, Creación del Reglamento de Zonificación para el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

---

**Página // 472**

C. Ing. Arturo Dávalos Peña, Presidente Constitucional del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en lo establecido por el artículo 123, fracción VII del Código Urbano para el Estado de Jalisco, 42 fracciones IV y V de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como por los diversos 39 y 40 fracción II, del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, a los habitantes de este municipio hago saber, que el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, en Sesión Ordinaria de fecha 29 veintinueve de Diciembre de 2015 dos mil quince, tuvo a bien aprobar el acuerdo de Ayuntamiento número **066/2015**, por el que se aprueba la publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano identificado como "Distrito Urbano 10".

#### ACUERDO N° 066/2015.

El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en el artículo 37 fracción II, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; y los diversos 39 y 40 fracción III del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, **Aprueba por Mayoría Absoluta de votos**, por 14 catorce a favor, 1 uno en contra, y 2 dos abstenciones, la publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano identificado como "Distrito Urbano 10". Lo anterior en los siguientes términos:

**Honorable Ayuntamiento Constitucional  
De Puerto Vallarta, Jalisco.  
Presente**

Muy respetables Integrantes de este Órgano Colegiado.

En cumplimiento a lo establecido por los numerales 126, 128, 129 y 130 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, así como a la instrucción del Honorable Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, bajo los Acuerdos 0418/2014, de fecha 1 de Diciembre del 2014 donde se aprueba la Modificación de la superficie y elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito 10 posteriormente 0469/2015, de fecha 4 de Marzo del 2015 donde se aprueba someter a la Consulta Pública dicho Plan, los que suscribimos **Reg. Lic. Gilberto Lorenzo Rodríguez, Reg. C. Edelmira Orizaga Rodríguez; Reg. Mtra. Magaly Fregoso Ortiz; Reg. Lic. Eduardo Manuel Martínez Martínez. Reg. Dr. José Francisco Sánchez Peña y Reg. C. Homero Maldonado Albarrán;** con el carácter de presidente el primero y colegiados los restantes integrantes todos de la Comisión Edilicia de Ordenamiento Territorial, sometemos a su más elevada consideración y en su caso aprobación el presente punto de acuerdo, por del cual se nos hace llegar el expediente que contiene el proyecto de un **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DENOMINADO "DISTRITO URBANO 10"**, por el cual solicita el Director de Planeación Urbana y Ecología, la aprobación del Plan antes citado, en virtud de haber dado cumplimiento a los procedimientos indicados en los artículo 98 y 123, fracciones II, III, IV y V del Código Urbano para el Estado de Jalisco, por lo que una vez relatado lo anterior, se pone a la consideración del Honorable Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, el presente proyecto de Dictamen para su análisis, discusión y en su caso, aprobación, por el máximo cuerpo colegiado de gobierno municipal mediante los siguientes;

#### ANTECEDENTES:

**I.-** Que mediante acuerdo número **0571/2011 de fecha 19 de agosto del 2011**. El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, autoriza la Distritación del territorio delimitado por el Límite de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco.

**II.-** Que en Sesión Ordinaria mediante acuerdo **0609/2011 de fecha 19 de agosto del 2011**. El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, aprueba la elaboración del plan Parcial de Desarrollo Urbano "DISTRITO URBANO 10", con una superficie de 12'883,945.57 m<sup>2</sup>.

**III.-** Que posteriormente mediante acuerdo número **0229/2013 de fecha 27 de noviembre de 2013**. El



Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, aprueba la Consolidación del Límite de Centro de Población de Puerto Vallarta, Distritos y Subdistritos Jalisco.

**IV.-** Por motivo del punto anterior se generan polígonos con diferencia de superficies de lo indicado en el punto II de éste documento, por lo que mediante acuerdo número **0419/2014 de fecha 1° de diciembre del 2014**. El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, aprueba el Dictamen emitido por la Comisión Edilicia de Ordenamiento Territorial, donde se autoriza la modificación de la superficie y proceder a la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito 10.

**V.-** Que en cumplimiento a lo establecido por el artículo 123 fracción II del Código Urbano para el Estado de Jalisco, los **días del 12 al 15 de enero del 2015**, fue publicada en diversos medios impresos y digitales, la correspondiente convocatoria signada por el Presidente Municipal LIC. RAMÓN DEMETRIO GUERRERO MARTINEZ en su carácter de Presidente Municipal, a los **Foros de Opinión para la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "DISTRITO URBANO 10"**.

**VI.-** Que una vez procesado los resultados del foro de opinión se procedió a elaborar el plan parcial conforme a los lineamientos establecidos en los artículos 120, 121, 122 y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Reglamento Estatal de Zonificación, y demás normas y reglamentos municipales, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Planeación Urbana del Estado de Jalisco.

**VII.-** Que mediante acuerdo número **0469/2015 de fecha 04 de marzo de 2015**, el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, fue aprobado la petición presentada por el C. Presidente Municipal, Lic. Ramón Demetrio Guerrero Martínez, que tiene por objeto que se autorice la **Consulta Pública del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "DISTRITO URBANO 10"**.

**VIII.-** Que en cumplimiento a lo establecido por los artículos 98 fracción III, IV, V y VI con relación a lo establecido en el artículo 123 fracción III, IV y del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como a lo ordenado mediante los acuerdos del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, número **0419/2014 y 0469/2015, señalados anteriormente, el día 23 de marzo de 2015 fue publicada en diversos medios impresos**, la correspondiente convocatoria signada por el C. Presidente Municipal Interino Javier Pelayo Méndez a la **Consulta Pública del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "DISTRITO URBANO 10"**, dirigida a los titulares y habitantes de los inmuebles con domicilio en la zona de aplicación que en la misma se describe, a los grupos organizados de la sociedad y público en general, quienes dispusieron de un mes contando a partir de la publicación de dicha convocatoria para formular por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportunas. Que una vez recibidas las observaciones se integraron las procedentes, se emitieron las respuestas a los planteamientos improcedentes y el proyecto ya ajustado estuvo a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en las oficinas de la Dirección General de Ecología y Ordenamiento Territorial quince días a partir del 10 de agosto de 2015.

**IX.-** Que el Presente Plan Parcial guarda congruencia con el programa municipal, y demás planes superiores, tendientes a promover el desarrollo sustentable de su territorio y que deberá ser revisado cada tres años, durante el primer año del ejercicio constitucional del ayuntamiento para valorar su actualización.

#### CONSIDERACIONES:

**A.** Que en Sesión Ordinaria de fecha **13 de Diciembre de 2006**, se analizó la propuesta planteada por el C. Lic. Miguel Ángel Yerena Ruíz, Síndico Municipal, a efectos de que se autoricen los proyectos de adecuación del límite del centro de población de Puerto Vallarta, Jalisco; una vez analizada la propuesta, el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, **mediante el Acuerdo número 1227/2006, aprueba por mayoría calificada modificar los límites de Centro de Población del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco; mediante el Acuerdo número 1228/2006, aprueba por mayoría calificada el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco; y mediante el Acuerdo número 1228/2006, aprueba por mayoría calificada el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco** en los

términos de los documentos presentados.

**B.** En la misma Sesión Ordinaria de fecha **13 de Diciembre de 2006**, se analizó la propuesta planteada por el C. Lic. Miguel Ángel Yerena Ruíz, Síndico Municipal, a efectos de que se autorice el proyecto del plan de desarrollo urbano del centro de población de Puerto Vallarta, Jalisco; una vez analizado el asunto, el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, **mediante el Acuerdo número 1228/2006, aprueba por mayoría calificada el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco**, en los términos del documento presentado.

**C.** Por último, en esta Sesión Ordinaria de fecha **13 de Diciembre de 2006**, se analizó la propuesta planteada por el C. Lic. Miguel Ángel Yerena Ruíz, Síndico Municipal, a efectos de que se autorice la emisión de las determinaciones para la operación del proyecto del plan de desarrollo urbano del centro de población de Puerto Vallarta, Jalisco; una vez analizado el asunto, el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, **mediante el Acuerdo número 1228/2006, aprueba por mayoría calificada el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco**, en los términos del documento presentado.

**D.** En cumplimiento a los Acuerdos 1227/2006, 1228/2006 y 1229/2006, **se publica el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco** en la Gaceta Municipal Puerto Vallarta, Jalisco, Órgano Oficial de Comunicación del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, Año 03, Número 10, Edición **Diciembre de 2006**.

**E.** Con fecha del **20 de diciembre de 2006** mediante su incorporación bajo documento número 2 folios del 18 al 146 del libro número 1717 de la Sección Inmobiliaria de esta oficina, **quedó registrado el periódico oficial del Estado Año 3 Número 10 edición Diciembre de 2006** y oficio SMPVR 589/06, que contiene el acuerdo que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco, con el número 1228/2006, en los términos del documento que se incorpora.

**F.** Posteriormente y bajo documento 14 del libro 173 de la Sección Inmobiliaria, con fecha del **15 de enero de 2007**, quedó registrado oficio 260/2006, suscrito por el Licenciado Ernesto Martínez Sainz, Juez Cuarto Civil de esta Ciudad, derivado de la demanda administrativa (Juicio Administrativo de Nulidad mismo que fue admitido provisionalmente) interpuesto por la Asociación de Hoteles y Moteles de Puerto Vallarta y otros, mediante el cual impugnan el acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, por lo que **se ordena dejar en suspenso cualquier nota en relación a dicho Plan de Desarrollo manteniéndose las cosas en el estado que actualmente guardan** en cumplimiento al acuerdo de fecha 15 de diciembre del año 2006 en los términos del documento incorporado.

**G.** El **22 de marzo de 2007** y de conformidad al oficio 235/2007, girado por el Tribunal de lo Administrativo, relativo al expediente número 11/2007, recibido en la oficina de la Unidad Departamental del Registro Público de la Propiedad y Comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco, el 12 de marzo del 2007 y obedeciendo a lo ordenado en el mismo, se procede a anotar que **se confirma la Suspensión** concedida en los mismos términos y sentido que se menciona en el punto que antecede.

**H.** La Tercera Sala Unitaria del Tribunal de lo Administrativo, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco a **13 de diciembre de 2011**, dicta **Sentencia Definitiva para el Expediente 0011/2007**, promovido por la Asociación de Hoteles y Moteles de Puerto Vallarta, en contra del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, el Presidente Municipal y la Comisión de Planeación Urbana, en la que se declara el **sobreseimiento del juicio**. Quedando nuevamente en función el **Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco**. Tomado como base para la elaboración del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "DISTRITO URBANO 10"**.

**I.** Que es en el Código Urbano para el Estado de Jalisco en su artículo 114, donde se describe al plan de desarrollo urbano de centro de población como el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones en congruencia con el programa municipal, referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover el desarrollo sustentable de su territorio y que deberá ser revisado cada tres años,

durante el primer año del ejercicio constitucional del ayuntamiento para valorar su actualización.

**J.** Que es en el mismo Código Urbano, en el artículo 121 donde se establece a los planes parciales de desarrollo urbano como los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población.

**K.** Que los objetivos generales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, serán los siguientes:

- 1.- Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el Distrito Urbano 10;
- 2.- Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
- 3.- Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
- 4.- Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- 5.- Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
- 6.- Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
- 7.- El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan;
- 8.- Fortalecer el modelo de ordenamiento urbano que coadyuve en el desarrollo equilibrado en el crecimiento de la competitividad del municipio así como dentro de la Ciudad de Puerto Vallarta y su zona conurbada;
- 9.- Impulsar el desarrollo urbano ordenado a través de la instrumentación reglamentaria del uso y reservas del suelo, fomentando la oferta de suelo urbano; y
- 10.- Abatir el proceso de ocupación ilegal e informal del suelo, específicamente por asentamientos humanos irregulares, definiendo el conjunto de polígonos que se sujetarán a la protección ecológica y la rehabilitación de los componentes naturales en su entorno para evitar o mitigar su degradación y prevenir la vulnerabilidad por riesgos naturales y urbanos.

**L.** En consecuencia el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del cual solicitamos a este H. Ayuntamiento la elaboración, no solo deberá medir y analizar las características del territorio comprendido en el Área de Aplicación del mismo, sino que deberá medir y analizar las características ecológicas, socioeconómicas y del medio físico transformado del Centro de Población en su conjunto y establecer las normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios localizados en su área de aplicación, lo que en consecuencia, proveerá a la autoridad, no solo de un documento acorde a las características actuales del territorio, sino un documento con normas más precisas para su aplicación.

**M.** Entrando al estudio del asunto encomendado la colegiada ahora dictaminadora observa dentro de la normatividad aplicable que los Municipios están facultados entre otras cosas para; Formular, aprobar y administrar la zonificación como los planes de desarrollo urbano municipal.

**N.** En este sentido y no menos importante es mencionar que dentro de las facultades que le confiere la Ley Fundamental Federal, respecto a llevar a cabo un adecuado ordenamiento en los asentamientos humanos, como de establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, se deben de dictar las medidas adecuadas para ello, **siendo los Planes Parciales de Desarrollo Urbano una de las disposiciones administrativas necesaria para regular al municipio.**

### FUNDAMENTO JURÍDICO:

1. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en el párrafo tercero del artículo 27, la prerrogativa que tiene el Estado para dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en donde se prevén adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de



- ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- 2.** Del mismo modo en la fracción XXIX-C del artículo 73 de la Constitución Federal se faculta al Congreso para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los estados y de los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, con objeto de cumplir con los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27.
  - 3.** Es en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en donde se le otorga a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, facultades para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, expidiendo para tal efecto los reglamentos y disposiciones administrativas necesarios, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la propia Carta Magna.
  - 4.** Que de conformidad a lo establecido, en la Ley General de Asentamientos Humanos en los artículos 9° y 35, se fijan las normas básicas para planear los centros de población y definen los principios para determinar áreas y predios y sus correspondientes usos y destinos, así como las reservas para el futuro crecimiento, que integran su zonificación.
  - 5.** Que en el artículo 11 del cuerpo normativo federal invocado con antelación, se establece que la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política sectorial que coadyuva al logro de los objetivos de los planes nacional, estatales y municipales de desarrollo.
  - 6.** Que también en el artículo 12 de la citada norma federal en materia de asentamientos humanos mencionada con antelación, se establece que la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, se llevarán a cabo a través de:
    - a.** El programa nacional de desarrollo urbano;
    - b.** Los programas estatales de desarrollo urbano;
    - c.** Los programas de ordenación de zonas conurbadas;
    - d.** Los planes o programas municipales de desarrollo urbano;
    - e.** Los programas de desarrollo urbano de centros de población, y
    - f.** Los programas de desarrollo urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de desarrollo urbano.
  - 7.** Que es en el artículo 15 de esta misma Ley Federal antes mencionada donde se establece que los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de desarrollo urbano, y estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen.
  - 8.** Se establece en el artículo 77 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, las facultades de los Ayuntamientos para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que expida el Congreso del Estado los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
  - 9.** Se determina en la fracción I del artículo 80 de la Fundamental del Estado, las facultades del municipio a través de sus ayuntamientos para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

**10.** Se establece en la fracción XIV, artículo 37° de la Ley de Gobierno y Administración del Estado de Jalisco, las obligaciones del Ayuntamiento, las facultades para Formular, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los planes de desarrollo urbano de centros de población, en los términos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

**11.** En los artículos 22 al 25 de la Ley de Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, se determina la competencia de las entidades federativas y municipios en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, en la formulación de la política y criterios ecológicos la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, y el ordenamiento ecológico local, particularmente en los asentamientos humanos, a través de programas de desarrollo urbano y demás instrumentos regulados en esta Ley, en la Ley General de Asentamientos Humanos y en las disposiciones locales.

**12.** El Código Urbano del Estado de Jalisco, abroga la Ley de Desarrollo Urbano y entra en vigor a partir del uno de enero del año 2009, estableciendo en el artículo 10 las atribuciones de los Municipios en relación con los programas y planes de desarrollo urbano, para formularlos, aprobarlos, administrarlos, ejecutarlos, evaluarlos y revisarlos. Así mismo de asegurar la congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales.

**13.** El diverso 98 del cuerpo normativo mencionado con antelación prevé que para elaborar y aprobar el programa municipal de desarrollo urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:

**I.-** El Ayuntamiento aprobará que se elabore el proyecto de programa o se revise el programa vigente;

**II.-** Para elaborar el proyecto de programa, la Dependencia Municipal realizará foros de opinión con los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus propuestas y demandas e integrarlas al diagnóstico y a la evaluación del programa vigente. Formulado el proyecto de programa por la Dependencia Municipal, será presentado en sesión del Ayuntamiento, donde se acordará someterlo a consulta pública;

**III.-** El Ayuntamiento por medio de su comisión en materia de planeación socioeconómica, urbanización y edificación convocarán y coordinarán la consulta pública, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad;

**IV.-** El proyecto se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población. Asimismo se enviará copia a la Secretaría y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y se facilitarán a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, quienes dispondrán de un mes contado a partir de la fecha cuando se publique la convocatoria, para formular por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportunos; de abstenerse se entenderá que no hay comentarios que presentar por parte de estas dependencias, institución o asociación, respecto del mismo;

**V.-** Cumplidas las consultas a que se refiere la fracción anterior, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas;

**VI.-** 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 se fijan en la convocatoria, por un plazo no menor de quince días;

**VII.-** El proyecto ya ajustado y su reglamentación, se someterá a dictamen de las comisiones del Ayuntamiento relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos en los centros de población; y

**VIII.-** Una vez que se dictamine el proyecto de programa, será presentado en sesión del Ayuntamiento

para su aprobación.

**14.** Que este mismo código urbano estatal establece en su artículo 114, al plan de desarrollo urbano de centro de población como el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, en congruencia con el programa municipal, referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover el desarrollo sustentable de su territorio. Y que deberá ser revisado cada tres años, durante el primer año del ejercicio constitucional del ayuntamiento para valorar su actualización.

**15.** Es así que en el artículo 117 contenido en el mismo ordenamiento estatal se establece que el plan de desarrollo urbano de centro de población se fundamentará en los estudios técnicos que permitan integrar en él:

- a.- La congruencia con el programa estatal de desarrollo urbano, el programa municipal y los planes regionales que correspondan.
- b.- El área de aplicación.
- c.- Los objetivos y metas.
- d.- Las características ecológicas, socioeconómicas y del medio físico transformado.
- e.- Los criterios derivados de los estudios de impacto ambiental y riesgos.
- f.- Las propuestas para el ordenamiento y regulación del centro de población que comprenda el esquema de estructuración territorial que establezca los usos, destinos y reservas de áreas y predios; el sistema de vialidad y transportación urbana, el equipamiento urbano y la infraestructura básica; y
- g.- Los indicadores para dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

**16.** Cierto es que en el artículo 120 del mismo ordenamiento estatal se establecen como objeto de los planes parciales de desarrollo urbano:

- a.- Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población;
- b.- Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
- c.- Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
- d.- Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- e.- Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
- f.- Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; y
- g.- El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

**17.** Como cierto es también que en el Artículo 122 del código estatal mencionado se enumeran los elementos que integrarán el plan parcial de desarrollo urbano:

- a.- La referencia al plan de desarrollo urbano de centro de población del cual forma parte;
- b.- Las políticas y los objetivos que se persiguen;
- c.- La delimitación de su área de aplicación conforme a las normas que se indican en este Código;
- d.- La descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta;
- e.- Los regímenes de tenencia de la tierra existente;
- f.- La zonificación conforme a las normas que se indican en el Título Sexto del presente Código;
- g.- La clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales y estatales competentes;
- h.- Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellos que definan la compatibilidad de



usos y destinos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

**i.-** Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado;

**j.-** Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano;

**k.-** Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;

**l.-** La indicación de los medios de defensa, las autoridades ante quienes pueden ejercerse y los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades; y

**m.-** En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas y planes.

**18.** Es de hacer notar que el artículo 123 del código urbano para el estado de Jalisco prevé que para aprobar los planes parciales de desarrollo urbano se seguirá el procedimiento siguiente:

**I.** El ayuntamiento aprobará se elabore el plan parcial de desarrollo urbano o su revisión;

**II.** El Presidente Municipal, a través de la dependencia técnica, coordinará la elaboración del plan parcial de desarrollo urbano; 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 parcial de desarrollo urbano o a las acciones urbanísticas propuestas y se realizarán los estudios que considere necesarios, apoyándose en las comisiones permanentes del Municipio, relacionadas con las actividades objeto del plan parcial de desarrollo urbano;

**III.** Formulado el proyecto de plan parcial de desarrollo urbano, se remitirá al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, a la Secretaría y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para los efectos de su consulta pública así como, el procedimiento señalado en el artículo 98 de este Código;

**IV.** Recibidas las observaciones de la consulta pública, se integrarán las procedentes al proyecto de plan parcial de desarrollo urbano;

**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 Municipio, 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 de desarrollo urbano por el municipio, el Presidente Municipal realizará la publicación y solicitará su registro, conforme a las disposiciones del artículo 82 de este Código.

**19.** Este mismo código estatal en materia de desarrollo urbano en su artículo 139, establece la obligatoriedad para los Ayuntamientos de revisión y en su caso actualizar los programas y planes de desarrollo urbano de centro de población y planes parciales de desarrollo urbano mediante acuerdo del ayuntamiento, cuando sean acreditados los siguientes motivos:

**a.** Se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en sus disposiciones,

**b.** Se produzcan cambios en el aspecto económico que los hagan irrealizables o incosteables,

**c.** Se presenten propuestas de los ciudadanos en base a consulta pública debidamente autorizada a razón de las condiciones actuales de las áreas, zonas, predios o fincas que requieran de innovación urbana; o

d. Se determine la actualización del programa o plan, en forma total o en alguna de sus disposiciones, mediante sentencia definitiva y firme pronunciada en juicio substanciado ante el Tribunal de lo Administrativo.

20. En el artículo 140 del ordenamiento estatal en mención, se establece el procedimiento para actualizar un programa o plan municipal de desarrollo urbano de la siguiente manera:

I.- Si se detectan omisiones, errores o falta de congruencia en los elementos de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, se corregirá de la siguiente manera:

a).- El procedimiento se iniciará en cuanto se detecte la existencia de dichos supuestos; y

b).- Si la omisión, error o falta de congruencia se refiere únicamente a la integración de los documentos del programa o plan, la Dependencia Municipal procederá a integrarlos correctamente y propondrá al Ayuntamiento el proyecto de acuerdo donde se apruebe su corrección; y

II.- Cuando en resolución definitiva del Tribunal de lo Administrativo, se determine la improcedencia de la aplicación de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, el Ayuntamiento emitirá un acuerdo para su actualización a efecto de acreditar el cumplimiento de la sentencia, informará a la dependencia municipal y solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

21. Que de conformidad con el artículo 11 de este mismo reglamento estatal, el Sistema de Unidades Urbanas tiene por objeto ordenar el espacio urbano en los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos. Describiéndose al Distrito Urbano como la unidad territorial urbana con un rango de población de 75,000 a 150,000 habitantes, que se integra generalmente a partir de cuatro unidades barriales en torno a un subcentro urbano, pero finalmente establece que los rangos de número de habitantes señalados para cada una de las Unidades Urbanas son indicativos de manera aproximada, debiendo adecuarse a las condiciones particulares de cada una de las mismas.

22. Tal y como lo establece el diverso numeral 3 (tres) fracción I del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, que para los efectos del precepto legal invocado con antelación se entiende por:

Municipio libre: El nivel de Gobierno, así como la base de la organización política, administrativa y de división territorial del Estado de Jalisco; que tiene personalidad jurídica y patrimonio propios; siendo libre en su hacienda y en los términos establecidos por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

23. Como lo establece el Art. 27 (veintisiete) de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal, así como el diverso 57 (cincuenta y siete) frac. I, II del Reglamento Orgánico de Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, ordenamientos que facultan a las Comisiones Edilicias de este Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, a recibir, estudiar, analizar, discutir y dictaminar los asuntos turnados por el Ayuntamiento, así como de presentar al mismo las propuestas de dictamen y proyectos sobre los asuntos que le sean turnados, como es el caso que nos ocupa en virtud de que se **instruye a la Comisión Edilicia de Ordenamiento Territorial a elaborar el dictamen correspondiente del asunto aquí planteado, como ocurre en la especie, con la presentación del mismo ante el pleno de este Cuerpo Colegiado.**

24. Tal y como lo prevé el diverso numeral 128, 129 y 130 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, el proyecto de dictamen es el documento oficial presentado en Sesión del Ayuntamiento, por cada comisión, con las formalidades que el mismo reglamento señala, así como la presentación por escrito que se debe de hacer al presentar el referido como ahora se hace, en este orden de ideas, **la comisión ahora convocante presenta al Pleno de este Honorable Ayuntamiento el presente proyecto de Dictamen para su aprobación, en acatamiento a lo estatuido por los arábigos que del**

**Reglamento invocado con antelación se citan y que a la letra rezan;** Artículo 128. El dictamen es el documento oficial presentado en Sesión del Ayuntamiento, por cada comisión.

Artículo 129. El dictamen debe presentarse por escrito y contendrá, como mínimo:

- I. La exposición clara y precisa del asunto a que se refiere.
- II. Su fundamentación
- III. El acuerdo de la comisión de someter a la consideración del pleno del Ayuntamiento el proyecto respectivo, para su aprobación, rechazo o modificación.
- IV. Los nombres de los integrantes de la comisión o comisiones conjuntas con las firmas de quienes aprueban el dictamen.
- V. En su caso, los votos particulares de los integrantes de la comisión quienes disienten del parecer de la mayoría.

Artículo 130. Las comisiones a las que se turnen las iniciativas, deben rendir su dictamen al Ayuntamiento en los términos del artículo anterior. Además, para resolver sobre la iniciativa y estar en condiciones de dictaminar, las comisiones deben, sí lo consideran conducente, recabar de las oficinas públicas, los informes que estimen convenientes, bien sea por escrito o mediante la comparecencia de sus titulares al Salón de Cabildos, o bien, ante la mesa de la comisión.

Por último es importante mencionar que los Regidores se reunieron en el Salón de Cabildos y entre otras cosas acordaron que una vez que se cubrieron con los procedimientos que se requieren para la **aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "DISTRITO URBANO 10"**, se presente un dictamen en el que se proponga la aprobación del plan parcial en comento. Y se lleven a cabo la publicación de la gaceta municipal que es el medio de divulgación oficial, así mismo se mande inscribir en el registro público de la propiedad dicho plan parcial de desarrollo urbano **"DISTRITO URBANO 10"**.

Es por todo lo anteriormente expuesto que analizados los antecedentes y estudiados que fueron las consideraciones como el marco normativo, esta comisión edilicia de Ordenamiento Territorial, en unión con las regidurías que se sumaron al estudio del asunto en cuestión, con la motivación requerida para el caso en concreto y fundado en los artículos que se mencionan en el marco normativo proponen someter a su más alta y distinguida consideración el presente dictamen mediante el siguiente;

#### **PUNTO DE ACUERDO;**

**PRIMERO.-** El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano **"DISTRITO URBANO 10"**, con una superficie de 1,312-66-02.54 hectáreas.

**SEGUNDO.-** Se ordene la publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano **"DISTRITO URBANO 10"**, de conformidad a lo establecido en el diverso 82 fracción II del Código Urbano para el Estado de Jalisco y en los numerales 4 y 8 del reglamento de la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco.

**TERCERO.-** De conformidad a lo establecido en el artículo 63 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 168 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con relación al numeral 82 fracción II inciso b) del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se instruye al Secretario General a efecto de que certifique que la Gaceta municipal que contiene el Plan Parcial de Desarrollo Urbano **"DISTRITO URBANO 10"**, sea exhibida en las delegaciones de las Palmas, Ixtapa, las Juntas y el Pitillal, como en los estrados de la presidencia municipal y en las instalaciones de las oficinas de la Dirección de Planeación Urbana y Ecología. Asimismo, realice una inserción en 02 dos diarios locales de mayor circulación donde se informe la aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano **"DISTRITO URBANO 10"**, así mismo se publique de forma extraordinaria en la Gaceta Municipal conforme lo marca el diverso 13 del Reglamento de la Gaceta Municipal "Puerto Vallarta, Jalisco".



**CUARTO.-** De conformidad a lo establecido en los artículos 78 fracción III inciso b), 84 fracción II del Código Urbano para el Estado de Jalisco, 12 fracción VIII del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, se instruye al presidente municipal a efecto de que gire instrucciones a quien corresponda para que mande inscribir el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano "DISTRITO URBANO 10"**, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

**QUINTO.-** De conformidad a lo previsto en el diverso 85 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se instruye al presidente municipal a efecto de que gire instrucciones a quien corresponda con el objeto de que se envíe un tanto al Congreso del Estado de Jalisco y a la Procuraduría del Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco,

Notifique y cúmplase.

A t e n t a m e n t e

Puerto Vallarta, Jalisco; 09 de Diciembre de 2015

COMISIÓN EDILICIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(Rúbrica)

LIC. GILBERTO LORENZO RODRÍGUEZ

REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN EDILICIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(Rúbrica)

LIC. EDUARDO MANUEL MARTÍNEZ MARTÍNEZ

REGIDOR COLEGIADO DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(Rúbrica)

C. EDELMIRA ORIZAGA RODRÍGUEZ

REGIDORA COLEGIADA DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MTRA. MAGALY FREGOSO ORTÍZ

REGIDORA COLEGIADA DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(Rúbrica)

DR. JOSE FRANCISCO SANCHEZ PEÑA

REGIDOR COLEGIADO DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(Rúbrica)

C. HOMERO MALDONADO ALBARRÁN

REGIDOR COLEGIADO DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En mérito de lo anterior, mando se imprima, publique, divulgue y se le dé el debido cumplimiento.

A t e n t a m e n t e

Puerto Vallarta, Jalisco, a 31 de Diciembre de 2015

**El C. Presidente Municipal**

(Rúbrica)

**Ing. Arturo Dávalos Peña.**

**El C. Secretario del Ayuntamiento.**

(Rúbrica)

**Mtro. Víctor Manuel Bernal Vargas.**



**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE  
PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “DISTRITO URBANO 10”**



DIRECCIÓN GENERAL DE ECOLOGÍA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA

JEFATURA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Puerto  
**Que Queremos**



SIN TEXTO

W



# ÍNDICE

## ACUERDO

## PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITO URBANO 10

### CONTENIDO

<b>I</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>
I.1.	ENUNCIADO DEL PLAN.....
I.2.	MOTIVACIÓN.....
I.3.	METODOLOGÍA.....
I.4.	PROCEDIMIENTO.....
<b>II.</b>	<b>BASES JURÍDICAS</b>
II.1.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....
II.2.	Ley General de Asentamientos Humanos.....
II.3.	Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.....
II.4.	Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.....
II.5.	Ley Agraria.....
II.6.	Ley de Vivienda.....
II.7.	Constitución Política del Estado de Jalisco.....
II.8.	Código Urbano para el Estado de Jalisco.....
II.9.	Reglamento Estatal de Zonificación.....
II.10.	Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LEEEPA).....
II.11.	Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios.....
II.12.	Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.....
II.13.	Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.....
II.14.	Reglamento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta.....
II.15.	Otras Leyes, Reglamentos, Normas y Acuerdos.....
<b>III.</b>	<b>BASES DE PLANEACIÓN</b>
III.1.	Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018.....
III.2.	Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018.....
III.3.	Programa Nacional de Vivienda 2014-2018.....
III.4.	Plan Estatal de Desarrollo 2013-2033.....
III.5.	Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco.....
III.6.	Plan de Desarrollo 2030 Región 09 Costa Norte.....
III.7.	Plan de Desarrollo Municipal Puerto Vallarta 2012-2015.....
III.8.	Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, 2006.....
III.9.	Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región "Costa Alegre".....
<b>IV.</b>	<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO</b>
IV.1.	Localización y Delimitación del Área de Estudio.....





<b>V.</b>	<b>EVALUACIÓN DEL PLAN DE ANTERIOR</b>
V.1.	Antecedentes Administrativos.....
V.1.1.	Clasificación de Áreas.....
V.1.2.	Uso del Suelo.....
V.1.3.	Estructura Urbana y Vial.....
<b>VI.</b>	<b>DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO.....</b>
<b>VII.</b>	<b>DIAGNÓSTICO</b>
<b>VII.1.</b>	<b>MEDIO FÍSICO NATURAL</b>
VII.1.1.	Topografía.....
VII.1.2.	Geología.....
VII.1.3.	Edafología.....
VII.1.4.	Hidrología.....
VII.1.5.	Vegetación y Fauna.....
VII.1.6.	Climatología.....
VII.1.7.	Aspectos Ambientales.....
VII.1.8.	Paisaje Natural.....
VII.1.9.	Clasificación del Uso del Suelo Ambiental.....
VII.1.10.	Peligros Naturales.....
VII.1.11.	Uso Potencial del Suelo.....
VII.1.12.	SÍNTESIS DE LOS FACTORES NATURALES.....
<b>VII.2.</b>	<b>MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO</b>
VII.2.1.	Estructura Urbana Actual.....
VII.2.2.	Estructura Vial.....
VII.2.3.1.	Propiedad Ejidal.....
VII.2.3.2.	Propiedad Privada.....
VII.2.4.1.	USOS ACTUALMENTE APROBADOS.....
VII.2.4.2.	ESTUDIO PUNTUAL DEL SUELO.....
VII.2.4.3.	RESULTADO DE LOS FOROS DE CONSULTA.....
VII.2.5.	Asentamientos Humanos.....
VII.2.6.	Estatus de los Asentamientos Humanos.....
VII.2.7.	Valores Catastrales.....
VII.2.8.	Vivienda.....
VII.2.9.	Equipamiento Urbano.....
VII.2.10.	Equipamiento Turístico.....
VII.2.11.	Infraestructura
VII.2.11.1.	Red de Agua Potable.....
VII.2.11.2.	Zonas de Agua Potable.....
VII.2.11.3.	Red de Drenaje Sanitario.....
VII.2.11.4.	Zonas Drenaje Sanitario.....
VII.2.11.5.	Sistema de Drenaje Pluvial.....
VII.2.11.6.	Electrificación.....
VII.2.12.	Comunicaciones y Transporte
VII.2.12.1.	Telefonía y Telecomunicaciones.....
VII.2.12.2.	Vialidad.....
VII.2.12.3.	Transporte Público y Privado.....
VII.2.12.4.	Instalaciones Especiales y de Riesgo.....
VII.2.12.5.	Estaciones de autobuses urbanos.....
VII.2.12.6.	Sitios de Taxis.....
VII.2.13.	Configuración de la Imagen Urbana e Imagen Visual.....



VII.2.14.	SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO .....	
<b>VII.3.</b>	<b>MEDIO SOCIOECONÓMICO</b>	
VII.3.1.	Aspectos Demográficos.....	
VII.3.1.1.	Población en el Área de Estudio.....	
VII.3.1.2.	Distribución por Grupos de Edad.....	
VII.3.2.	Aspectos Económicos.....	
VII.3.2.1.	Distribución del Ingreso. ....	
VII.3.2.2.	Migración.....	
VII.3.3.	Nivel de Satisfacción de Necesidades Básicas.....	
VII.3.3.1.	Educación.....	
VII.3.3.2.	Salud.....	
VII.3.3.3.	Marginación.....	
VII.3.3.4.	Demanda Turística.....	
VII.3.3.5.	Servicios Turísticos.....	
VII.3.3.6.	Infraestructura Hotelera.....	
VII.3.4.	SÍNTESIS DEL MEDIO SOCIOECONOMICO.....	
VII.3.5.	ASPECTOS DEMOGRAFICOS.	
<b>VIII.</b>	<b>CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO URBANO</b>	
VIII.1.	Condicionantes del Medio Físico Natural.....	
VIII.2.	Condicionantes del Medio Físico Transformado.....	
VIII.3.	Condicionantes Socioeconómicos y Demográficos.....	
<b>IX.</b>	<b>BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO</b>	
IX.1.	Modelo de Ordenamiento Urbano.....	
IX.2.	Perspectivas de Crecimiento Demográficos.....	
IX.3.	Demanda de Suelo Urbano.....	
IX.4.	Requerimientos de Equipamiento Urbano.....	
IX.5.	Requerimientos de Infraestructura.....	
IX.5.1.	Administración Pública.....	
IX.5.2.	Servicios Urbanos.....	
IX.5.3.	Seguridad Pública.....	
IX.5.4.	Recolección de Basura.....	
IX.6.	Metas Específicas del Plan Parcial del Distrito Urbano 10.....	
IX.6.1.	Planeación del Desarrollo Urbano.....	
IX.6.2.	Suelo Urbano, Reservas Urbanas Territoriales.....	
IX.6.3.	Infraestructura.....	
IX.6.4.	Vialidad y Transporte.....	
IX.6.5.	Equipamiento Urbano.....	
IX.6.6.	Protección al Medio Ambiente y Riesgos Urbanos.....	
IX.6.7.	Imagen Urbana.....	
IX.6.8.	Desarrollo Socioeconómico.....	
<b>X.</b>	<b>ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO</b>	
X.1.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.....	
X.2.	ESTRATEGIA GENERAL.....	
X.3.	POLÍTICAS Y OBJETIVOS DEL PLAN	
X.3.1.	Políticas.....	
X.3.2.	Objetivos Generales.....	
X.3.3.	Objetivos Específicos.....	
X.4.	CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.....	
X.5.	ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO.....	
X.5.1.	Acciones de Conservación.....	



X.5.2.	Acciones de Mejoramiento.....
X.5.3.	Acciones de Crecimiento.....
<b>X.6.</b>	<b>ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.....</b>
<b>X.7.</b>	<b>ESTRUCTURA URBANA</b>
X.7.1.1.	Vialidades Secundarias.....
X.7.1.2.	Criterios para la introducción de agua potable, drenaje sanitario y público.....
X.7.1.3.	Criterios para la Infraestructura eléctrica, alumbrado y telefonía.....
X.7.1.4.	Obras Mínimas de Urbanización.....
X.7.1.5.	Normas para Determinación de las Áreas de Cesión para Destinos.....
X.7.1.6.	Normas de configuración urbana e imagen visual.....
X.7.2.	Normas y Criterios para personas con capacidades diferentes.....
<b>X.8.</b>	<b>NORMATIVIDAD</b>
X.8.1.	Lineamientos Normativos.....
X.8.2.	Normas Generales de la Acción Urbanística.....
X.8.3.	De las Normas de Uso del Suelo.....
X.8.4.	Normas para la Concentración de Densidad para Desarrollo.....
X.8.5.	Normas para la Recepción de Derechos de Densidad para Desarrollo.....
<b>X.9.</b>	<b>LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO</b>
X.9.1.	Criterios para Urbanización de Diseño de Vialidad.....
X.9.2.	Términos de Referencia para Estudios de Impacto de Transito.....
X.9.3.	Estacionamientos.....
X.9.4.	Estaciones de Servicio.....
<b>X.10.</b>	<b>DE LAS PROPUESTAS DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS.....</b>
<b>XI.</b>	<b>DEL COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO 10.....</b>
<b>XII.</b>	<b>DE LOS PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES.....</b>
<b>XIII.</b>	<b>DERECHOS, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DERIVADAS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO 10.....</b>
<b>XIV.</b>	<b>CONTROL ADMINISTRATIVOS.....</b>
<b>XV.</b>	<b>DE LOS RECURSOS.....</b>



XVI.

## ANEXO GRÁFICO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO 10

### LOCALIZACIÓN

D1-00. LOCALIZACIÓN

D1-01. LIMITE DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

### MEDIO FÍSICO NATURAL

D2-01. PENDIENTES

D2-02. ELEVACIONES

D2-03. GEOLOGÍA

D2-04. EDAFOLOGÍA

D2-05. HIDROLOGÍA

D2-06. VEGETACIÓN

D2-07. ASPECTOS AMBIENTALES

D2-08. PAISAJE NATURAL

D2-09. USO DEL SUELO AMBIENTAL

D2-10. PELIGROS NATURALES

D2-11. USO POTENCIAL DEL SUELO

D2-12. SÍNTESIS DE FACTORES NATURALES

### MEDIO FISICO TRANSFORMADO

#### *EVALUACIÓN DEL PLAN ANTERIOR 2006*

D3-01. CLASIFICACION DE AREAS 2006

D3-02. USOS DEL SUELO 2006

D3-03. ESTRUCTURA URBANA 2006

#### *USO DEL SUELO ACTUAL*

D3-04. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL

D3-05. USO DEL SUELO ACTUAL

#### *EQUIPAMIENTO*

D3-06. EQUIPAMIENTO URBANO

D3-07. EQUIPAMIENTO TURÍSTICO

#### *INFRAESTRUCTURA*

D3-08. RED DE AGUA POTABLE

D3-09. RED DE DRENAJE SANITARIO

D3-10. ZONA DE AGUA POTABLE

D3-11. ZONA DE DRENAJE SANITARIO

D3-12. ELECTRIFICACIÓN

#### *COMUNICACIONES Y TRANSPORTE*

D3-13. TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

D3-14. ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE

D3-15. TRANSPORTE PÚBLICO Y PRIVADO

#### *RIESGOS URBANOS*

D3-16. RIESGOS URBANOS

#### *TENENCIA DEL SUELO Y ASENTAMIENTOS*

D3-17. PROPIEDAD PÚBLICA





- D3-18. PROPIEDAD SOCIAL Y PRIVADA
- D3-19. ASENTAMIENTOS HUMANOS
- D3-20. ESTATUS DE ASENTAMIENTOS HUMANOS
- D3-21. VALORES CATASTRALES
- D3-22. VIVIENDA
- D3-23. MORFOLOGÍA URBANA
- ESTRATEGIAS**
- E-1. CLASIFICACION DE AREAS
- E-2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
- E-3. ESTRUCTURA URBANA

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Imagen 1.	Modelo de Ordenamiento Ecológico
Imagen 2.	Localización del Área de Estudio
Imagen 3.	Límite del Área de Estudio "Distrito Urbano 10"
Imagen 4.	Clasificación de áreas – plano E1 PDU de CP 2006
Imagen 5.	Usos del suelo – plano E2 PDU de CP 2006
Imagen 6.	Estructura Urbana Actual – plano E3 PDU de CP 2006
Imagen 7.	Pendientes
Imagen 8.	Elevaciones
Imagen 9.	Geología
Imagen 10.	Edafología
Imagen 11.	Hidrología
Imagen 12.	Flora y Fauna
Imagen 13.	Aspectos Ambientales
Imagen 14.	Paisaje Natural
Imagen 15.	Clasificación del Uso de Suelo Ambiental
Imagen 16.	Peligros Naturales
Imagen 17.	Uso Potencial del Suelo
Imagen 18.	Síntesis de Factores Naturales
Imagen 19.	Tenencia del Suelo Propiedad Social y Privada
Imagen 20.	Estudio Puntual- de las Zonas propuestas del Distrito Urbano 10
Imagen 21.	Estudio Puntual- Zona N° 1.
Imagen 22.	Estudio Puntual- Zona N° 2.
Imagen 23.	Estudio Puntual-Zona 3-A.
Imagen 24.	Estudio Puntual- Zona 3-B.
Imagen 25.	Estudio Puntual-Zona 4
Imagen 26.	Estudio Puntual-Zona 5
Imagen 27.	Colonias dentro del Área de Estudio
Imagen 28.	Estatus de los Asentamientos
Imagen 29.	Valores Catastrales
Imagen 30.	Vivienda Mixta
Imagen 31.	Equipamiento Urbano
Imagen 32.	Equipamiento Turístico
Imagen 33.	Red de Agua Potable
Imagen 34.	Zonas de Agua Potable
Imagen 35.	Red de Drenaje
Imagen 36.	Electricidad Existente
Imagen 37.	Telefonía y Telecomunicaciones



Imagen 38.	Estructura Vial
Imagen 39.	Transporte Público y Privado
Imagen 40.	Instalaciones Especiales y Riesgos Urbanos
Imagen 41.	Área de Aplicación
Imagen 42.	Estrategia de Clasificación de Áreas
Imagen 43.	Estrategia de Usos del Suelo
Imagen 44.	Estrategias de la Estructura Urbana
Cuadro 1.	Clasificación del Suelo Ambiental
Cuadro 2.	CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DISTRITO URBANO 10
Cuadro 3.	Superficies del Distrito Urbano 10
Cuadro 4.	Clasificación de Áreas 2006
Cuadro 5.	Clasificación de Áreas actual
Cuadro 6.	Uso del Suelo 2006
Cuadro 7.	Uso del Suelo actual
Cuadro 8.	Pendientes
Cuadro 9.	Elevaciones
Cuadro 10.	Geología
Cuadro 11.	Edafología
Cuadro 12.	Principales Ríos y Arroyos
Cuadro 13.	Orden jerárquico de Cuencas
Cuadro 14.	Nombres de Escurrimientos
Cuadro 15.	Vegetación
Cuadro 16.	Aspectos Ambientales
Cuadro 17.	Clasificación del Uso del Suelo Ambiental
Cuadro 18.	Peligros Naturales
Cuadro 19.	Uso Potencial del Suelo y Usos Potenciales en el Área de Estudio
Cuadro 20.	Tenencia del Suelo Propiedad Social y Privada
Cuadro 21.	Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 1
Cuadro 22.	Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 1
Cuadro 23.	Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 2
Cuadro 24.	Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 2
Cuadro 25.	Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 3-A
Cuadro 26.	Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 3-A
Cuadro 27.	Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 3-B
Cuadro 28.	Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 3-B
Cuadro 29.	Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 4
Cuadro 30.	Asentamientos Humanos
Cuadro 31.	Estatus de los Asentamientos Humanos
Cuadro 32.	Valores Catastrales
Cuadro 33.	Viviendas dentro del Área de Estudio
Cuadro 34.	Educación
Cuadro 35.	Factibilidad de Agua Potable Existentes
Cuadro 36.	Zona de Drenaje Sanitario
Cuadro 37.	Crecimiento Poblacional de la Región Costa Norte
Cuadro 38.	Tasa de Crecimiento Media Anual de la Región Costa Norte
Cuadro 39.	Comparativa Poblacional
Cuadro 40.	Indicadores Sobre Migración a Estados Unidos
Cuadro 41.	Número de Emigrantes del Municipio por Destino de su Migración
Cuadro 42.	Número de Inmigrantes del Municipio por Destino de su Inmigración
Cuadro 43.	Población Tola, Indicadores socioeconómicos, índice de grado de marginación y lugar que ocupa en el contexto nacional por municipio 2010.
Cuadro 44.	Servicios Turísticos
Cuadro 45.	Capacidad de Hospedaje, 2014.
Cuadro 46.	Población por grupo de Edades "Puerto Vallarta"



Cuadro 47.	Tipos básicos de Zonas
Cuadro 48.	Clasificación de Usos y Destinos Distrito Urbano 10
Cuadro 49.	Clasificación de Áreas
Cuadro 50.	Síntesis de Clasificación de Áreas
Cuadro 51.	Usos del Suelo Permisibles de Actividades Silvestres *Cédula Especial AS*
Cuadro 52.	Zonas de Desarrollo Especial (ESP*)
Cuadro 53.	Usos del Suelo Permisibles Turísticas Campestre (TC*)
Cuadro 54.	Turístico Campestre TC
Cuadro 55.	Usos del Suelo Permisibles Turísticas Hotelero Densidad Mínima (TH1*)
Cuadro 56.	Turístico Hotelero Densidad Mínima/Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, TH1/H2*-V
Cuadro 57.	Usos del Suelo Permisibles de Turístico Hotelero Densidad Baja con Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, TH2*/H2*-V
Cuadro 58.	Turístico Hotelero Densidad Baja/Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, TH2/H2*-V
Cuadro 59.	Usos del Suelo Permisibles Turísticas Hotelero TH3*/H2*-V
Cuadro 60.	Turístico Hotelero Densidad Media/Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, TH3/H2*-V
Cuadro 61.	Usos del Suelo Permisibles de Turístico Hotelero Densidad Alta, TH4*/H3*V
Cuadro 62.	Turístico Hotelero Densidad Alta/Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, TH4*/H3*-V
Cuadro 63.	Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Unifamiliar Densidad Media, H1-V*
Cuadro 64.	Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-V*)
Cuadro 65.	Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Unifamiliar Densidad Media, H2-V*
Cuadro 66.	Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H2-V*)
Cuadro 67.	Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Unifamiliar Densidad Media, H3-U*
Cuadro 68.	Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H3-U*)
Cuadro 69.	Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Barriales Intensidad Media, MB*3
Cuadro 70.	Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Barriales Intensidad Alta, MC*3
Cuadro 71.	Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Barriales Intensidad Alta, MD*2
Cuadro 72.	Comercio Y Servicios Intensidad Media
Cuadro 73.	Comercios Y Servicio Intensidad Baja
Cuadro 74.	Equipamiento Ei
Cuadro 75.	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos EV
Cuadro 76.	Características Geométricas Sistema Vial Primario
Cuadro 77.	Características Para Las Restricciones
Cuadro 78.	Obras Mínimas De Urbanización
Cuadro 79.	Características Geométricas Sistema Vial Primario
Cuadro 80.	Características Para Las Restricciones
Cuadro 81.	Normas para Estacionamiento de Vehículos
Cuadro 82.	Superficies Mínimas Estaciones de Servicio, Gasolineras
Gráfico 1.	Esquema general de circulación de corrientes oceánicas de abril a septiembre (Según Baumgarther y Christensen 1985)
Gráfico 2.	Esquema general de circulación de corrientes oceánicas de octubre a marzo (Según Baumgarther y Christensen 1985).
Gráfico 3.	Patrón de circulación marina de baja frecuencia de febrero a julio.
Gráfico 4.	Patrón de circulación marina de baja frecuencia de agosto a enero.
Gráfico 5.	Regionalización Sísmica de México
Gráfico 5a.	Evolución poblacional-Región Costa Norte
Gráfico 6.	Crecimiento Poblacional de la Región Costa Norte1
Gráfico 7.	Tasa de Crecimiento Media anual Región Costa Norte
Gráfico 8.	Demanda Turística
Gráfico 9.	Demanda Turística



## I. INTRODUCCIÓN

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano es el instrumento para normar las acciones de conservación, mejoramiento, desarrollo y crecimiento; precisando la zonificación y regulando los usos, destinos, intensidades y reservas en los predios localizados en el área de aplicación.

Puerto Vallarta es uno de los municipios más importantes del Estado de Jalisco, tanto por sus riquezas naturales así como por sus procesos de orden económico, a través de la prestación de servicios y estructura social, la cual le da una dinámica vocacional en torno a las actividades turísticas.

En el ámbito natural es significativo en el municipio; ya que representamos el medio ambiente y las variables del mismo en la Costa Norte del Estado de Jalisco, pues no solo podemos encontrar una gran biodiversidad vegetal, pues cuenta con áreas naturales protegidas, áreas de conservación, selvas, bosques, islas, pantanos, esteros, arroyos, lagos y montañas así como sus variados climas. Esto adquiere relevancia, como modelo estatal y nacional, es por ello que para la planeación territorial se deben considerar los aspectos ambientales antes que nada, como la base para el ordenamiento urbano y el territorio mismo.

La diversidad de grupos sociales, económicos y religiosos, así como de organizaciones educativas, culturales, etc., y la impostergable pobreza y falta de servicios, han sido el incentivo para que en base a ello, los últimos años se haya llevado a cabo un esfuerzo importante por parte del Ayuntamiento para dotar de una Planeación eficaz y sustentable, la cual primero a puesto soluciones a nivel local, para así generar su influencia a nivel Estatal, Nacional e Internacional; para ello el actual Centro de Población, se conforma por 10 Distritos Urbanos, mismos que componen la totalidad del área urbana.

El presente Plan se inscribe dentro de un proceso de elaboración de Planes Parciales de Desarrollo Urbano, como un Modelo de Ordenamiento Urbano siendo la estrategia o política de planeación urbana y que al día de hoy se encuentran en proceso de elaboración otros Planes Parciales de Desarrollo Urbano, Distritales.

El "Distrito Urbano 10", se encuentra ubicado al Sur del Centro de Población de Puerto Vallarta, a una distancia aproximada de 13 kilómetros del Centro Urbano, la Carretera Federal Núm. 200 es el único acceso, la cual se emplea para generar un desplazamiento hacia la Costa Sur del Estado y hacia el Norte con el Centro urbano de Puerto Vallarta, en este distrito urbano se desarrollan actividades de trabajo y recreación a lo largo de la misma Carretera que da accesibilidad el Occidente del Estado, Colima-Nayarit cruzando de Norte a Sur, por el ingreso a El Nogalito, y de Sur a Norte por Boca de Tomatlán, misma que delimita en el extremo Sur con el Pacífico Mexicano.

El entorno urbano no se distingue por su equipamiento, el Distrito Urbano 10, se caracteriza por tener una topografía accidentada, que se integra entre el mar, playa y las verdes montañas, aproximadamente de la cota 150 S.N.M., hacia arriba prácticamente el desarrollo urbano se hace imposible ya que las pendientes se tornan agudas desde 45° o más, por lo que el tema de los asentamientos irregulares es casi nulo, lo que caracteriza a otros Distritos Urbanos del Centro de Población los cuales cuentan con una topografía más regular; cabe mencionar que en el Distrito en cuestión, existen algunos asentamientos irregulares o zonas de pobreza; con un nivel bajo de servicios en los poblados de Mismaloya y Boca de Tomatlán, dentro del área de aplicación; al





menos la mitad del Distrito Urbano 10, su tenencia es de propiedad privada; y cuenta con infraestructura y servicios de primer nivel, dentro de los Desarrollos en la Montaña y Hoteles de la línea costera.

Las estrategias del Plan pretenden, que a partir de reforzar dicha infraestructura, los contrastes sociales y económicos dentro de este Distrito Urbano, se reduzcan, a través de proyectos de mejoramiento de su imagen y morfología urbana, con los citados asentamientos, buscando que al mitigar dichos contrastes, esto se convierta en un detonante para el desarrollo de la zona, en particular se constituye en el referente para que este sea un Distrito de Actividades Turísticas, Parques y Jardines Temáticos, Áreas Verdes y de Conservación, Hoteles, Clubes Deportivos y Desarrollos Residenciales de baja densidad.

Se buscará la integración urbana a través del desarrollo de zonas de amortiguamiento, cinturones verdes y una estructura formada por la rehabilitación de la Vialidad Principal o Carretera Federal Núm. 200, para favorecer la accesibilidad a los diferentes desarrollos dentro del Distrito Urbano 10, que hace falta resaltar su orden lineal y que permitirá su impulso en el aspecto urbano, económico y ambiental.

Cabe mencionar que tanto la regulación del uso de suelo como su administración parten de la planeación urbana, contar con estos instrumentos, así como con estudios técnicos que permitan un control adecuado de la zonificación y del desarrollo, contribuyen a maximizar el crecimiento y aprovechamiento en un marco de sustentabilidad ecológica, es sin duda una motivación fuerte que prevalece en las autoridades del municipio, los empresarios, profesionales del ordenamiento y planeación urbana; así como habitantes del Distrito Urbano en cuestión.

La estructura del documento obedece a los términos de referencia emitidos por la autoridad municipal en materia de planeación urbana y se compone de los siguientes elementos:

- a) Señala como Introducción, atiende aspectos a través de Enunciados del Plan, como su Motivación, Metodología y Procedimientos del mismo, e identifica el área de estudio;
- b) Analiza la bases jurídicas que sustenta al presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano; las diversas Leyes y Reglamentos de la materia;
- c) Plantea Referencia al Marco de Planeación del cual se desprende, en este caso del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población vigente de 2006, los Planes Parciales de Urbanización, Proyectos Definitivos de Urbanización y Licencias Vigentes de Edificación y sus lineamientos;
- d) Analiza los niveles superiores de Planeación y su concurrencia en el estudio;
- e) Señala y establece las Políticas y Objetivos que se persiguen con la elaboración del presente Plan;
- f) Señala la delimitación del área de estudio y aplicación del Plan, es decir, el área donde habrán de aplicarse las políticas y estrategias;
- g) Refiere al Diagnóstico del medio físico natural y transformado; el cual evalúa las condicionantes de desarrollo urbano, la aptitud del suelo y también atiende los aspectos socioeconómicos que interactúan de manera predominante en el sitio, este capítulo concluye en la administración del desarrollo urbano, referido a la educación, turismo y administración pública propiamente, y que marcan la pauta del desarrollo en la ciudad;
- h) Establecido en la etapa de Diagnostico, propondrá las Bases y Criterios de Ordenamiento, referido al crecimiento esperado en la zona, así como sus equipamientos e infraestructura; y



- i) Propone las Estrategias; en el cual se selecciona la mejor alternativa de desarrollo, la definición de zonas, por usos, destinos y reservas del suelo, estableciendo las modalidades de ocupación y utilización del suelo; la compatibilidad de los Usos del Suelo, en otro apartado denominado Propuestas de Acción Urbana, señala los Programas y Acciones a efectuar; los Organismos o Instituciones corresponsables y las prioridades que se establecen para su ejecución y coordinación que hacen posible la puesta en marcha.
- j) Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellos que definan la compatibilidad de usos y destinos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- k) Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de concentración de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado;
- l) Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano;
- m) Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;
- n) La indicación de los medios de defensa, las autoridades ante quienes pueden ejercerse y los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades; y
- o) En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas y planes.

El plan parcial de desarrollo urbano se integrará con los siguientes elementos:

- I. La referencia al plan de desarrollo urbano de centro de población del cual forma parte;
- II. Las políticas y los objetivos que se persiguen;
- III. La delimitación de su área de aplicación conforme a las normas que se indican en el Código;
- IV. La descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta;
- V. Los regímenes de tenencia de la tierra existente;
- VI. La zonificación conforme a las normas que se indican en el **Título Sexto** del Código.
- VII. La clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales y estatales competentes;
- VIII. Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellos que definan la compatibilidad de usos y destinos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- IX. Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de concentración de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado;
- X. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano;
- XI. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;



- XII. La indicación de los medios de defensa, las autoridades ante quienes pueden ejercerse y los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades; y
- XIII. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas y planes.

### I.1. ENUNCIADO DEL PLAN:

#### PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “DISTRITO URBANO 10” EN EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA JALISCO

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, corresponde al Sistema Estatal de Planeación, a los denominados Planes Básicos de Desarrollo Urbano, y se ajusta en todo momento a lo establecido en el **Titulo Quinto, Capítulo I**. De la Planeación del Desarrollo Urbano; del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como lo que establece la Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

De acuerdo al Dictamen emitido por la Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbana, por el que se propone se autorice la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, dispuesto en el **Acuerdo N° 0419/2014**. En sesión Ordinaria con verificativo el día 30 Noviembre de 2014, el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en el **artículo 42** de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y el **diverso 147 fracción III** del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, Aprueba por mayoría simple de votos de los municipales, integrantes del Ayuntamiento, por 17 (diecisiete) votos a favor, la modificación de la superficie y proceder a la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, en el citado Dictamen.

Superficie Total del “Distrito Urbano 10”: **1,312-66-02.54** Ha

Población Total **1,518 Habitantes**

(INEGI, 2005):

(INEGI, Censo 2010)

### I.2. MOTIVACIÓN

El crecimiento que ha tenido el municipio de Puerto Vallarta en varios sectores, lo ha convertido en un polo de desarrollo de importancia nacional, su actividad turística ha generado una demanda del suelo urbano que hace necesaria integrar trabajos de planeación y ordenamiento que garanticen el aprovechamiento sustentable del territorio, sin duda esto es una motivación significativa para la elaboración de este estudio.

Los movimientos migratorios, así como los diferentes modelos económicos han sido desde la década de los setentas, el motor a partir del cual inicia su despegue turístico la región de Bahía de Banderas, lo que lo ha convertido en receptor de grandes inversiones, eje de un crecimiento significativo.

El crecimiento económico del municipio además ha generado un importante desarrollo de oferta inmobiliaria, incentivando de manera colateral el sector secundario a partir de la industria de la construcción



El presente documento coadyuvará a regular, controlar, ordenar y administrar la zonificación del territorio, con el propósito de mantener el equilibrio entre crecimiento demográfico y medio ambiente, así como a reducir los rezagos en infraestructura, equipamiento y proporcionar las reservas urbanas para el desarrollo de proyectos dentro del Distrito Urbano

La importancia del turismo referido a la actividad del *conservación y ecoturismo*, como actividad alternativa y los deportes acuáticos, clubes sociales de entretenimiento nocturno, bares, restaurantes, galerías de arte, debido a eso y a que dentro del Plan Nacional de Desarrollo se señaló como un turismo de importancia, al ecoturismo vinculado a las zonas protegidas o de riqueza paisajística y natural, ahí estriba la importancia del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, debido a la gran cantidad de hectáreas naturales con que cuenta dentro de su área de aplicación y su potencial referida a dicha actividad.

Al oeste del área de estudio se encuentra localizado un atractivo turístico natural de relevancia para Puerto Vallarta, (Arcos de Mismaloya) lo que hace de importancia contar con un instrumento promotor de acciones para la zona que contribuya a detonar los proyectos específicos y a su vez como las tan preciadas montañas del sur y este que dotan de un fondo (paisaje) natural, no solo a este distrito urbano o Puerto Vallarta; si no que hasta de la propia Bahía de Banderas,

Así mismo la realización del presente Plan Parcial, permitirá la coordinación de esfuerzos entre los sectores público y privado que permitan establecer las adecuadas provisiones, y ejecutar las obras necesarias de infraestructura y equipamiento para mejorar las condiciones de vida de la población del Distrito Urbano 10, ubicado al Sur del centro de la ciudad.

### 1.3. METODOLOGÍA

Para la elaboración del presente PPDU, se utilizó el método general de las ciencias y como método particular se tomará como base el de la planificación participativa y estratégica. Las técnicas y fuentes particulares fueron las consultas a grupos representativos y legalmente constituidos, los foros de opinión con la población en general de Puerto Vallarta, entrevistas abiertas con autoridades y líderes de opinión. Paralelamente se llevaron a cabo las Consultas documentales a cartografía oficial (urbanas, uso del suelo, uso potencial del suelo, geológicas, edafológicas, topográficas) Planes de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta anteriores, Bibliografía especializada, fotografía aérea, censos económicos y poblacionales, anuarios estadísticos y el trabajo en sitio. Todo ello nos permitió cumplir con las diversas etapas del proceso de Investigación. La correspondiente a la investigación documental así como de campo para su conjunción en la etapa de redacción del escrito.

Lo anterior nos permitió aplicar un método combinado para obtención de las variables y premisas esperadas del estudio de campo, con la finalidad de establecer y determinar las bases y criterios de ordenamiento de los usos, destinos y reservas del suelo. El análisis y manejo de variables, así como su clasificación.

Se contó con un equipo multidisciplinario, en el que se aportaron las propuestas, para plantear las Estrategias del "Distrito Urbano 10", conciliando los estratos económicos, políticos-administrativos, sociales, culturales y ambientales, a través de la aplicación de esquemas de planeación estratégica.

Los datos fueron obtenidos de la información oficial disponible del **INEGI** como el Censo General de Población y Vivienda del año **2010** así como los Censos Económicos para el Estado de Jalisco. Para integrar este análisis





se tomaron en cuenta las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas, en el medio físico natural, medio físico transformando, aspectos socioeconómicos y la Administración del Desarrollo Urbano. Los resultados obtenidos nos permitieron identificar los problemas y potencialidades del área en estudio, para hacer los pronósticos a corto, mediano y largo plazo.

#### I.4. PROCEDIMIENTO

El Territorio correspondiente al área de aplicación, se analizó a través de 4 dimensiones básicas: Urbano-Territorial, Social, Económico y Ambiental. Estas variables se analizaron cada una en lo particular, además de hacer ejercicios de integración, utilizando la metodología del Enfoque Sistémico, esta metodología permitió analizar un conjunto seleccionado de Factores Críticos, y establecer entre ellos sus relaciones e influencias mutuas, con el fin de buscar atacar las causas que inciden mayormente en la problemática del territorio.

De igual forma te permite conocer las principales fortalezas con que se cuentan y hacia donde están dirigidas, permitiendo además que las sesiones de consulta ciudadana se orienten mejor hacia la verdadera solución de los problemas y a la ubicación de aquellos actores e instituciones que se deberían de involucrar tanto en el desarrollo del estudio, como en su posterior divulgación, promoción, validación, seguimiento y evaluación.

Con la finalidad de observar la problemática urbana, en el ámbito del medio físico y el medio transformado, se consideró como área de análisis el área de estudio de la zona en cuestión; así mismo el análisis del medio socioeconómico será del centro de población y desde el ámbito municipal y regional, que nos permita obtener la demanda de las necesidades.

Una vez concluida la etapa de diagnóstico, se establecieron las bases y criterios de ordenamiento encaminados a consolidarlo como un polo de desarrollo para el centro de población, conciliando el potencial del territorio con sus actividades productivas, las demandas sociales y el medio ambiente.

A partir del análisis se desprende que las reservas urbanas que se ubican dentro del área de aplicación, predios aptos para el desarrollo urbano y quedarán bajo el estricto control por parte de la autoridad municipal para su regulación y control, a fin de evitar el proceso ilegal de apropiación y ocupación del espacio y que el Modelo de Ordenamiento Urbano que se propone pueda concretarse mediante la implementación del *Plan Parcial de Desarrollo Urbano*.

## II. BASES JURÍDICAS

En este capítulo se establecen los fundamentos jurídicos que dan soporte y legalidad a este documento como instrumento para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el *Plan de Desarrollo Urbano vigente*, y que darán fundamentación jurídica al ordenamiento urbano a través del *Plan Parcial*.

### LEGISLACIÓN FEDERAL

#### II.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

*Aprobada el 01 de diciembre del 1916, y publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha del 05 de febrero de 1917, con la última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 07 de julio del 2014.*

El soporte jurídico de la planeación urbana en el territorio nacional radica en lo establecido en el párrafo tercero del **Artículo 27** constitucional, donde se estipula que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a



la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Con el objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución, en uso de la facultad que le confiere el **Artículo 73 fracción XXIX-C**, el Congreso tiene la autoridad para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos.

Las **fracciones I, II y V**, del **Artículo 115**, otorgan a los municipios las facultades para formular, aprobar y administrar la zonificación de las reservas territoriales y el control de utilización del suelo, la regularización de la tenencia del suelo urbano y el otorgamiento de licencias, permisos de construcción, participación en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, así como la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en la materia, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales entre otros.

En dichas fracciones se establece lo siguiente:

- I. *Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado;*
- II. *Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley. Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal; y*
- V. *Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:*
  - a) *Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;*
  - b) *Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;*
  - c) *Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;*



- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

## II.2. Ley General de Asentamientos Humanos

Aprobada el 9 de Julio de 1993, y publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha del 21 de Julio de 1993, así como sus adiciones publicadas el 5 de Agosto 1994. Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 de Enero del 2014.

Esta ley reglamentaria de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos precisa, en sus **Artículos 1, 9, 15, 19, 38, 40 fracciones I, II, III, IV y V; 41 fracción V y 43** establece la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional. De igual manera fijar las normas básicas para regular y planear el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, definiendo los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población y determina las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

**Artículo 9.-** *Corresponde a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:*

- I. *Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;*
- II. *Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;*
- III. *Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;*
- IV. *Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;*
- V. *Proponer la fundación de centros de población;*
- VI. *Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;*
- VII. *Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;*



- VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
  - IX. Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
  - X. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;
  - XI. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;
  - XII. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
  - XIII. Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;
  - XIV. Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y
  - XV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.
- Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

**Artículo 15.-** Los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de desarrollo urbano, y estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen.

**Artículo 19.-** Los planes o programas de desarrollo urbano deberán considerar los criterios generales de regulación ecológica de los asentamientos humanos establecidos en los artículos 23 a 27 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica. Las autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorguen la Secretaría o las entidades federativas y los municipios conforme a las disposiciones jurídicas ambientales, deberán considerar la observancia de la legislación y los planes o programas en materia de desarrollo urbano.

**Artículo 38.-** El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en esta Ley, en la Ley Agraria, en la legislación estatal de desarrollo urbano, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, así como en las reservas, usos y destinos de áreas y predios.

**Artículo 40.-** La Federación, las entidades federativas y los municipios llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:

- I. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda;
- II. Evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda;





- III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta de tierra que atienda preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;
- IV. Asegurar la disponibilidad de suelo para los diferentes usos y destinos que determinen los planes o programas de desarrollo urbano, y
- V. Garantizar el cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano.

### II.3. Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de Enero de 1988, última reforma Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de Enero de 2014.

**Artículo 1.-** La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

...

- III. La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- VI. La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo; y
- VII. El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución;

Así mismo, el artículo establece bases para distintas acciones en sus fracciones del I al X y, en su párrafo último, señala que en todo lo no previsto en la presente ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

**Artículo 8.-** Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

Se le atribuye a los municipios la formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal.

...

- V. La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por la legislación local;
- VIII. La formulación y expedición de los programas de ordenamiento ecológico local del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 4 de esta Ley, en los términos en ella previstos, así como el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas.

**Artículo 11.-** La Federación, por conducto de la Secretaría, podrá suscribir convenios o acuerdos de coordinación, con el objeto de que los gobiernos del Distrito Federal o de los Estados, con la participación, en su caso, de sus Municipios, asuman las siguientes facultades, en el ámbito de su jurisdicción territorial:

...

- III. La evaluación del impacto ambiental de las obras o actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes, con excepción de las obras o actividades siguientes:

...

- f) Cambios de uso de suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas.





**Artículo 20 BIS 4.-** Los programas de ordenamiento ecológico local serán expedidos por las autoridades municipales, y en su caso del Distrito Federal, de conformidad con las leyes locales en materia ambiental, y tendrán por objeto.

- I. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y de las tecnologías utilizadas por los habitantes del área de que se trate;
- II. Regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos, y
- III. Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.

Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, en su **Artículo 23** se señala que la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

- I. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;
- II. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;
- III. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;
- IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;
- V. Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;
- VI. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;
- VII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población;
- VIII. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida, y



- IX. *Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.*

#### **II.4. Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**

*Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Mayo del 2000 con su última reforma publicada en el mismo Diario el día 26 de Abril del 2012 y Fe de erratas publicada en el mismo Diario 27 de Abril del 2012.*

**Artículo 5.-** *Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental:*

...

O). *Cambios de Uso del Suelo de áreas forestales, así como en Selvas y Zonas Áridas:*

- I. *Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables;*

**Artículo 11.** *Las manifestaciones de impacto ambiental se presentarán en la modalidad regional cuando se trate de:*

...

- II. *Un conjunto de obras o actividades que se encuentren incluidas en un plan o programa parcial de desarrollo urbano o de ordenamiento ecológico que sea sometido a consideración de la Secretaría en los términos previstos por el artículo 22 de este reglamento;*

**Artículo 23.** *Las autoridades competentes de los Estados, del Distrito Federal o de los Municipios podrán presentar a la Secretaría los planes o programas parciales de desarrollo urbano o de ordenamiento ecológico en los que se prevea la realización de obras o actividades de las incluidas en el artículo 5o. de este reglamento, para que ésta lleve a cabo la evaluación del impacto ambiental del conjunto de dichas obras o actividades y emita la resolución que corresponda.*

*La evaluación a que se refiere el párrafo anterior, deberá realizarse a través de una manifestación de impacto ambiental en su modalidad regional, elaborada respecto de la totalidad o de una parte de las obras o actividades contempladas en los planes y programas. Dicha manifestación será presentada por las propias autoridades locales o municipales.*



## II.5. Ley Agraria

*Publicada el 26 de Febrero de 1992 en el Diario Oficial de la Federación, reformada por última ocasión el 09 de Abril del 2012.*

En el Título Tercero de los Ejidos y Comunidades, Capítulo II de las Tierras Ejidales:  
En su Sección Cuarta referente a las Tierras del Asentamiento Humano.

**Artículo 63.-** *Las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, que está compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal. Se dará la misma protección a la parcela escolar, la unidad agrícola industrial de la mujer, la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y a las demás áreas reservadas para el asentamiento.*

**Artículo 64.-** *Las tierras ejidales destinadas por la asamblea al asentamiento humano conforman el área irreductible del ejido y son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo lo previsto en el último párrafo de este artículo. Cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras será nulo de pleno derecho.*

*Las autoridades federales, estatales y municipales y, en especial, la Procuraduría Agraria, vigilarán que en todo momento quede protegido el fundo legal del ejido.*

*A los solares de la zona de urbanización del ejido no les es aplicable lo dispuesto en este artículo.*

*El núcleo de población podrá aportar tierras del asentamiento al municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos, con la intervención de la Procuraduría Agraria, la cual se cerciorará de que efectivamente dichas tierras sean destinadas a tal fin.*

**Artículo 65.-** *Cuando el poblado ejidal esté asentado en tierras ejidales, la asamblea podrá resolver que se delimite la zona de urbanización en la forma que resulte más conveniente, respetando la normatividad aplicable y los derechos parcelarios. Igualmente, la asamblea podrá resolver que se delimite la reserva de crecimiento del poblado, conforme a las leyes de la materia.*

**Artículo 66.** *Para la localización, deslinde y fraccionamiento de la zona de urbanización y su reserva de crecimiento, se requerirá la intervención de las autoridades municipales correspondientes y se observarán las normas técnicas que emita la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.*

**Artículo 67.-** *Cuando la asamblea constituya la zona de urbanización y su reserva de crecimiento, separará las superficies necesarias para los servicios públicos de la comunidad.*

**Artículo 68.-** *Los solares serán de propiedad plena de sus titulares. Todo ejidatario tendrá derecho a recibir gratuitamente un solar al constituirse, cuando ello sea posible, la zona de urbanización. La extensión del solar se determinará por la asamblea, con la participación del municipio correspondiente, de conformidad con las leyes aplicables en materia de fraccionamientos y atendiendo a las características, usos y costumbres de cada región.*



*La asamblea hará la asignación de solares a los ejidatarios, determinando en forma equitativa la superficie que corresponda a cada uno de ellos. Esta asignación se hará en presencia de un representante de la Procuraduría Agraria y de acuerdo con los solares que resulten del plano aprobado por la misma asamblea e inscrito en el Registro Agrario Nacional. El acta respectiva se inscribirá en dicho Registro y los certificados que éste expida de cada solar constituirán los títulos oficiales correspondientes.*

*Una vez satisfechas las necesidades de los ejidatarios, los solares excedentes podrán ser arrendados o enajenados por el núcleo de población ejidal a personas que deseen avecindarse.*

*Cuando se trate de ejidos en los que ya esté constituida la zona de urbanización y los solares ya hubieren sido asignados, los títulos se expedirán en favor de sus legítimos poseedores.*

**Artículo 69.-** *La propiedad de los solares se acreditará con el documento señalado en el artículo anterior y los actos jurídicos subsecuentes serán regulados por el derecho común. Para estos efectos los títulos se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad de la entidad correspondiente.*

**Artículo 70.-** *En cada ejido la asamblea podrá resolver sobre el deslinde de las superficies que considere necesarias para el establecimiento de la parcela escolar, la que se destinará a la investigación, enseñanza y divulgación de prácticas agrícolas que permitan un uso más eficiente de los recursos humanos y materiales con que cuenta el ejido. El reglamento interno del ejido normará el uso de la parcela escolar.*

**Artículo 71.-** *La asamblea podrá reservar igualmente una superficie en la extensión que determine, localizada de preferencia en las mejores tierras colindantes con la zona de urbanización, que será destinada al establecimiento de una granja agropecuaria o de industrias rurales aprovechadas por las mujeres mayores de dieciséis años del núcleo de población. En esta unidad se podrán integrar instalaciones destinadas específicamente al servicio y protección de la mujer campesina.*

**Artículo 72.-** *En cada ejido y comunidad podrá destinarse una parcela para constituir la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud, donde se realizarán actividades sociales, económicas, culturales, de salud y de capacitación, tendientes a procurar que los hijos de ejidatarios, comuneros y avecindados mayores de catorce y menores de veintinueve años logren una inserción sana, plena y productiva en el desarrollo del campo. Esta unidad será administrada por un comité cuyos miembros serán designados exclusivamente por los integrantes de la misma.*

*La puesta en marcha y los costos de operación de la unidad serán cubiertos por sus integrantes, quienes podrán recurrir a los programas de financiamiento y asesoría de la Federación, estados, Distrito Federal y municipios.*

*Y Sección Séptima de las Tierras Ejidales en Zonas Urbanas Legislación Estatal.*

**Artículo 87.-** *Cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras. En todo caso, la incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos.*



**Artículo 88.-** *Queda prohibida la urbanización de las tierras ejidales que se ubiquen en áreas naturales protegidas, incluyendo las zonas de preservación ecológica de los centros de población, cuando se contraponga a lo previsto en la declaratoria respectiva.*

**Artículo 89.-** *En toda enajenación de terrenos ejidales ubicados en las áreas declaradas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, en favor de personas ajenas al ejido, se deberá respetar el derecho de preferencia de los gobiernos de los estados y municipios establecido por la Ley General de Asentamientos Humanos.*

## II.6. Ley de Vivienda

*Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, Última reforma publicada DOF 24-03-2014.*

**ARTÍCULO 6.-** *La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:*

- I. *Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;*
- II. *Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades;*

...

**ARTÍCULO 17.-** *La Comisión promoverá que los gobiernos de las entidades federativas expidan sus respectivas leyes de vivienda, en donde establezcan la responsabilidad y compromiso de los gobiernos estatales y municipales en el ámbito de sus atribuciones para la solución de los problemas habitacionales de sus comunidades. Entre otras tareas y responsabilidades, deberá promoverse que:*

...

## LEGISLACIÓN ESTATAL

### II.7. Constitución Política del Estado de Jalisco

*Actualizada con las reformas publicadas el 8 de julio de 2014.*

**Artículo 80.** *Los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:*

- I. *Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;*
- II. *Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;*
- III. *Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales;*
- IV. *Otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios;*
- V. *Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;*
- VI. *Participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica;*
- VII. *Organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social;*
- VIII. *Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando afecten su ámbito territorial; y*





- IX. *Celebrar convenios para la administración y custodia de zonas federales.*
- X. *Celebrar convenios de coordinación, establecer mecanismos de colaboración y crear figuras de asociación con otros ayuntamientos cuando estos pertenezcan a una misma área metropolitana.*

**Artículo 85.-** *Son obligaciones de los ayuntamientos:*

- I. *Difundir, cumplir hacer cumplir, en su ámbito de competencia, las leyes que expidan el Congreso de la Unión y el Congreso del Estado;*
- II. *Publicar los bandos previstos por la ley;*
- III. *Se deroga;*
- IV. *Las demás determinen las leyes, para la mejor administración de su patrimonio y prestación de los servicios públicos que les correspondan.*

**II.8. Código Urbano para el Estado de Jalisco**

*Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco 27 de Septiembre de 2008. Número 22273 / LVIII / 08. Última reforma Publicada en el Periódico Oficial el 8 de Abril 2014 sec. VII.*

**Artículo 3º.** *Las disposiciones del Código se aplicarán para el Estado de Jalisco, son de orden público e interés social y tiene por objeto:*

- I. *Establecer las normas que regulen la concurrencia del Estado y los municipios, al participar en el ordenamiento y regulación del asentamiento humano;*
- II. *Fijar las normas para ordenar mediante la planeación el asentamiento humano, a efecto de realizar la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la entidad, en condiciones que promuevan su desarrollo sustentable;*
- III. *Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en las áreas que integran y delimitan los centros de población;*
- IV. *Precisar en sus normas los derechos y obligaciones de los habitantes del Estado al desarrollar acciones de aprovechamiento de predios y fincas, para hacer efectivos los derechos a la vivienda;*
- V. *Establecer las bases jurídicas para que el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, definan la regionalización del territorio y aseguren la congruencia de los planes o programas de desarrollo urbano, con los planes de desarrollo regional;*
- VI. *Establecer las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios;*
- VII. *Determinar las normas que regulen el ejercicio del derecho de preferencia de los Ayuntamientos y el Gobierno del Estado en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;*
- VIII. *Fijar las normas básicas para reglamentar, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo urbano, la urbanización de áreas y predios, de propiedad pública, privada o social, así como la edificación de los mismos;*
- IX. *Definir disposiciones que regulen las obras de urbanización y edificación que emprendan entidades de la Administración Pública Estatal y de los Ayuntamientos; así como la concertación de éstas con los particulares con el fin de ejecutar las acciones que se determinen y acuerden;*
- X. *Establecer y regular los sistemas de participación ciudadana y vecinal en los procesos de consulta de los planes o programas de desarrollo urbano y en la realización de obras de urbanización y edificación;*



- XII. *Establecer el interés social y la utilidad pública para los casos en donde proceda la expropiación de bienes de propiedad privada o social, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones del Código y los programas y planes de desarrollo urbano;*
- XIII. *Establecer las bases para expedir y ejecutar los programas de regularización de la tenencia de la tierra urbana, con fundamento en la fracción V inciso e) del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;...*

**Artículo 6.** *Son autoridades responsables de vigilar la observancia y aplicación del Código, en el ámbito de sus respectivas competencias:*

...

- XI. *Los Ayuntamientos o los presidentes municipales, quienes ejercerán sus atribuciones por sí o a través de los titulares de las áreas de desarrollo urbano en las dependencias municipales que correspondan, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables;...*

**Artículo 10.** *Son atribuciones de los Municipios:*

- I. *Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de desarrollo urbano, atendiendo el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables;*
- II. *Asegurar la congruencia de los programas y planes a que se refiere la fracción anterior, con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales, haciendo las proposiciones que estime pertinentes;*
- III. *Formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo urbano respectivos, en base al Código;*
- IV. *Administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano;*
- V. *Dar difusión al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y a los planes derivados del mismo;*

**A lo indicado en el Título Quinto, de la Planeación de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, en el Capítulo I, de la Planeación del Desarrollo Urbano.**

**Artículo 76.** *Para los efectos de este título, se entenderá por planeación urbana, el conjunto de herramientas de las que dispone la autoridad para imprimirle racionalidad al proceso de desarrollo de los centros de población, propiciando mediante el ordenamiento del territorio y la programación de acciones estratégicas, un sistema urbano más equilibrado, eficiente y competitivo, orientado a mejorar el nivel de vida de sus habitantes.*

**Artículo 77.** *El ordenamiento del territorio, la planeación urbana y la definición de las directrices que orientarán el desarrollo de los centros de población es responsabilidad compartida entre el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos. Respetando las competencias constitucionales de cada nivel de gobierno será indispensable la coordinación institucional para articular un sistema de planeación urbana estatal.*

**Artículo 78.** *El Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano se integrará por un conjunto de programas y planes articulados entre sí, (...) en el caso de la elaboración del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del "Distrito Urbano 4", se encuentra definido en la fracción III, Inciso b de éste artículo, donde se cataloga dentro de los Planes Básicos de Desarrollo Urbano.*



**Artículo 79.** Los programas de desarrollo urbano tendrán como propósito central establecer la política urbana a seguir en el estado, desarrollando en su contenido el componente sustantivo y normativo del sistema de planeación urbana estatal; esto es, el diagnóstico de la situación del nivel de planeación que le corresponda y la definición de los objetivos y metas que se pretenden alcanzar en el tiempo.

**Artículo 80.** Los planes de referencia y los planes básicos de desarrollo urbano tendrán como propósito central desarrollar el componente estratégico del sistema de planeación urbana estatal; esto es, definir la estrategia de acción y de intervención gubernamental para cumplir con lo establecido por la política urbana en los programas de desarrollo urbano.

**Artículo 81.** Los planes de referencia serán documentos de consulta obligada por los municipios en el proceso de formulación, aprobación, aplicación y cumplimiento de los planes básicos de desarrollo urbano. Respetando la autonomía municipal, estos documentos definirán lineamientos generales de ordenamiento territorial en la materia que corresponde a cada uno de los tres planes, para garantizar la congruencia, la integralidad, la sustentabilidad, la visión de largo plazo y la racionalidad de la política urbana estatal y municipal.

**Artículo 82.** Los programas y planes de desarrollo urbano se elaborarán conforme las disposiciones del Código y serán publicados íntegramente, en un plazo de veinte días a partir de la fecha en que se autoricen, en los siguientes medios oficiales de divulgación:

- I. El programa estatal de desarrollo urbano, los planes regionales de integración urbana y los planes de ordenamiento territorial metropolitanos, se publicarán en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco";
- II. El programa municipal de desarrollo urbano, los planes de desarrollo urbano de los centros de población, los planes parciales de desarrollo urbano en las cuales participe el Municipio, se publicarán:
  - a) En la Gaceta Oficial del Municipio o en el medio oficial de divulgación previsto por el reglamento aplicable y en caso de no existir éstos, en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco"; y
  - b) En los lugares visibles de la cabecera municipal, lo cual debe certificar el servidor público encargado de la Secretaría del Ayuntamiento, así como los delegados y agentes municipales en su caso.

Asimismo, se publicará en dos diarios de mayor circulación en las localidades comprendidas en el área de aplicación del plan o programa, una inserción donde se informe respecto a su aprobación y publicación en el medio oficial de divulgación correspondiente de acuerdo a las fracciones anteriores.

**Artículo 83.** El Gobernador del Estado y los presidentes municipales, en sus respectivos ámbitos de competencia, solamente ordenarán la publicación e inscripción de un programa o plan, si previamente se aprobó con apego a las disposiciones del Código y si existe congruencia con los programas y planes de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico aplicables en el ámbito estatal, regional y municipal.

**Artículo 84.** Los programas y planes previstos en el artículo 78 del Código:

I. Entrarán en vigor a partir de su publicación en el medio oficial de divulgación que corresponda;

II. Deberán ser inscritos dentro de los veinte días siguientes a la fecha de su publicación, en el Registro Público de la Propiedad y, una vez inscritos, comenzarán a surtir efectos contra terceros; y



III. Los programas y planes de desarrollo urbano y la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas que integran las zonificaciones de los centros de población, así como los dictámenes o certificaciones que se expidan con fundamento en los mismos, tendrán vigencia indefinida.

**Artículo 85.** De cada programa o plan de desarrollo urbano, el Ejecutivo Estatal y el Presidente Municipal, según corresponda, remitirá copias al Congreso del Estado y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

**Artículo 86.** Los planes y programas de desarrollo urbano así como, los proyectos definitivos de urbanización que modifiquen el uso de suelo deberán someterse a evaluación en materia de impacto ambiental de forma previa a su autorización, para el fortalecimiento de la sustentabilidad del desarrollo urbano y contar con dictamen probatorio de su evaluación por la autoridad competente conforme a las disposiciones aplicables en materia de planeación y los ordenamientos ecológicos.

En el contenido de la **Sección Sexta Del Título Quito** del Código, se define y establece el objeto, las disposiciones para su formulación, aprobación y aplicación.

**Artículo 120.** Los planes parciales de desarrollo urbano tienen por objeto:

- I. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población;
- II. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
- III. Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
- IV. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- V. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
- VI. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; y
- VII. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

**Artículo 121.** Los planes parciales de desarrollo urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población. Se formularán, aprobarán y aplicarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I. El plan parcial de desarrollo urbano integra el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios localizados en su área de aplicación;
- II. Sus disposiciones corresponderán con las del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual es una parte y por lo tanto, deben guardar congruencia entre sí;
- III. Será formulado, aprobado y publicado conforme a lo estipulado en el **artículo 123**, del Código;
- IV. Los propietarios de predios y fincas, los grupos sociales y en particular, las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar o proponer al Ayuntamiento, elabore, consulte y apruebe un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para un área, barrio o colonia del centro de población;
- V. Las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar al Ayuntamiento, que dentro del plan parcial de desarrollo urbano aprobado se declaren como polígono de desarrollo controlado, el área de influencia de la asociación mediante convenio en el cual se establezcan las bases para su aplicación;





- VI. Se requerirá formular y aprobar un plan parcial de desarrollo urbano, cuando el centro de población cuente con una población mayor a diez mil habitantes donde por su extensión o escala, asociadas a la densidad de población y la intensidad de los usos y destinos lo requieran;
- VII. Su objeto principal será el precisar las normas de zonificación, cuando por la magnitud de escala, intensidad de las actividades, resulte insuficiente el plan de desarrollo urbano de centro de población, el programa de ordenamiento ecológico local o en su caso, el programa municipal de desarrollo urbano, donde se integren las disposiciones de ordenamiento territorial de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico local; e
- VIII. Indicará las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, en función del ordenamiento territorial, sin implicar la autorización de las mismas.

**Artículo 122.** El plan parcial de desarrollo urbano se integrará con los siguientes elementos:

- I. La referencia al plan de desarrollo urbano de centro de población del cual forma parte;
- II. Las políticas y los objetivos que se persiguen;
- III. La delimitación de su área de aplicación conforme a las normas que se indican en el Código;
- IV. La descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta;
- V. Los regímenes de tenencia de la tierra existente;
- VI. La zonificación conforme a las normas que se indican en el **Título Sexto** del Código;
- VII. La clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales y estatales competentes;
- VIII. Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellos que definan la compatibilidad de usos y destinos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- IX. Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado;
- X. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano;
- XI. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;
- XII. La indicación de los medios de defensa, las autoridades ante quienes pueden ejercerse y los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades; y
- XIII. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas y planes.

**Artículo 123.** Para aprobar los planes parciales de desarrollo urbano se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El ayuntamiento aprobará se elabore el plan parcial de desarrollo urbano o su revisión;
- II. El Presidente Municipal, a través de la dependencia técnica, coordinará la elaboración del plan parcial de desarrollo urbano; 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 parcial de desarrollo urbano o a las acciones urbanísticas propuestas y se realizarán los estudios que considere necesarios, apoyándose en las comisiones permanentes del Municipio, relacionadas con las actividades objeto del plan parcial de desarrollo urbano;

- III. Formulado el proyecto de plan parcial de desarrollo urbano, se remitirá al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para los efectos de su consulta pública así como, el procedimiento señalado en el artículo 98 del Código;
- IV. Recibidas las observaciones de la consulta pública, se integrarán las procedentes al proyecto de plan parcial de desarrollo urbano;
- 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 Municipio, 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 de desarrollo urbano por el municipio, el Presidente Municipal realizará la publicación y solicitará su registro, conforme a las disposiciones del artículo 82 del Código.

**Artículo 124.** Los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios incluidos en los planes parciales de desarrollo urbano deberán cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceros, con el Municipio o con el Gobierno del Estado.

Así como en el **Capítulo II, De la Aplicación de los Programas y Planes de Desarrollo Urbano.**

**Artículo 129.** En la zona de aplicación de un plan parcial de desarrollo urbano, sólo deberán realizarse las obras de urbanización y edificación que sean autorizadas por el ayuntamiento respectivo, conforme a los lineamientos autorizados en el mismo.

En caso de contravenir lo estipulado en el párrafo anterior se procederá a aplicar las medidas de seguridad y sanciones mencionadas en el Título Décimo Segundo del Código.

En los términos que establecen el capítulo I del Título Sexto del Código:

**Artículo 148.** A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para ese efecto se entenderá por zonificación:

- I. La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere la fracción anterior;
- III. La reglamentación de los usos y destinos; y
- IV. Las determinaciones de las fracciones I y II que deben estar contenidas en los programas o planes municipales donde se ordenen y regulen los centros de población conforme las disposiciones del Código.

A falta de reglamentación municipal se aplicarán las disposiciones en materia de desarrollo urbano, que para tal efecto expida el Congreso del Estado en los términos del artículo 115 fracción II inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



**Artículo 149.** *El establecimiento de destinos del suelo en los planes y programas de desarrollo urbano se sujetará a las siguientes reglas:*

- I. *La determinación de los destinos del suelo será de interés público y su establecimiento deberá fundamentarse exclusivamente en consideraciones técnicas y sociales que los justifiquen;*
- II. *Los programas de desarrollo urbano precisarán las zonas o predios afectadas por destinos del suelo, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse;*
- III. *Los propietarios o poseedores de inmuebles, públicos o privados, que queden afectados por destinos, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso del suelo, ni aumentar el volumen de las construcciones existentes;*
- IV. *Las autoridades estatales o municipales, gestionarán la disposición de los derechos de vía correspondientes a la infraestructura vial e hidráulica contempladas en los programas de desarrollo urbano;*
- V. *Tratándose de destinos relativos a la infraestructura vial e hidráulica, los propietarios o poseedores de inmuebles, deberán además respetar los derechos de vía correspondientes y tendrán el derecho de participar en los polígonos de actuación que al efecto se establezcan para asegurar las zonas o áreas requeridas para su servicio, así como en su caso, para la ejecución de las obras necesarias para su funcionamiento; y*
- VI. *Quienes resulten afectados por la realización de las obras a que se refiere la fracción anterior, podrán compensar las cargas impuestas con los incrementos de valor del suelo que se generen.*

Ante la negativa de los propietarios o poseedores de predios a permitir el aseguramiento de las zonas o áreas requeridas para su servicio, o a ejecutar las obras necesarias para su funcionamiento, procederá la ejecución, la expropiación, y en su caso, los mecanismos de derrama y aumento de valor contenidos en la Ley de Hacienda Municipal u otras acciones de derecho público.

## **II.9. Reglamento Estatal de Zonificación**

*Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el 27 de octubre de 2001. Reformado recientemente el 29 de mayo del 2003.*

En el **Artículo 2** se establece que el objeto de este ordenamiento es *establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el Estado de Jalisco;* así quedan comprendidas las bases generales, conceptos y categorías generales para clasificar los usos y destinos del suelo y las normas técnicas a que se sujetarán los distintos tipos de áreas y zonas. La importancia de este Reglamento radica en su aplicación a falta de disposición municipal y para ser adoptado por los municipios como reglamento municipal cuando así lo decidan, de conformidad con el Artículo 132 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

En el **Artículo 5** se dicta que *los Ayuntamientos podrán establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme las condiciones de su territorio y desarrollo del asentamiento humano, observando las disposiciones de la Ley y los convenios de coordinación celebrados conforme a los planes y programas nacional, estatal y regional de desarrollo urbano.*

La clasificación de áreas y predios deberá establecerse conforme a lo establecido los capítulos II "De la estructura territorial y urbana", III "Clasificación de áreas" y IV "Utilización del suelo y tipos básicos de zona", así como los capítulos siguientes a éstos, donde se prevén las disposiciones generales; la clasificación genérica de



usos y destinos del suelo; las consideraciones generales para la reglamentación de zonas; la reglamentación de zonas de aprovechamiento de recursos naturales, zonas habitacionales, mixtas, comerciales, de servicios, de equipamiento urbano, espacios verdes, abiertos y recreativos, de instalaciones especiales e infraestructura; y las normas para establecer las áreas de cesión para destinos. De igual importancia es el Título Quinto "Normas de Vialidad", que señala las prescripciones generales para establecer el sistema vial.

Cabe mencionar que en el **Artículo 6** se dicta que si una disposición establecida en este Reglamento concurre con cualquier otro ordenamiento legal que regule sobre la misma materia, se aplicará la reglamentación más restrictiva o la que señale más altas normas de control.

## II.10. Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LEEEPA)

Aprobada el 25 de mayo de 1989 y publicada en el DOF el 06 de junio del 1989, Sección II, entrando en vigencia el 07 de junio de 1989. Últimas reformas, Decreto Número 24848/LX/14, el 08 de abril del 2014, Sección VI.

En el Capítulo IV *De las atribuciones de los Gobiernos Municipales*, **Artículo 8**, se establece que aparte de las atribuciones dictadas en el **Artículo 5**, le compete a los Municipios -entre otras facultades- *expedir el ordenamiento ecológico del territorio municipal, en congruencia con los ordenamientos general del territorio regional y del estado, que al efecto elaboren la federación y la Secretaría (fracción II); así mismo, formular y expedir declaratorias para la creación de áreas naturales protegidas correspondientes para la creación de áreas naturales protegidas en el municipio, en congruencia con la política ambiental de la federación y del gobierno del estado (fracción VIII).*

Por otra parte, el **Artículo 22**, Sección Quinta, *De la regulación ambiental de los asentamientos humanos, Capítulo VI, de los instrumentos de la política ambiental, dicta lo siguiente: la regulación ambiental de los asentamientos humanos, consistirá en el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda que promueva el gobierno del Estado y las que dicten los gobiernos municipales, para mantener, mejorar y restaurar el equilibrio de los asentamientos con los elementos naturales, y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.*

*La regulación ambiental de los asentamientos humanos, deberá de estar acorde con la política ambiental, para lo cual, se instrumentará a través de los ordenamientos ecológicos locales, disposiciones de desarrollo urbano y los planes parciales de desarrollo de los municipios, así como los demás instrumentos que procedan.*

De igual forma, en el **Artículo 23**, se especifican los criterios a cumplir, junto con las disposiciones en materia de desarrollo urbano, para la regulación ambiental de los asentamientos humanos.

## II.11. Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios

Aprobada por el Congreso con Decreto Número 24869/LX/14 el día 08 de mayo del 2014, publicada el 9 de mayo del mismo año, 8 Bis Edición Especial. Vigencia a partir del 10 de mayo de 2014.

Esta ley determina en general, en su **Artículo 7**, los procedimientos y los mecanismos programáticos para garantizar a la población el acceso a la vivienda digna y para normar toda acción urbanística que realicen los sectores público, social y privado a favor de la población en su beneficio y derecho.

*En ese mismo artículo, en la fracción XIV, se señala Crear suficientes reservas territoriales, conjuntamente con los municipios, y establecer la oferta pública de suelo que se destine a vivienda de interés social y popular y*



*sus servicios, acorde a la vocación natural en cuanto a uso del suelo, evitando la creación de centros de población en áreas críticas o de posibles contingencias negativas ambientales.*

En referencia al papel de los Estados y Municipios en la elaboración y ejecución de programas y acciones de vivienda, el **Artículo 11**. *Las dependencias y entidades del Gobierno del Estado y, en su caso, de los Municipios, que elaboren programas y acciones de vivienda, se sujetarán a: los lineamientos y políticas que en ese rubro establezcan la normatividad del sector vivienda de la Federación, esta Ley, los convenios de coordinación con el Instituto, la normatividad del sector urbano aplicable y los Planes de Desarrollo u Ordenamiento Urbano aplicables.*

## **II.12. Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco**

*Aprobada el 23 de Agosto del 2000 y publicada en la Sección III del Periódico Oficial del Estado de Jalisco el día 5 de Octubre del 2000, con el decreto Número 18503, Vigencia a partir del 10 de mayo de 2014.*

En la **fracción XIV del Artículo 37** se determinan las facultades para *formular, evaluar y revisar los planes de desarrollo urbano de centro de población, en los términos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, la zonificación, el otorgamiento de licencias y permisos de construcción y en el ejercicio de las demás atribuciones que en materia de desarrollo urbano detenta la autoridad municipal.*

## **LEGISLACIÓN MUNICIPAL**

### **II.13. Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco**

*Se aprueba el 19 de Mayo del 2001 y se publica el 22 de Mayo del mismo año en la Gaceta Municipal; modificándose por última vez, mediante acuerdo No. 0073/2010, en Marzo 31 del 2010. Renovado en sesión ordinaria, el día 1° de Octubre del 2012 mediante acuerdo Único y publicado el mismo día en la Gaceta Municipal.*

**Artículo 39.** *El Ayuntamiento expresa su voluntad mediante la emisión de ordenamientos municipales y de acuerdos edilicios. Los primeros deben ser publicados en la Gaceta Municipal para sustentar su validez.*

Para efecto del artículo anterior y de este Reglamento, el **Artículo 40** en su **fracción IV** considera como ordenamiento municipal el Plan Municipal de Desarrollo y los instrumentos rectores de la planeación que derivan de él.

En el **Artículo 87** del Capítulo Tercero, se faculta al Presidente Municipal para que aplique *las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos y demás disposiciones normativas cuya ejecución corresponda al municipio;* además lo autoriza para *presidir el Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal, y recibir de dicho órgano de concertación cualquier propuesta de creación, actualización o sustitución del Plan Municipal de Desarrollo, y presentarla como iniciativa ante el Ayuntamiento, dentro de los plazos y con las formalidades que marca la ley.*

Para dar seguimiento a los proyectos y programas acordes con las prioridades señaladas en el Plan Municipal de Desarrollo y el modelo de gestión que determine el Presidente Municipal, el **Artículo 93** establece la ubicación de la Coordinación General de Control y Seguimiento en el despacho del Presidente Municipal.





En el Capítulo Cuarto de las Direcciones Generales, Sección Tercera, **Artículo 129**, se establece que *la Dirección General de Ecología y Ordenamiento Territorial es la dependencia responsable de la aplicación del ordenamiento ecológico territorial del municipio, y funge como rectora en materia de planeación urbana, zonificación y control de los usos de suelo.*

*A esta Dirección General se le confieren atribuciones para elaborar estudios técnicos sobre usos, trazos y destinos; expedir licencias y autorizaciones para el control de la urbanización y la edificación; recibir obras de urbanización y otorgar certificados de habitabilidad, y validar técnicamente las manifestaciones de impacto ambiental que se exijan para el emplazamiento de acciones urbanísticas o inversiones productivas. Además es la responsable de coordinar las acciones tendientes a la regularización de la tenencia de la tierra urbana y los servicios básicos en asentamientos irregulares.*

#### **II.14. Reglamento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta**

*Emitido por el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, en Sesión Ordinaria el 31 de Marzo del 2010 y publicado en la Gaceta Municipal No. 4 en Mayo del mismo año, mediante el acuerdo de Ayuntamiento de Número 0085/2010.*

El Consejo Municipal funge como órgano auxiliar del municipio de Puerto Vallarta en la gestión del desarrollo urbano municipal, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2 de su Reglamento y a los Artículos 46 y 47 del Código.

En este instrumento se establecen los lineamientos y procedimientos administrativos, de participación social vecinal y de consulta ciudadana en los procesos de consulta pública de los programas y planes de desarrollo y proyectos definitivos de urbanización, así como otros proyectos de infraestructura de alcance regional y municipal, en virtud de las atribuciones del Consejo para proponer las acciones necesarias para mejorar el cumplimiento de sus fines en la promoción del desarrollo urbano y la zonificación del municipio.

#### **II.15. Reglamento de Ecología para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco**

*Aprobado el 28 de Agosto de 2003, publicado en el mes de julio del 2005 en la Gaceta Municipal mediante el acuerdo de Ayuntamiento de Número 0087/2003. Últimas reformas autorizadas mediante el acuerdo Número 0197/2010 de sesión ordinaria, el día 31 de Julio del 2010.*

**Artículo 9.-** *El H. Ayuntamiento, el Gobierno del Estado, la Secretaría del Medio Ambiente para el Desarrollo Sustentable, la Comisión Nacional del Agua y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, en el marco de la coordinación y de la concurrencia, vigilarán el cumplimiento y la aplicación de las diversas disposiciones legales y reglamentarias referentes a la protección del ambiente, conforme a lo señalado en la Ley Estatal.*

*Respecto al Título Tercero de los Instrumentos de la Política Ambiental, del Ordenamiento Ecológico del Municipio (Capítulo II) en el Artículo 21 se menciona que el aprovechamiento de los recursos naturales será considerado en la realización de actividades, obras públicas y privadas que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales y en el otorgamiento de asignaciones, concesiones, autorizaciones o permisos para el uso, conservación y aprovechamiento de recursos naturales de propiedad municipal y la vigilancia en aquellos de jurisdicción estatal o federal.*

Referente a los asentamientos humanos en el municipio, el **Artículo 22** determina que se tomará en cuenta al ordenamiento ecológico cuando se creen nuevos centros de población y en la expansión de los existentes, cuando se creen reservas territoriales y se determinen usos y destinos del suelo urbano, y cuando se





establezcan áreas ecológicas protegidas. Así mismo, se tomará en cuenta la ordenación urbana del territorio municipal y los programas de los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda. Así como el establecimiento de áreas ecológicas protegidas.

Posteriormente, el **Artículo 23** prohíbe la realización de obras y actividades señaladas en los artículos anteriores, fuera de los sitios establecidos por el ordenamiento ecológico del Municipio o la región, el Plan Municipal de Desarrollo o sin la previa aprobación por la autoridad competente de los informes preventivos ambientales o manifiestos de impacto ambiental previstos por las leyes de la materia.

En Título Cuarto del impacto ambiental, la protección al ambiente y el equilibrio ecológico, en el tema De la Evaluación del Impacto Ambiental (Capítulo II), el **Artículo 30** señala que la realización de obras o actividades públicas o privadas que puedan causar desequilibrios ecológicos, impactos al ambiente o rebasar los límites y condiciones señalados en los reglamentos, las normas oficiales emitidas por la federación, el estado o el municipio; deberán de sujetarse a la autorización previa del gobierno municipal, en el ámbito de su competencia, siempre que no se trate de las obras o actividades de competencia federal, comprendidas en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, ni de cualesquiera otras reservadas a la federación, sin perjuicio de las diversas autorizaciones que corresponda otorgar a las autoridades competentes.

Además, menciona que, cuando se trate de la evaluación del impacto ambiental, por la realización de obras o actividades que tengan por objeto el aprovechamiento de recursos naturales, la Subdirección, requerirá a los interesados que, en el estudio de impacto ambiental correspondiente, se incluya la descripción de los posibles efectos de dichas obras o actividades en los elementos culturales y en el ecosistema de que se trate, considerando el conjunto de elementos que lo conforman, y no únicamente los recursos que serían sujetos de aprovechamiento.

El **Artículo 31** obliga a los interesados, previo a la autorización de las obras que vayan a realizar, a presentar un estudio de impacto ambiental y en su caso acompañado de uno de riesgo ambiental de la obra, estudios realizados únicamente por grupos multidisciplinarios, con conocimientos y experiencia en la gestión ambiental.

**Artículo 32.-** Las personas físicas y jurídicas, que pretendan realizar obras o actividades de carácter público o privado, que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones señalados en las normas oficiales emitidas por las autoridades competentes para proteger al ambiente, deberán contar con la autorización de la Sub-dirección de Ecología basada en la evaluación del impacto ambiental a que se refiere el artículo 14º del presente reglamento, respecto de las siguientes materias:

- I. Vías de comunicación y obras públicas municipales, que comprendan o se ubiquen exclusivamente en su jurisdicción;
- II. Desarrollos inmobiliarios y nuevos centros de población dentro del territorio municipal, que incidan en ecosistemas donde la regulación del impacto ambiental no se encuentra reservada a la federación, ni al gobierno del estado, siempre y cuando corresponda a reservas urbanas;
- III. Exploración, extracción y procesamiento de minerales y sustancias que constituyan depósito de naturaleza cuyo control no esté reservado a la federación ni al gobierno del estado y se ubiquen exclusivamente en su jurisdicción, así como el funcionamiento de bancos de material;



- IV. *Instalación y operación de establecimientos industriales, comerciales y de servicios que se ubiquen en su jurisdicción y cuya regulación no se encuentre reservada a la federación ni al gobierno del estado; y*
- V. *Las demás que no sean competencia de la federación ni del gobierno del estado.*

**Artículo 64.-** *En los programas de desarrollo urbano, se incorporarán los siguientes criterios ambientales:*

- I. *Las disposiciones que establece el presente Reglamento, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;*
- II. *La observancia de los ordenamientos ecológicos regional, del estado y locales;*
- III. *Se preverá que el crecimiento de los asentamientos humanos, mantenga una relación equilibrada entre los recursos naturales y la población y se buscará la corrección de los desequilibrios que deterioren la calidad de vida.*
- IV. *Se cuidará que exista proporción entre las áreas verdes y las densidades poblacionales, las instalaciones comerciales y de servicios, y en general otras actividades;*
- V. *Los terrenos rurales de vocación agrícola, ganadera o forestal que se destinen a otros usos o sean sujetos de enajenación deberán cumplir con lo estipulado por el Ordenamiento Ecológico aplicable;*
- VI. *Deberá promoverse la creación de una zona industrial, artesanal y pecuaria que ubiquen en un lugar estratégico no apto para desarrollo habitacional a las industrias contaminantes, a fin de que no se alteren los ecosistemas. Para tal efecto se considerará lo establecido en el Reglamento Estatal de Zonificación y en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta. Se determinan como áreas destinadas a mirador público, sin obstáculo visual y prohibiendo construcciones que sobrepasen el nivel de la calle o de carretera:*
  - a).- *Tramo del libramiento lado poniente con vista hacia la ciudad. Desde el río Cuale y en una longitud aproximada de 500 m lineales, hasta donde termina la 2da barra metálica de protección de esta vía.*
  - b).- *Tramo de la carretera panorámica Melaque-Puerto Vallarta, desde el poblado de Mismaloya hasta el poblado de Boca de Tomatlán.*

## II.15. Otras Leyes, Reglamentos, Normas y Acuerdos

- Plan y Programa General y Estatal de Desarrollo.
- Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
- Ley General de Vida Silvestre.
- Ley de Aguas Nacionales.
- Ley General de Bienes Nacionales.
- Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- Normas Oficiales Mexicanas.
- Plan de Desarrollo Municipal.
- Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial Estatal y Municipal.
- Acuerdo que autoriza este Plan Parcial.
- Planes Parciales de Urbanización dentro del Área de Aplicación..
- Proyectos Definitivos aprobados dentro del Área de Aplicación.
- Licencias de Edificación Vigentes.



### III. BASES DE PLANEACIÓN

Marco de Planeación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10		
ORDEN FEDERAL	ORDEN ESTATAL	ORDEN MUNICIPAL
Plan Nacional de Desarrollo 2013–2018	Plan Estatal de Desarrollo 2013–2033	Plan de Desarrollo Municipal Puerto Vallarta 2012 – 2015
Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013 - 2018.	Ordenamiento Ecológico Territorial (POET) del Estado de Jalisco.	
Programa Nacional de Vivienda 2008 - 2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable.	Plan Regional de Desarrollo 2030 Región 09 Costa Norte.	Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Vallarta, 2006. Atlas de Peligros Naturales de Puerto Vallarta, Jalisco. 2007

Los tres niveles de planeación plantean los lineamientos relativos a los propósitos generales para el ordenamiento del desarrollo urbano de los asentamientos humanos.

#### Congruencia y Referencia a los Planes y Programas de Nivel Superior de Planeación

##### III.1. Plan Nacional de Desarrollo 2013 - 2018

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 20 de mayo del 2013.

Este Plan es el instrumento normativo de planeación de mayor jerarquía en el país. Su objetivo general es llevar a México a su máximo potencial a través de tres estrategias transversales que respondan a cada una de las barreras que se presentan ante el crecimiento económico, el desarrollo humano, la igualdad sustantiva entre mujeres y hombres, la protección de los recursos naturales, la salud, la educación, la participación política y la seguridad.

En el análisis previo del Documento en mención se consideran algunos aspectos de interés que motivan el presente Plan, tales como:

##### **Protección civil y prevención de desastres**

Cada año, las pérdidas humanas y materiales ocasionadas por los fenómenos naturales y por aquéllos producidos por el hombre representan un alto costo social y económico para el país. Las condiciones de sismicidad en gran parte del territorio nacional, el impacto de los fenómenos de origen natural o humano, los efectos del cambio climático, los asentamientos humanos en zonas de riesgo y el incorrecto ordenamiento territorial representan un riesgo que amenaza la integridad física, el bienestar, el desarrollo y el patrimonio de la población, así como los bienes públicos.



No obstante que el gobierno ha realizado extensas acciones enfocadas a la atención y recuperación ante los desastres, a través de la actuación del Sistema Nacional de Protección Civil fundamentalmente por conducto de nuestras Fuerzas Armadas, se requiere fortalecer las acciones de prevención para reducir los riesgos y mitigar las consecuencias adversas que ocasionan.

En este sentido, la protección civil privilegiará las acciones preventivas ante desastres, será incluyente y utilizará soluciones de innovación científica, eficacia tecnológica, organización y capacidad para enfrentar los retos presentes y futuros en este ámbito. Estas acciones incluyen el aseguramiento financiero ante desastres, en el cual México ha sido reconocido por su liderazgo en el mundo. El desarrollo del mercado financiero permite hoy en día acceder a instrumentos de cobertura de riesgos que contribuyen a mitigar el impacto de dichos desastres en el gasto público.

### **Desarrollo sustentable**

Durante la última década, los efectos del cambio climático y la degradación ambiental se han intensificado. Las sequías, inundaciones y ciclones entre 2000 y 2010 han ocasionado alrededor de 5,000 muertes, 13 millones de afectados y pérdidas económicas por 250,000 millones de pesos (mmp).

El mundo comienza a reducir la dependencia que tiene de los combustibles fósiles con el impulso del uso de fuentes de energía alternativas, lo que ha fomentado la innovación y el mercado de tecnologías, tanto en el campo de la energía como en el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. Hoy, existe un reconocimiento por parte de la sociedad acerca de que la conservación del capital natural y sus bienes y servicios ambientales, son un elemento clave para el desarrollo de los países y el nivel de bienestar de la población.

En este sentido, México ha demostrado un gran compromiso con la agenda internacional de medio ambiente y desarrollo sustentable, y participa en más de 90 acuerdos y protocolos vigentes, siendo líder en temas como cambio climático y biodiversidad. No obstante, el crecimiento económico del país sigue estrechamente vinculado a la emisión de compuestos de efecto invernadero, generación excesiva de residuos sólidos, contaminantes a la atmósfera, aguas residuales no tratadas y pérdida de bosques y selvas. El costo económico del agotamiento y la degradación ambiental en México en 2011 representó 6.9% del PIB, según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Ello implica retos importantes para propiciar el crecimiento y el desarrollo económicos, a la vez asegurar que los recursos naturales continúen proporcionando los servicios ambientales de los cuales depende nuestro bienestar:

- I. El 12% de la superficie nacional está designada como área protegida, sin embargo 62% de estas áreas no cuentan con programas de administración;
- II. Cerca de 60 millones de personas viven en localidades que se abastecen en alguno de los 101 acuíferos sobreexplotados del país;
- III. Se debe incrementar el tratamiento del agua residual colectada en México más allá del 47.5% actual;
- IV. La producción forestal maderable del país es menor al 1% del PIB;
- V. Para proteger los ecosistemas marinos se debe promover el desarrollo turístico y la pesca de manera sustentable; y
- VI. Se debe incentivar la separación de residuos para facilitar su aprovechamiento.



## Energía

El uso y suministro de energía son esenciales para las actividades productivas de la sociedad. Su escasez derivaría en un obstáculo para el desarrollo de cualquier economía. Por ello, es imperativo satisfacer las necesidades energéticas del país, identificando de manera anticipada los requerimientos asociados al crecimiento económico y extendiéndolos a todos los mexicanos, además de los beneficios que derivan del acceso y consumo de la energía.

En México, la producción de energía primaria registró una disminución promedio anual de 0.3% entre 2000 y 2011, mientras que el consumo de energía creció a un promedio anual de 2.1% en el mismo periodo. Por tanto, se deben redoblar los esfuerzos para que el país siga siendo superavitario en su balanza de energía primaria más allá del año 2020.

En materia de hidrocarburos, desde hace más de tres décadas la producción en México ha sido superior a la incorporación de reservas probadas más probables (que se denominan 2P). Aun cuando la actividad exploratoria fue el doble de lo observado en años recientes, los niveles de incorporación de reservas no se han reflejado en volúmenes que permitan tener una reposición de los barriles producidos. El nivel de producción (2.54 millones de barriles diarios) y el volumen de exportaciones de petróleo crudo observados al cierre de 2012 fueron los menores desde 1990.

La capacidad del Estado Mexicano para detonar nuevos proyectos de inversión en campos no convencionales, como los de aguas profundas y los de lutita (shale, por su nombre en inglés), ha sido limitada y por tanto se requiere un nuevo marco institucional que permita al Estado aumentar su capacidad para producir energía más barata y de manera más eficiente, a fin de asegurar el abasto para la economía.

Adicionalmente, la capacidad de producción y refinamiento de petrolíferos en el país ha disminuido en los últimos años. En contraste, la demanda nacional de gasolinas y diesel ha aumentado como resultado del incremento del parque vehicular, las necesidades de transporte y los menores precios de las gasolinas respecto de sus referencias internacionales. Lo anterior ha creado un déficit en el abasto de energéticos, que ha sido cubierto con crecientes importaciones. Asimismo, la segmentación de la cadena entre petroquímicos básicos y secundarios ha contribuido al deterioro de esta industria en el país. La mayor parte del mercado de insumos petroquímicos se abastece mediante importaciones.

Respecto a la cobertura de electricidad, el servicio se ha expandido y actualmente cubre alrededor de 98% de la población. Si bien hoy en día existe capacidad suficiente respecto al consumo nacional de electricidad, hacia el futuro la mayor incorporación de usuarios y un mejor acceso al suministro de energía significarán un reto para satisfacer las necesidades de energía eléctrica de la población y la planta productiva del país.

De manera adicional, en 2011 la mitad de la electricidad fue generada a partir de gas natural, debido a que este combustible tiene el menor precio por unidad energética. En este contexto, tecnologías de generación que utilicen fuentes renovables de energía deberán contribuir para enfrentar los retos en materia de diversificación y seguridad energética. A pesar del potencial y rápido crecimiento en el uso de este tipo de energías, en el presente, su aportación al suministro energético nacional es apenas el 2% del total.





### **Fomento económico, política sectorial y regional**

El Estado tiene como obligación, de acuerdo con el artículo 25 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, fungir como el rector del desarrollo nacional, garantizando que éste sea incluyente, equitativo y sostenido. Por tanto, resulta indispensable que el Gobierno de la República impulse, al igual que lo hacen las economías más competitivas a nivel mundial, a los sectores con alto potencial de crecimiento y generación de empleos.

Hoy, México requiere una política moderna de fomento económico en sectores estratégicos. No se puede ignorar el papel fundamental que juegan los gobiernos al facilitar y proveer las condiciones propicias para la vida económica de un país. Respetar y entender la delineación entre actividad privada y gobierno, no significa eludir el papel fundamental que el Estado debe desempeñar en crear las condiciones propicias para que florezcan la creatividad y la innovación en la economía, y se fortalezcan las libertades y los derechos de los mexicanos. Una nueva y moderna política de fomento económico debe enfocarse en aquellos sectores estratégicos que tienen una alta capacidad para generar empleo, competir exitosamente en el exterior, democratizar la productividad entre sectores económicos y regiones geográficas, y generar alto valor a través de su integración con cadenas productivas locales. Las actividades productivas de pequeñas y medianas empresas, del campo, la vivienda y el turismo son ejemplos de estos sectores.

Las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MIPYMES) constituyen más del 90% del tejido empresarial en la mayoría de los países del mundo. Por citar algunos ejemplos, en la Unión Europea y en Estados Unidos representan el 95% de las unidades económicas y proveen más del 75% de los puestos de trabajo. En México, las MIPYMES aportan alrededor del 34.7% de la Producción Bruta Total y generan 73% de los empleos, lo que significa más de 19.6 millones de puestos laborales. Resulta indiscutible que la política orientada a apoyar a las MIPYMES productivas y formales y, por supuesto, a los emprendedores, debe ser pieza angular de la agenda de gobierno, a fin de consolidarla como palanca estratégica del desarrollo nacional y de generación de bienestar para los mexicanos.

Por otra parte, integrar a todas las regiones del país con mercados nacionales e internacionales es fundamental para que las empresas y actividades productivas puedan expandirse en todo el territorio. Asimismo, se debe facilitar un proceso de cambio estructural ordenado que permita el crecimiento de actividades de alto valor agregado al mismo tiempo que se apoya la transformación productiva de los sectores tradicionales de la economía. Para ello, es necesario coordinar la política de fomento económico, la infraestructura logística y la política sobre sectores estratégicos como la minería, la agricultura y el turismo.

### **Sector turístico**

El turismo representa la posibilidad de crear trabajos, incrementar los mercados donde operan las pequeñas y medianas empresas, así como la posibilidad de preservar la riqueza natural y cultural de los países. Una evidencia al respecto es que 87% de la población en municipios turísticos en nuestro país tiene un nivel de marginación "muy bajo" de acuerdo con el CONEVAL, mientras que la cifra equivalente en los municipios no turísticos es de 9 por ciento.

México debe aprovechar integralmente el crecimiento del sector turístico a nivel mundial. Se debe mejorar el valor agregado de la oferta de este tipo de productos. En los últimos 30 años (1982-2012), los turistas internacionales en México han observado una Tasa Media de Crecimiento Anual (TMCA) de 2.0%. Como



resultado, el país ha perdido posiciones en la clasificación de la Organización Mundial de Turismo (OMT), al pasar del séptimo lugar en 2000, al décimo en 2011 en la recepción de turistas internacionales y del duodécimo al vigésimo tercero en el ingreso de divisas.

Los países emergentes hoy en día son los que ofrecen mayor potencial para el crecimiento de la afluencia de turistas. Por tanto, es necesario considerar estrategias de promoción que atraigan a visitantes de estos países y regiones como, Rusia, China, Corea y América Latina. México se encuentra bien posicionado en el segmento de sol y playa, pero otros como el turismo cultural, ecoturismo y aventura, de salud, deportivo, de lujo, de negocios y reuniones o de cruceros, ofrecen la oportunidad de generar más derrama económica.

En lo que se refiere al mercado interno, éste explica el 82.3% del consumo turístico del país. El flujo de personas registrado durante 2012 fue de más de 68 millones de turistas nacionales en hoteles, cifra que representa un máximo histórico y un incremento de 6.6% en el 2011. Por otro lado, la tasa media anual de crecimiento de la oferta total de cuartos de alojamiento fue de 4% entre 2000 y 2012, para alcanzar un nivel de 677,000. Además, la oferta de alojamiento contribuyó a generar 2.5 millones de puestos de trabajo en 2010, lo que representaba el 6.9% del empleo total.

Sin embargo, se deben fomentar esquemas financieros especializados y accesibles que sirvan para promover inversiones turísticas. Asimismo, es indispensable consolidar el modelo de desarrollo turístico sustentable que compatibilice el crecimiento del turismo y los beneficios que éste genera a través de la preservación y el mejoramiento de los recursos naturales y culturales. Adicionalmente, se requiere fortalecer el impacto del turismo en el bienestar social de las comunidades receptoras, para mejorar las condiciones de vida de las poblaciones turísticas. En este sentido, todas las políticas de desarrollo del sector deben considerar criterios enfocados a incrementar la contribución del turismo a la reducción de la pobreza y la inclusión social.

**Para impulsar y orientar un crecimiento verde incluyente y facilitador que preserve nuestro patrimonio natural al mismo tiempo que genere riqueza, competitividad y empleo de manera eficaz.** Por ello, se necesita hacer del cuidado del medio ambiente una fuente de beneficios palpables. Es decir, los incentivos económicos de las empresas y la sociedad deben contribuir a alcanzar un equilibrio entre la conservación de la biodiversidad, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y el desarrollo de actividades productivas, así como retribuir a los propietarios o poseedores de los recursos naturales por los beneficios de los servicios ambientales que proporcionan. La sustentabilidad incluye el manejo responsable de los recursos hídricos, el aumento de la cobertura de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento, así como la infraestructura hidroagrícola y de control de inundaciones.

Finalmente, es imprescindible **aprovechar el potencial turístico de México para generar una mayor derrama económica en el país.** Este objetivo se traduce en impulsar el ordenamiento y la transformación sectorial; impulsar la innovación de la oferta y elevar la competitividad del sector turístico; fomentar un mayor flujo de inversiones y financiamiento en el sector turismo por medio de la promoción eficaz de los destinos turísticos; y propiciar que los ingresos generados por el turismo sean fuente de bienestar social.

De las Metas Nacionales destaca el México Incluyente por su relación intrínseca con el desarrollo urbano y regional. En esta meta se consideran el acceso a la vivienda digna, la infraestructura social básica y el



desarrollo territorial, cuya línea de acción es proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna (Objetivo 2.5). Esta política plantea:

1. **Transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente (Estrategia 2.5.1):**
  - Fomentando ciudades más compactas, con mayor densidad de población y actividad económica.
  - Inhibiendo el crecimiento de las manchas urbanas hacia zonas inadecuadas.
  - Promoviendo reformas a la legislación en materia de planeación urbana, uso eficiente del suelo y zonificación.
  - Revirtiendo el abandono e incidiendo positivamente en la plusvalía nacional, a través de la rehabilitación del entorno y mejorando la calidad de vida en desarrollos y unidades habitacionales.
  - Mejorando las condiciones habitacionales y su entorno, en coordinación con los gobiernos locales.
  - Adecuando las normas e impulsando acciones de renovación urbana, ampliación y mejoramiento de la vivienda del parque habitacional existente.
  - Fomentando una movilidad urbana sustentable con apoyo a los proyectos de transporte público y masivo, promoviendo el uso de transporte no motorizado.
  - Propiciando la modernización de catastros y registros públicos de la propiedad, así como la incorporación y regularización de propiedades no registradas.
  
2. **Reducir de manera responsable el rezago en vivienda (Estrategia 2.5.2):**
  - Desarrollando y promoviendo vivienda digna.
  - Desarrollando un nuevo modelo de atención de necesidades de vivienda para distintos segmentos de la población.
  - Fortaleciendo el mercado secundario de vivienda, incentivando el mercado de renta, que eleve la plusvalía de viviendas desocupadas.
  - Incentivando la oferta y demanda de vivienda en renta adecuada a las necesidades personales y familiares.
  - Fortaleciendo el papel de la banca e instituciones que otorgan financiamiento para construir, adquirir y mejorar vivienda.
  - Desarrollando los instrumentos administrativos y contributivos que permitan preservar la calidad de la vivienda y su entorno, así como la plusvalía habitacional de los desarrollos que se financien.
  - Fomentando la nueva vivienda sustentable desde las dimensiones económica, ecológica y social.
  - Dotando con servicios básicos, calidad en la vivienda e infraestructura social comunitaria a las localidades ubicadas en las Zonas de Atención Prioritaria con alta y muy alta marginación.
  - Estableciendo políticas de reubicación de población en zonas de riesgo, y apoyando esquemas de Suelo Servido.
  
3. **Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional (Estrategia 2.5.3):**
  - Consolidando una política unificada y congruente de ordenamiento territorial, desarrollo regional urbano y vivienda, bajo la coordinación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).
  - Fortaleciendo las instancias e instrumentos de coordinación y cooperación entre los tres órdenes de gobierno y los sectores de la sociedad, con el fin de conjugar esfuerzos en materia de ordenamiento territorial y vivienda.
  - Promoviendo la adecuación de la legislación en la materia para que respondan a los objetivos de la Nueva Política de Vivienda.



Otra de las acciones es promover una mayor productividad del territorio nacional mediante políticas que faciliten su óptimo uso social y económico. Para ello se impulsarán programas cuyo fin será:

- Otorgar certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra.
- Reducir la fragmentación de los predios agrícolas.
- Promover el ordenamiento territorial en zonas urbanas y el desarrollo de ciudades sustentables y competitivas.

De igual manera, otros objetivos relacionados al desarrollo urbano son:

**México Próspero**, que proyecta:

- Apoyar el desarrollo de infraestructura con una visión de largo plazo basada en desarrollo regional equilibrado, desarrollo urbano y conectividad logística.
- Impulsar la planeación integral del territorio considerando el ordenamiento ecológico y territorial (“crecimiento verde”) en virtud de un desarrollo regional y urbano sustentable.
- Reducir los riesgos de fenómenos meteorológicos e hidrometeorológicos por inundaciones y atender sus efectos.
- Acelerar el tránsito hacia un desarrollo bajo en carbono en los sectores productivos primarios, industriales y de la construcción, así como en los servicios urbanos, turísticos y de transporte.
- Mejorar la movilidad de las ciudades mediante sistemas de transporte urbano masivo y medidas complementarias de transporte peatonal, de utilización de bicicletas y racionalización del uso del automóvil.
- A favor de los ecosistemas marinos se debe promover el desarrollo turístico y la pesca de manera sustentable.

**México en Paz**, que plantea fortalecer las instituciones y el marco institucional de la democracia, en virtud de que el país alcance su máximo potencial de desarrollo nacional, atrayendo inversiones a largo plazo.

**México con Educación de Calidad**, que plantea impulsar la participación de los organismos culturales en la elaboración de programas de desarrollo urbano y medio ambiente.

### Estrategias Relevantes del Plan Nacional de Desarrollo

**Salvaguardar a la población, a sus bienes y a su entorno ante un desastre de origen natural o humano.**

**Estrategia 1.6.1. Política estratégica para la prevención de desastres.**

**Líneas de acción**

- Promover y consolidar la elaboración de un Atlas Nacional de Riesgos a nivel federal, estatal y municipal, asegurando su homogeneidad.
- Impulsar la Gestión Integral del Riesgo como una política integral en los tres órdenes de gobierno, con la participación de los sectores privado y social.
- Fomentar la cultura de protección civil y la autoprotección.
- Fortalecer los instrumentos financieros de gestión del riesgo, privilegiando la prevención y fortaleciendo la atención y reconstrucción en casos de emergencia y desastres.
- Promover los estudios y mecanismos tendientes a la transferencia de riesgos.



- Fomentar, desarrollar y promover Normas Oficiales Mexicanas para la consolidación del Sistema Nacional de Protección Civil.
- Promover el fortalecimiento de las normas existentes en materia de asentamientos humanos en zonas de riesgo, para prevenir la ocurrencia de daños tanto humanos como materiales evitables.

#### **Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna.**

#### **Estrategia 2.5.1. Transitar hacia un Modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos.**

##### **Líneas de acción**

- Fomentar ciudades más compactas, con mayor densidad de población y actividad económica, orientando el desarrollo mediante la política pública, el financiamiento y los apoyos a la vivienda.
- Inhibir el crecimiento de las manchas urbanas hacia zonas inadecuadas.
- Promover reformas a la legislación en materia de planeación urbana, uso eficiente del suelo y zonificación.
- Revertir el abandono e incidir positivamente en la plusvalía habitacional, por medio de intervenciones para rehabilitar el entorno y mejorar la calidad de vida en desarrollos y unidades habitacionales que así lo necesiten.
- Mejorar las condiciones habitacionales y su entorno, en coordinación con los gobiernos locales.
- Adecuar normas e impulsar acciones de renovación urbana, ampliación y mejoramiento de la vivienda del parque habitacional existente.
- Fomentar una movilidad urbana sustentable con apoyo de proyectos de transporte público y masivo, y que promueva el uso de transporte no motorizado.
- Propiciar la modernización de catastros y de registros públicos de la propiedad, así como la incorporación y regularización de propiedades no registradas.

#### **Enfoque transversal (México Incluyente)**

#### **Estrategia I. Democratizar la Productividad.**

##### **Líneas de acción**

- Promover el uso eficiente del territorio nacional a través de programas que otorguen certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra, reduzcan la fragmentación de los predios agrícolas y promuevan el ordenamiento territorial en zonas urbanas, así como el desarrollo de ciudades más competitivas.
- Reducir la informalidad y generar empleos mejor remunerados, a través de políticas de seguridad social que disminuyan los costos que enfrentan las empresas al contratar a trabajadores formales.
- Fomentar la generación de fuentes de ingreso sostenibles, poniendo énfasis en la participación de la mujer en la producción en comunidades con altos niveles de marginación.

#### **Estrategia II. Proteger el patrimonio natural.**

##### **Líneas de acción**

- Promover la generación de recursos y beneficios a través de la conservación, restauración y aprovechamiento del patrimonio natural, con instrumentos económicos, financieros y de política pública innovadores.
- Impulsar e incentivar la incorporación de superficies con aprovechamiento forestal, maderable y no maderable.
- Promover el consumo de bienes y servicios ambientales, aprovechando los esquemas de certificación y generando la demanda para ellos, tanto a nivel gubernamental como de la población en general.





- Fortalecer el capital social y las capacidades de gestión de ejidos y comunidades en zonas forestales y de alto valor para la conservación de la biodiversidad.
- Incrementar la superficie del territorio nacional bajo modalidades de conservación, buenas prácticas productivas y manejo regulado del patrimonio natural.
- Focalizar los programas de conservación de la biodiversidad y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, para generar beneficios en comunidades con población de alta vulnerabilidad social y ambiental.
- Promover el conocimiento y la conservación de la biodiversidad, así como fomentar el trato humano a los animales.
- Fortalecer los mecanismos e instrumentos para prevenir y controlar los incendios forestales.
- Mejorar los esquemas e instrumentos de reforestación, así como sus indicadores para lograr una mayor supervivencia de plantas.
- Recuperar los ecosistemas y zonas deterioradas para mejorar la calidad del ambiente y la provisión de servicios ambientales de los ecosistemas.

### III.2. Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018

*Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 16 de diciembre del 2013.*

Las nuevas atribuciones en materia de vivienda y de ordenamiento territorial fueron adquiridas, mediante decreto, por la SEDATU (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano), a quien se le encomendó el ordenamiento del territorio nacional mediante políticas que armonicen el crecimiento o surgimiento de los asentamientos humanos y centros de población; el desarrollo urbano con criterios uniformes respecto de la planeación, control y crecimiento con calidad de las ciudades y zonas metropolitanas del país; la planeación del desarrollo regional y; la modernización de los Registros Públicos de la Propiedad.

El objetivo fundamental del Programa es lograr un México Incluyente y Próspero a partir de un aprovechamiento sustentable y equitativo del territorio nacional y sus recursos; de esta manera se alinea con dos las Metas Nacionales, cumpliendo así los lineamientos estipulados en el Plan Nacional.

La promoción de la política pública para fomentar la producción de vivienda y coadyuvar a reducir la concentración de la demanda y de esta manera focalizada para disminuir el déficit y de esta manera repercutir en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

En materia de **Ordenamiento Territorial y Atención a Zonas de Riesgo**, las premisas son:

**Objetivo 2.** Incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, los centros de población y las zonas metropolitanas.

- Prever las necesidades para la creación de reservas territoriales, tanto para uso habitacional como para actividades económicas, sujetas a disposiciones que garanticen el desarrollo de proyectos habitacionales en un entorno urbano ordenado, compacto, con certidumbre jurídica, con infraestructura, equipamiento y servicios adecuados y suficientes.
- Celebrar convenios con los municipios para evitar el otorgamiento de permisos y licencias de construcción en zonas de riesgo.
- Fortalecer la elaboración de los Atlas de Riesgos.

En materia de **Desarrollo Urbano y Vivienda**, le corresponde a la Secretaría:

**Objetivo 1.** Consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes.



- Abatir el rezago de vivienda en el sector rural.
- Orientar el financiamiento para la vivienda digna y sustentable, cercana a fuentes de empleo, equipamiento y servicios urbanos, para evitar el abandono de las viviendas.
- Fomentar una mayor densidad habitacional promoviendo el uso intensivo del suelo, evitando la especulación y subutilización del mismo.
- Promover usos mixtos compatibles que apoyen la generación de empleos cercanos a la vivienda, fomenten el comercio local y disminuyan necesidades de movilidad.
- Impulsar la movilidad urbana sustentable promoviendo sistemas de transporte masivo y no motorizado, así como corredores intermodales que propicien viajes peatonales y el uso masivo de la bicicleta; desincentivando el uso del automóvil.
- Rescatar los derechos de vía y las zonas federales en estado de abandono, subutilización y que sean susceptibles de uso futuro.

### III.3. Programa Nacional de Vivienda 2014-2018

*Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de abril del 2014.*

Este Programa ha sido formulado en apego a las prioridades de la política de vivienda y contribuirá a alcanzar tres de los objetivos dispuestos en el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario y Territorial y Urbano: (1) incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, de los centros de población y de las zonas metropolitanas; (2) consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes; y (3) fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional.

Las prioridades en materia de vivienda se impulsarán a través de objetivos, estrategias y líneas de acción para mitigar dichos problemas.

**OBJETIVO 1.** Controlar la expansión de las manchas urbanas a través de la política de vivienda.

Para atender este problema, se propone establecer criterios claros para la construcción de vivienda; optimizar el aprovechamiento de infraestructura, conectividad y provisión de servicios; aprovechar la utilización del suelo intraurbano, buscando en todo momento la integración social.

**Estrategia 1.1.** Promover que el crecimiento y reemplazo del parque habitacional se concentre hacia el interior de los centros urbanos existentes.

Entre las principales líneas de acción propone:

Fomentar, entre gobiernos locales, la revisión de topes a densidades y alturas de centros urbanos buscando una mayor densidad habitacional.

Estimular, entre desarrolladores de vivienda, la construcción de vivienda vertical de calidad y sustentable con espacios recreativos buscando ciudades con crecimiento ordenado.

**OBJETIVO 3.** Diversificar la oferta de soluciones habitacionales de calidad de manera que responda eficazmente a las diversas necesidades de la población.

El presente objetivo refiere no solo a fortalecer el mercado de vivienda nueva e impulsar un mercado secundario dinámico, considerando, además de la adquisición de vivienda, la renta, la producción social y



autoproducción, diversificando así la oferta de soluciones habitacionales que se ajuste a las necesidades de la población.

**OBJETIVO 5.** Fortalecer la coordinación interinstitucional que garantice la corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno en la Política Nacional de Vivienda;

Impulsar un modelo de desarrollo urbano y sustentable, en el cual parte fundamental es la vivienda;

La potenciación de recursos y programas de los tres órdenes de gobierno para el máximo aprovechamiento de los mismos por parte de la población atendida; y,

La incorporación de medidas que prioricen la sustentabilidad y el medio ambiente en la vivienda y su entorno.

**OBJETIVO 6.** Generar información de calidad y oportuna para contribuir a mejores tomas de decisiones en el sector de la vivienda.

Para lo cual, el presente objetivo refiere, en primera instancia, al fortalecimiento del Sistema Nacional de Vivienda; en segunda, a acompañar los esfuerzos del sector privado y público para generar información complementaria a dicho Sistema; y en tercera, a incentivar la investigación científica y social de los distintos aspectos del sector de la vivienda.

#### III.4. Plan Estatal de Desarrollo 2013-2033

*Aprobado en el seno del Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de Jalisco, en sesión ordinaria del 22 de agosto del 2013. Publicado en el Diario Oficial "El Estado de Jalisco" el día 14 de diciembre del 2013.*

Este Plan Estatal se ajusta tanto al Plan Nacional como a los lineamientos de la Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios, en sus artículos 16 y 35. Así mismo, se da cumplimiento al artículo 26 constitucional y a las obligaciones internacionales en materia de planeación del desarrollo.

La estrategia de este Plan es evaluar a través de 6 indicadores de desarrollo, en los cuales el desarrollo urbano se menciona en los siguientes:

#### ENTORNO Y VIDA SUSTENTABLE

##### 1. Aprovechamiento y conservación de la biodiversidad

- Aprovechar, conservar y proteger la biodiversidad y los ecosistemas mediante el uso sustentable de los recursos naturales.

##### 2. Protección y gestión ambiental

- Asegurar la protección y gestión ambiental integral que revierta el deterioro de los ecosistemas.

##### 4. Aguas y reservas hidrológicas

- Reducir la contaminación del agua en todas sus formas existentes.
- Mejorar y ampliar la infraestructura de los servicios de alcantarillado y saneamiento.
- Regular las descargas residuales en presas, arroyos, ríos, lagos o lagunas.

##### 5. Planeación Urbana y Territorial

- Garantizar un desarrollo urbano y territorial equilibrado y en armonía con el entorno natural por medio de la planeación y el ordenamiento sustentable del territorio.
- Avanzar hacia la sustentabilidad urbana y territorial



- Detener y revertir la degradación del territorio.

## 6. Movilidad Sustentable

- Transitar hacia un modelo de movilidad sustentable que promueva el uso de sistemas de transporte masivo y colectivo, que fomenten la integralidad entre otros tipos de transporte que garanticen un desplazamiento seguro, eficiente y de calidad.

## ECONOMÍA PRÓSPERA E INCLUYENTE

### 1. Infraestructura e inversión pública

- Proveer de la infraestructura social básica, privilegiando las regiones con mayores rezagos.
- Promover la construcción de infraestructura que facilite la movilidad de las personas y los bienes.
- Aumentar la inversión en infraestructura productiva, social y pública.

### 2. Desarrollo turístico

- Promover rutas, centros y corredores turísticos en las regiones.
- Fortalecer el desarrollo de productos turísticos sustentables en rutas ecoturísticas.

## EQUIDAD DE OPORTUNIDADES

### 1. Vivienda

- Garantizar el acceso a una vivienda digna que cuente con infraestructura y servicios públicos de calidad que permitan el bienestar de las familias.

## COMUNIDAD Y CALIDAD DE VIDA

### 1. Recreación y esparcimiento

- Garantizar la disponibilidad, seguridad y conservación de los espacios públicos y de recreación.

## INSTITUCIONES CONFIABLES Y EFECTIVAS

### 1. Administración pública

- Promover la sinergia entre los diferentes instrumentos de planeación.

## APARTADO TERRITORIAL

Puerto Vallarta es una de las tres ciudades de Jalisco reconocida por INEGI como un área metropolitana

### 1. Regiones y áreas metropolitanas

- Promover modelos de desarrollo metropolitano sustentable.
- Desarrollar mecanismos para la planeación transversal y la coordinación gubernamental metropolitana.
- Desarrollar planes unificados de urbanización para las zonas metropolitanas del estado mediante una planeación adecuada y sustentable.
- Fomentar el estudio de las Áreas Metropolitanas.

## III.5. Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco

Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el 28 de julio del 2001. Última reforma publicada el 27 de julio del 2006.



El ordenamiento ecológico se sustenta en la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, donde dicha acción se considera de utilidad pública, y su aplicación es competencia del Gobierno del Estado y los Gobiernos Municipales.

El Programa es un instrumento de política ambiental cuyo objetivo es regular o inducir el uso del suelo y las actividades productivas, a fin de lograr la protección y preservación del medio ambiente, así como el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.

### III.6. Plan de Desarrollo 2030 Región 09 Costa Norte

*Segunda edición, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 8 de mayo del 2012.*

Los Planes Regionales de Desarrollo formalizan la continuidad de la estrategia de regionalización puesta en marcha en Jalisco desde 1997. Su finalidad es orientar y dar sustento a las acciones de gobierno, de acuerdo a las particularidades de la región, y en plena conjunción con la visión de desarrollo estatal plasmada en el PED Jalisco 2030.

#### Objetivos del Plan de Desarrollo de la Región Costa Norte:

1. Ampliar la prestación y cobertura de servicios básicos.
2. Promover el desarrollo industrial.
3. Impulsar los niveles de competitividad.
4. Incrementar la productividad.
5. Reducir los índices de migración.
6. Mejorar la calidad de vida la población.
7. Incentivar las inversiones y el apoyo financiero.
8. Revertir el deterioro ambiental.

### III.7. Plan de Desarrollo Municipal Puerto Vallarta 2012-2015

*Publicado en la Gaceta Municipal, Tomo 1, Año 1 Número 4, el 28 de junio del 2013.*

En este instrumento plasma el diagnóstico del municipio, su problemática y oportunidades, así como los objetivos a seguir a través de las políticas y acciones de los ejes estratégicos. De éstas, las relativas al desarrollo urbano y ordenamiento territorial del municipio refieren lo siguiente:

#### Ciudad limpia

**Objetivos:** Preservar las áreas naturales, tanto de la montaña como de los ríos y playas.  
Tener un desarrollo urbano sustentable.

**Proyectos:** Programa de protección de la Montaña.  
Programa de ordenamiento ecológico local.  
Programa de desarrollo urbano sustentable.  
Plan de regularización de colonias.  
Instituto de Planeación de Puerto Vallarta.





### Ciudad amigable

- Objetivos: Mejorar la conectividad y la accesibilidad en la ciudad.  
Incrementar los espacios públicos, parques, áreas recreativas y deportivas.
- Proyectos: Proyecto de renovación de la señalética y nomenclatura urbana.  
Parques del futuro.  
Plan de movilidad no motorizada.  
Programa de recuperación de espacios públicos.  
Plan de conectividad a la red.

### III.8. Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, 2006

Aprobado el 13 de diciembre del 2006 y publicado en la Gaceta Municipal el mismo mes.

Este Plan está integrado por los estudios técnicos, físicos-geográficos del medio natural y transformado, y demográficos-socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación del desarrollo ecológico y urbanístico de su área de aplicación. Lo anterior en virtud de proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para la implementación de los objetivos que se determinan en el mismo Plan.

Su objetivo principal es establecer las normas de control del aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas y predios que lo integran y delimitan, así como las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se proyecten y realicen en el mismo.

#### A. OBJETIVOS GENERALES

- Buscar el desarrollo integral del centro de población, integrando conceptos de sustentabilidad y de visión a largo plazo.
- Buscar la participación social en el proceso de planeación y operación del desarrollo urbano.
- Consolidar los servicios públicos y la accesibilidad del centro de población.
- Mejorar la imagen urbana de la ciudad en su conjunto como un factor para elevar la calidad de vida de los pobladores así como de atractivo turístico.
- Ejercer las políticas de desarrollo urbano en articulación con las de desarrollo turístico.

#### B. OBJETIVOS PARTICULARES

- Complementar el proceso legal de planeación del centro de población de Puerto Vallarta.
- Inducir acciones tendientes a integrar un proceso legal de conurbación en la Bahía de Banderas.
- Preparar al centro de población con opciones de crecimiento adecuadas a las expectativas de crecimiento poblacional.
- Impulsar el establecimiento de unidades económicas diversificadoras a través de la oferta de suelo apto.
- Inducir a la ocupación programada de suelo urbano apto.
- Integrar la estructura urbana de la ciudad a través de sistemas viales de apoyo.
- Diseñar un sistema de abastecimiento de agua potable a largo plazo.
- Complementar las obras de cabeza que permitan la introducción de drenaje sanitario en las zonas con carencia.



- Prever las necesidades de energía eléctrica para el largo plazo.
- Cubrir los rezagos en el sistema de equipamiento urbano de la ciudad.
- Implementar la generación de áreas verdes en toda el área urbana.
- Implementar un programa de mejoramiento de vivienda en la zona Este de la ciudad.
- Implementar una reserva de crecimiento que coadyuve a controlar el mercado inmobiliario.
- Buscar alternativas de vialidad principal en la zona Este de la ciudad.
- Controlar los asentamientos humanos al pie de las laderas de los cerros.
- Impulsar la conservación del Estero de El Salado.
- Implementar un programa de mejoramiento de la imagen urbana de Puerto Vallarta.
- Delimitar y señalar las áreas de riesgo para la población y donde no se permita la edificación por vulnerabilidad.

### III.9. Programa de Ordenamiento Ecológico de la Región “Costa Alegre”

*Publicado en el Periódico Oficial “Estado de Jalisco” el 27 de febrero de 1999. Última modificación el 27 de julio del 2006.*

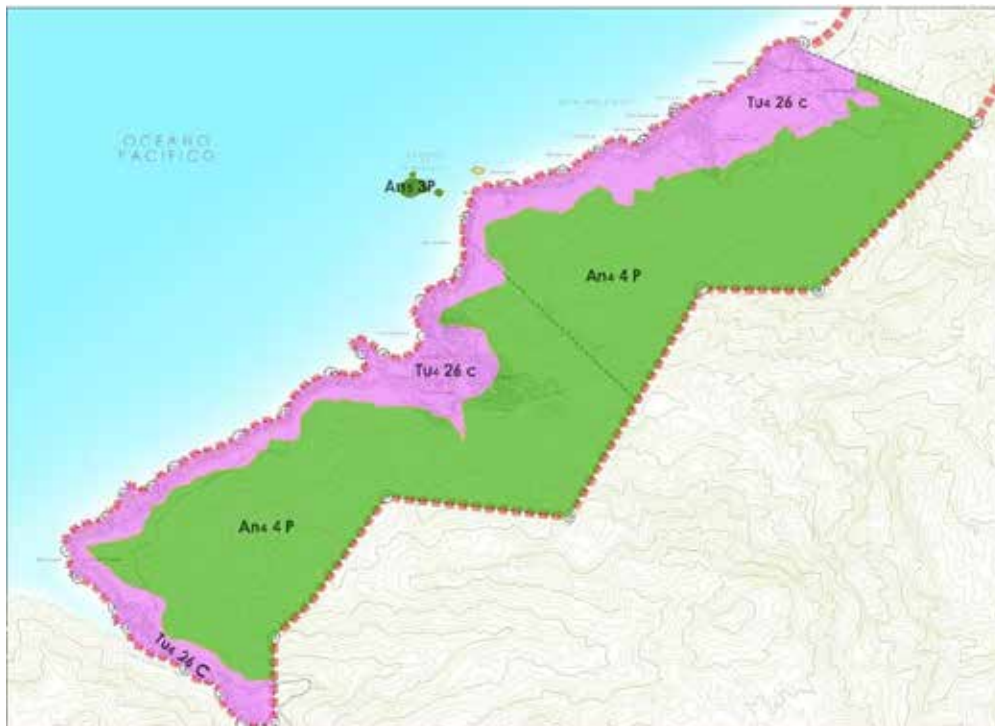
El ordenamiento ecológico de esta región fue estructurado considerando dos visiones, una macro-regional representada en un mapa a escala 1:250,000 y 5 ventanas de áreas críticas representadas en mapas a escala 1:50,000, entre las que se encuentra la Ventana Puerto Vallarta - El Tuito.

De acuerdo al modelo que contiene las áreas con usos y aprovechamientos permitidos, prohibidos y condicionados, el área de estudio del Distrito Urbano 4 comprende las siguientes Unidades de Gestión Ambiental (UGA's), en las que se ponderan las tendencias de comportamiento ambiental y económico, el grado de integración o autonomía política y administrativa y el nivel de desarrollo en infraestructura de comunicaciones, urbana e industrial.

Cabe señalar que el uso actual de suelo verificado en el Área de Análisis no es concomitante a la demarcación de estas Unidades de Gestión Ambiental establecidas en el Modelo:



**IMAGEN 1.- Modelo de Ordenamiento Ecológico**  
MOET "Distrito Urbano 10".



**CUADRO 1.- De Clasificación del Suelo Ambiental**

No.	Suelo	Área(Ha)
1	Área Natural (An)	<b>958.49</b> (73%)
2	Turístico (Tu)	<b>354.17</b> (27%)
<b>Total</b>		<b>1,312.66</b>

El patrimonio natural en una región está sujeto a la influencia directa o indirecta de las actividades humanas, las zonas urbanas son las que directamente transforman el territorio por cambio de uso del suelo, indirectamente a través de la demanda de recursos y actividades económicas transforman el resto de la superficie territorial.

El Desarrollo Sustentable debe basarse en la planeación oportuna, el manejo adecuado del territorio, los recursos naturales existentes, los usos potenciales y de los riesgos existentes. La identificación y caracterización de los sistemas ambientales naturales que integran el territorio, permite crear instrumentos de políticas ambientales, además de estrategias, proyectos y acciones prioritarias.

Esta praxis se plasma en dos documentos fundamentales que son: Atlas de Riesgos Naturales (**ARN**) y Programa de Ordenamiento Ecológico (**POE**) existentes. El objetivo de estos estudios es generar los insumos básicos para elaborar Unidades de Gestión Ambiental con base al diagnóstico físico, biológico y de peligros para integrarlos y dar soporte al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Vallarta. En tanto



también se busca preservar, restaurar y conservar los corredores bióticos para las especies tanto en flora como en fauna de valor endémico, restringidas y las previstas por la **NOM-059-SEMARNAT-2001**.

### III.9.1. Atlas de Peligros Naturales de Puerto Vallarta, Jalisco

*Aprobado con el Numero de Acuerdo 03052007 el 15 de diciembre de 2007.*

El Atlas de Riesgos Naturales (**ARN**), forma parte del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, como instrumento rector de la acción pública que permite conocer la problemática y potencialidad del territorio que hagan factible el Desarrollo Sustentable en el municipio de Puerto Vallarta.

Por lo que el desarrollo se basa en la planeación oportuna, el manejo adecuado del territorio, los recursos naturales existentes, los usos potenciales y los riesgos existentes en éste.

*“El cual servirá de soporte técnico en la Dirección de Planeación Urbana Municipal para dictaminar los usos de suelo, así como las demás dependencias que emiten licencias en este ayuntamiento”.*

*Su elaboración se fundamenta en “un conjunto de estudios multidisciplinarios estructurados, sistemáticos, planeados a corto, mediano y largo plazo, así como recopilaciones históricas sobre los procesos que dan origen y las causas de la vulnerabilidad de las zonas expuestas. Por lo que establece una adecuada planeación del uso del suelo y el diseño de normas y acciones orientadas a la mitigación de los posibles daños asociados a dichos procesos. La aplicación de estos resultados incrementa la seguridad de la vida y bienes de los habitantes de la región”.*

## IV. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

### IV.1. Localización y Delimitación del Área de Estudio

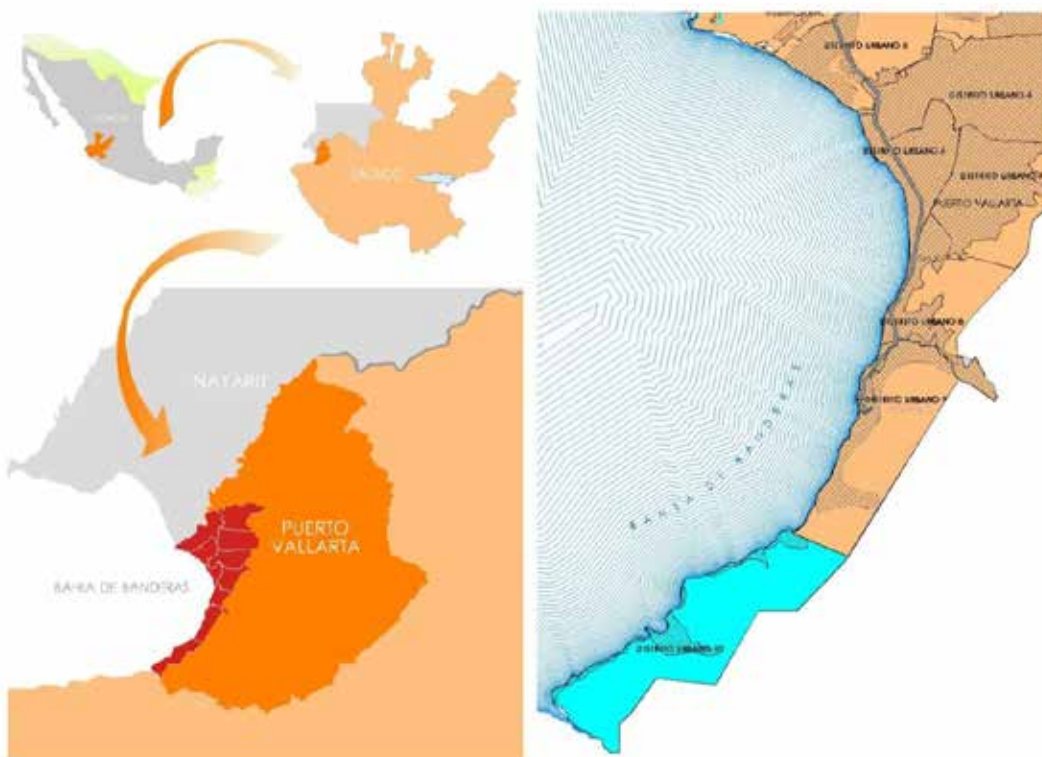
Ver anexo de Plano **D0-01**

**Artículo 1.-**El “Distrito Urbano 10”, está conformado desde el río Boca de Tomatlán, el ejido de Mismaloya y una fracción del Centro de Población de Puerto Vallarta, del Municipio de Puerto Vallarta, se localiza dentro de la Región 09 Costa Norte del Estado de Jalisco. Sobre la Carretera Federal Núm. 200 de Cabo Corrientes-Puerto Vallarta, entre la **Latitud 20°31'57.50"** y Longitud **105°17'11.18"**. Con una superficie aproximada de **1,312-660.25 Ha**. Colinda al Norte con el Distrito urbano 9, al Sur con el límite de Centro de Población de Puerto Vallarta (Municipio de Cabo Corrientes), al Este con el límite de Centro de Población (la montaña dentro de Territorio del Municipio de Puerto Vallarta), al Oeste con el límite de Centro de Población (el litoral, Zona Federal).

<sup>1</sup> Caracterización y Análisis del Subsistema Natural de Puerto Vallarta: Atlas de Peligros Naturales, Programa de Ordenamiento Ecológico, Temblores Similares y Conexos, SA DE CV. Noviembre 2006, pág. 3



**IMAGEN 2.-** Localización del Área de Estudio. (Plano D0-01)



El límite del “Distrito Urbano 10” y sus aprovechamientos tienen una relación directa con el asentamiento humano, en función de sus características naturales, los usos en las actividades productivas, así como su viabilidad para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, se ubica en el extremo Sur del centro de población, con una superficie aproximada de 1,312-66-02.54 Ha. polígono se describe como sigue:

**CUADRO 2.** Cuadro de Construcción Distrito Urbano 10

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DISTRITO URBANO 10						
SUPERFICIE TOTAL= 13,126,602.535 m2 ( 1,312-66-02.535 Ha)						
POBLACION TOTAL = 1,518 HABITANTES (INEGI, CENSO 2010)						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
1	2	S 03°15'34.85" E	34,149	2	2.273.001,70	472.783,00
2	3	S 07°12'42.31" E	22,341	3	2.272.979,54	472.785,80
3	4	S 67°37'40.85" E	1.565,46	4	2.272.383,69	474.233,44





CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DISTRITO URBANO 10						
SUPERFICIE TOTAL= 13,126,602.535 m <sup>2</sup> ( 1,312-66-02.535 Ha)						
POBLACION TOTAL = 1,518 HABITANTES (INEGI, CENSO 2010)						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
4	5	S 31°53'59.39" W	153,842	5	2.272.253,09	474.152,14
5	6	S 44°13'08.99" W	1.777,09	6	2.270.979,48	472.912,79
6	7	N 89°04'47.17" W	968,906	7	2.270.995,05	471.944,01
7	8	S 30°09'57.06" W	2.201,65	8	2.269.091,55	470.837,67
8	9	N 83°48'09.70" W	1.537,05	9	2.269.257,48	469.309,59
9	10	S 35°40'04.34" W	1.079,04	10	2.268.380,86	468.680,42
10	11	S 46°34'57.44" W	433,245	11	2.268.083,09	468.365,73
11	12	S 00°01'38.90" W	719,828	12	2.267.363,26	468.365,38
12	13	S 88°44'49.81" W	235,429	13	2.267.358,11	468.130,01
13	14	N 51°20'45.98" W	41,361	14	2.267.383,95	468.097,71
14	15	N 50°49'56.12" W	34,829	15	2.267.405,94	468.070,71
15	16	N 36°39'43.28" W	53,602	16	2.267.448,94	468.038,70
16	17	N 50°06'29.08" W	79,513	17	2.267.499,94	467.977,70
17	18	N 32°28'37.58" W	26,077	18	2.267.521,94	467.963,69
18	19	N 15°38'53.37" W	25,962	19	2.267.546,94	467.956,69
19	20	N 17°34'37.82" W	62,938	20	2.267.606,93	467.937,68
20	21	N 25°28'09.33" W	69,78	21	2.267.669,93	467.907,68
21	22	N 34°35'53.53" W	35,229	22	2.267.698,93	467.887,67
22	23	N 55°43'08.53" W	26,628	23	2.267.713,93	467.865,67
23	24	N 74°45'02.86" W	11,402	24	2.267.716,93	467.854,67
24	25	S 84°17'00.58" W	50,251	25	2.267.711,92	467.804,67
25	26	N 65°13'50.78" W	28,636	26	2.267.723,92	467.778,67
26	27	N 66°11'59.89" W	37,163	27	2.267.738,92	467.744,66
27	28	N 57°36'21.86" W	61,589	28	2.267.771,91	467.692,66
28	29	N 41°59'35.25" W	40,362	29	2.267.801,91	467.665,66
29	30	N 50°12'01.23" W	39,052	30	2.267.826,91	467.635,65
30	31	N 61°04'20.33" W	183,966	31	2.267.915,89	467.474,64
31	32	N 74°03'37.86" W	29,121	32	2.267.923,89	467.446,64
32	33	N 83°39'56.60" W	54,334	33	2.267.929,89	467.392,64
33	34	N 65°26'19.47" W	38,485	34	2.267.945,88	467.357,63
34	35	N 54°38'36.42" W	76,028	35	2.267.989,88	467.295,63
35	36	N 63°26'27.10" W	116,278	36	2.268.041,87	467.191,62
36	37	N 07°46'15.88" W	22,204	37	2.268.063,87	467.188,62
37	38	N 15°48'30.34" W	55,083	38	2.268.116,87	467.173,61
38	39	N 16°29'54.41" E	28,161	39	2.268.143,87	467.181,61



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DISTRITO URBANO 10						
SUPERFICIE TOTAL= 13,126,602.535 m <sup>2</sup> ( 1,312-66-02.535 Ha)						
POBLACION TOTAL = 1,518 HABITANTES (INEGI, CENSO 2010)						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
39	40	N 42°16'46.57" W	29,733	40	2.268.165,87	467.161,61
40	41	N 54°28'05.65" W	34,41	41	2.268.185,87	467.133,60
41	42	N 67°53'47.27" W	34,541	42	2.268.198,86	467.101,60
42	43	N 73°30'05.59" W	28,161	43	2.268.206,86	467.074,60
43	44	N 58°30'05.93" W	26,827	44	2.268.220,88	467.051,73
44	45	N 56°27'00.49" W	9,272	45	2.268.226,00	467.044,00
45	46	N 24°26'38.14" E	36,249	46	2.268.259,00	467.059,00
46	47	N 12°20'20.71" E	32,757	47	2.268.291,00	467.066,00
47	48	N 09°05'25.00" W	25,318	48	2.268.316,00	467.062,00
48	49	N 28°04'20.95" W	17	49	2.268.331,00	467.054,00
49	50	N 51°20'24.69" W	12,806	50	2.268.339,00	467.044,00
50	51	N 31°49'38.81" W	34,132	51	2.268.368,00	467.026,00
51	52	N 55°29'29.32" W	38,833	52	2.268.390,00	466.994,00
52	53	N 43°36'10.22" W	58	53	2.268.432,00	466.954,00
53	54	N 46°19'55.99" W	60,828	54	2.268.474,00	466.910,00
54	55	N 31°25'46.44" W	42,19	55	2.268.510,00	466.888,00
55	56	N 54°50'00.83" W	53,824	56	2.268.541,00	466.844,00
56	57	N 67°37'11.51" W	36,77	57	2.268.555,00	466.810,00
57	58	N 53°58'21.46" W	40,804	58	2.268.579,00	466.777,00
58	59	N 60°56'43.43" W	20,591	59	2.268.589,00	466.759,00
59	60	N 82°52'29.94" W	24,187	60	2.268.592,00	466.735,00
60	61	N 69°51'49.65" W	20,216	61	2.268.598,96	466.716,02
61	62	N 69°51'48.71" W	11,737	62	2.268.603,00	466.705,00
62	63	N 42°52'44.05" W	38,21	63	2.268.631,00	466.679,00
63	64	N 33°13'54.16" W	34,67	64	2.268.660,00	466.660,00
64	65	N 08°07'48.37" W	21,213	65	2.268.681,00	466.657,00
65	66	N 45°00'00.00" E	42,426	66	2.268.711,00	466.687,00
66	67	N 10°29'29.32" W	27,459	67	2.268.738,00	466.682,00
67	68	N 23°48'20.76" W	13,849	68	2.268.750,67	466.676,41
68	69	N 23°48'21.77" W	23,312	69	2.268.772,00	466.667,00
69	70	N 24°46'30.51" W	42,953	70	2.268.811,00	466.649,00
70	71	N 16°41'57.28" W	62,642	71	2.268.871,00	466.631,00
71	72	N 06°20'24.69" E	27,166	72	2.268.898,00	466.634,00
72	73	N 30°57'49.52" E	40,817	73	2.268.933,00	466.655,00
73	74	N 45°00'00.00" E	42,426	74	2.268.963,00	466.685,00



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DISTRITO URBANO 10						
SUPERFICIE TOTAL = 13,126,602.535 m <sup>2</sup> ( 1,312-66-02.535 Ha)						
POBLACION TOTAL = 1,518 HABITANTES (INEGI, CENSO 2010)						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
74	75	N 57°00'42.03" E	10,596	75	2.268.968,77	466.693,89
75	76	N 57°00'41.19" E	57,36	76	2.269.000,00	466.742,00
76	77	N 64°15'33.45" E	62,169	77	2.269.027,00	466.798,00
77	78	N 79°57'02.35" E	80,231	78	2.269.041,00	466.877,00
78	79	N 73°42'21.43" E	67,72	79	2.269.060,00	466.942,00
79	80	N 56°18'35.76" E	32,45	80	2.269.078,00	466.969,00
80	81	N 21°22'14.24" E	24,698	81	2.269.101,00	466.978,00
81	82	N 11°18'35.76" E	30,594	82	2.269.131,00	466.984,00
82	83	N 55°18'17.45" E	15,811	83	2.269.140,00	466.997,00
83	84	S 77°00'19.38" E	26,683	84	2.269.134,00	467.023,00
84	85	N 73°44'23.26" E	25	85	2.269.141,00	467.047,00
85	86	N 35°50'15.55" E	22,204	86	2.269.159,00	467.060,00
86	87	N 20°46'20.12" E	34,006	87	2.269.190,80	467.072,06
87	88	N 15°04'06.56" E	34,387	88	2.269.224,00	467.081,00
88	89	N 41°49'12.61" E	25,495	89	2.269.243,00	467.098,00
89	90	N 37°11'04.94" E	36,401	90	2.269.272,00	467.120,00
90	91	N 23°44'58.18" E	27,313	91	2.269.297,00	467.131,00
91	92	N 02°07'15.95" E	27,019	92	2.269.324,00	467.132,00
92	93	N 24°13'39.88" E	21,932	93	2.269.344,00	467.141,00
93	94	N 46°44'08.54" E	23,345	94	2.269.360,00	467.158,00
94	95	S 77°28'16.29" E	18,439	95	2.269.356,00	467.176,00
95	96	S 46°02'29.86" E	38,897	96	2.269.329,00	467.204,00
96	97	S 63°26'05.82" E	40,249	97	2.269.311,00	467.240,00
97	98	N 90°00'00" E	46	98	2.269.311,00	467.286,00
98	99	N 84°17'21.86" E	40,2	99	2.269.315,00	467.326,00
99	100	N 56°18'35.76" E	43,267	100	2.269.339,00	467.362,00
100	101	N 30°34'45.22" E	25,554	101	2.269.361,00	467.375,00
101	102	N 34°30'30.68" E	19,416	102	2.269.377,00	467.386,00
102	103	N 21°48'05.07" W	16,155	103	2.269.392,00	467.380,00
103	104	N 03°34'34.80" E	16,031	104	2.269.408,00	467.381,00
104	105	N 48°00'46.04" E	26,907	105	2.269.426,00	467.401,00
105	106	N 81°52'11.63" E	21,213	106	2.269.429,00	467.422,00
106	107	N 74°28'33.20" E	18,682	107	2.269.434,00	467.440,00
107	108	N 46°32'53.37" E	26,173	108	2.269.452,00	467.459,00
108	109	N 59°55'53.10" E	43,909	109	2.269.474,00	467.497,00



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**DISTRITO URBANO 10****CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DISTRITO URBANO 10**SUPERFICIE TOTAL = 13,126,602.535 m<sup>2</sup> ( 1,312-66-02.535 Ha)

POBLACION TOTAL = 1,518 HABITANTES (INEGI, CENSO 2010)

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
109	110	N 63°26'05.82" E	51,43	110	2.269.497,00	467.543,00
110	111	N 56°39'33.45" E	136,459	111	2.269.572,00	467.657,00
111	112	N 59°10'20.42" E	72,201	112	2.269.609,00	467.719,00
112	113	N 61°51'30.24" E	48,765	113	2.269.632,00	467.762,00
113	114	N 81°28'09.24" E	60,671	114	2.269.641,00	467.822,00
114	115	N 82°43'29.98" E	47,381	115	2.269.647,00	467.869,00
115	116	N 60°49'56.59" E	49,244	116	2.269.671,00	467.912,00
116	117	N 64°21'32.38" E	55,462	117	2.269.695,00	467.962,00
117	118	N 65°48'24.45" E	75,644	118	2.269.726,00	468.031,00
118	119	N 62°35'32.73" E	30,414	119	2.269.740,00	468.058,00
119	120	N 62°31'32.05" E	28,178	120	2.269.753,00	468.083,00
120	121	N 57°31'43.71" E	39,115	121	2.269.774,00	468.116,00
121	122	N 52°31'25.75" E	37,802	122	2.269.797,00	468.146,00
122	123	N 52°00'04.56" E	40,608	123	2.269.822,00	468.178,00
123	124	N 54°14'46.01" E	30,806	124	2.269.840,00	468.203,00
124	125	N 56°41'21.73" E	41,881	125	2.269.863,00	468.238,00
125	126	N 64°03'27.74" E	41,146	126	2.269.881,00	468.275,00
126	127	N 82°41'39.27" E	78,638	127	2.269.891,00	468.353,00
127	128	N 73°04'20.95" E	72,125	128	2.269.912,00	468.422,00
128	129	N 62°21'14.49" E	23,707	129	2.269.923,00	468.443,00
129	130	N 33°41'24.24" E	43,267	130	2.269.959,00	468.467,00
130	131	N 30°57'49.52" E	52,479	131	2.270.004,00	468.494,00
131	132	N 26°11'17.20" E	67,978	132	2.270.065,00	468.524,00
132	133	N 36°52'11.63" E	60	133	2.270.113,00	468.560,00
133	134	N 49°45'49.11" E	17,029	134	2.270.124,00	468.573,00
134	135	N 49°53'56.73" E	24,839	135	2.270.140,00	468.592,00
135	136	N 45°38'37.48" E	62,936	136	2.270.184,00	468.637,00
136	137	N 60°01'06.10" E	60,033	137	2.270.214,00	468.689,00
137	138	N 61°27'36.05" E	64,885	138	2.270.245,00	468.746,00
138	139	N 66°02'15.04" E	59,093	139	2.270.269,00	468.800,00
139	140	N 77°35'33.29" E	51,196	140	2.270.280,00	468.850,00
140	141	N 84°17'21.86" E	40,2	141	2.270.284,00	468.890,00
141	142	S 81°25'29.16" E	127,424	142	2.270.265,00	469.016,00
142	143	N 83°39'35.31" E	63,388	143	2.270.272,00	469.079,00
143	144	N 62°21'14.49" E	23,707	144	2.270.283,00	469.100,00



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DISTRITO URBANO 10						
SUPERFICIE TOTAL = 13,126,602.535 m <sup>2</sup> ( 1,312-66-02.535 Ha)						
POBLACION TOTAL = 1,518 HABITANTES (INEGI, CENSO 2010)						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
144	145	N 47°12'09.35" E	36,797	145	2.270.308,00	469.127,00
145	146	N 16°08'39.62" E	39,56	146	2.270.346,00	469.138,00
146	147	N 00°00'00" E	30	147	2.270.376,00	469.138,00
147	148	N 00°00'00" E	30	148	2.270.406,00	469.138,00
148	149	N 24°26'38.24" W	36,249	149	2.270.439,00	469.123,00
149	150	N 46°28'07.68" W	27,586	150	2.270.458,00	469.103,00
150	151	N 49°23'55.34" W	27,659	151	2.270.476,00	469.082,00
151	152	N 42°27'18.70" W	63,702	152	2.270.523,00	469.039,00
152	153	N 12°31'43.71" W	27,659	153	2.270.550,00	469.033,00
153	154	N 32°16'32.32" E	22,472	154	2.270.569,00	469.045,00
154	155	N 70°12'04.05" E	26,571	155	2.270.578,00	469.070,00
155	156	S 66°36'08.05" E	113,318	156	2.270.533,00	469.174,00
156	157	S 53°40'23.43" E	42,202	157	2.270.508,00	469.208,00
157	158	S 46°23'49.85" E	29	158	2.270.488,00	469.229,00
158	159	S 18°26'05.82" E	34,785	159	2.270.455,00	469.240,00
159	160	S 70°46'09.58" E	45,541	160	2.270.440,00	469.283,00
160	161	S 76°06'55.20" E	91,679	161	2.270.418,00	469.372,00
161	162	S 74°55'53.44" E	53,852	162	2.270.404,00	469.424,00
162	163	N 68°11'54.93" E	21,541	163	2.270.412,00	469.444,00
163	164	N 70°20'46.23" E	29,732	164	2.270.422,00	469.472,00
164	165	N 62°06'09.82" E	57,706	165	2.270.449,00	469.523,00
165	166	N 62°44'40.82" E	37,121	166	2.270.466,00	469.556,00
166	167	N 30°57'49.52" E	69,971	167	2.270.526,00	469.592,00
167	168	N 27°58'46.11" E	36,235	168	2.270.558,00	469.609,00
168	169	N 25°20'46.23" E	21,024	169	2.270.577,00	469.618,00
169	170	N 25°20'46.23" E	21,024	170	2.270.596,00	469.627,00
170	171	N 00°00'00" E	14	171	2.270.610,00	469.627,00
171	172	N 21°15'01.82" W	57,94	172	2.270.664,00	469.606,00
172	173	N 19°58'59.18" W	35,114	173	2.270.697,00	469.594,00
173	174	N 32°44'06.81" W	33,287	174	2.270.725,00	469.576,00
174	175	N 39°05'37.89" W	41,231	175	2.270.757,00	469.550,00
175	176	N 25°27'48.04" W	23,259	176	2.270.778,00	469.540,00
176	177	N 11°38'01.08" E	34,713	177	2.270.812,00	469.547,00
177	178	N 34°59'31.27" E	36,62	178	2.270.842,00	469.568,00
178	179	N 45°00'00.00" E	29,698	179	2.270.863,00	469.589,00





H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**DISTRITO URBANO 10****CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DISTRITO URBANO 10**SUPERFICIE TOTAL = 13,126,602.535 m<sup>2</sup> ( 1,312-66-02.535 Ha)

POBLACION TOTAL = 1,518 HABITANTES (INEGI, CENSO 2010)

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
179	180	N 33°41'24.24" E	21,633	180	2.270.881,00	469.601,00
180	181	N 25°06'53.41" E	35,341	181	2.270.913,00	469.616,00
181	182	N 36°52'11.63" E	45	182	2.270.949,00	469.643,00
182	183	N 44°08'41.65" E	47,381	183	2.270.983,00	469.676,00
183	184	N 53°48'24.67" E	20,865	184	2.270.995,32	469.692,84
184	185	N 53°48'24.30" E	29,939	185	2.271.013,00	469.717,00
185	186	N 77°37'09.28" E	83,952	186	2.271.031,00	469.799,00
186	187	N 74°21'27.91" E	51,923	187	2.271.045,00	469.849,00
187	188	N 60°56'43.43" E	51,478	188	2.271.070,00	469.894,00
188	189	N 33°41'24.24" E	28,844	189	2.271.094,00	469.910,00
189	190	N 17°26'49.88" E	36,688	190	2.271.129,00	469.921,00
190	191	N 24°46'30.51" E	42,953	191	2.271.168,00	469.939,00
191	192	N 28°36'37.65" E	25,06	192	2.271.190,00	469.951,00
192	193	N 29°03'16.57" E	30,887	193	2.271.217,00	469.966,00
193	194	N 06°03'15.09" E	66,37	194	2.271.283,00	469.973,00
194	195	N 05°51'21.65" W	39,205	195	2.271.322,00	469.969,00
195	196	N 06°20'24.69" W	45,277	196	2.271.367,00	469.964,00
196	197	N 08°44'46.18" W	39,459	197	2.271.406,00	469.958,00
197	198	N 01°54'32.95" W	90,05	198	2.271.496,00	469.955,00
198	199	N 12°59'40.62" E	40,025	199	2.271.535,00	469.964,00
199	200	N 21°07'28.99" E	47,17	200	2.271.579,00	469.981,00
200	201	N 15°33'41.44" E	82,006	201	2.271.658,00	470.003,00
201	202	N 21°48'05.07" E	37,696	202	2.271.693,00	470.017,00
202	203	N 13°08'02.48" E	30,806	203	2.271.723,00	470.024,00
203	204	N 13°40'16.71" E	38,079	204	2.271.760,00	470.033,00
204	205	N 15°25'19.78" E	30,083	205	2.271.789,00	470.041,00
205	206	N 45°00'00.00" E	56,569	206	2.271.829,00	470.081,00
206	207	N 63°26'05.82" E	40,249	207	2.271.847,00	470.117,00
207	208	N 88°28'20.91" E	75,027	208	2.271.849,00	470.192,00
208	209	N 84°40'04.23" E	75,326	209	2.271.856,00	470.267,00
209	210	S 84°43'33.97" E	65,276	210	2.271.850,00	470.332,00
210	211	N 83°25'05.00" E	52,345	211	2.271.856,00	470.384,00
211	212	N 84°33'34.80" E	21,095	212	2.271.858,00	470.405,00
212	213	N 79°18'54.32" E	53,935	213	2.271.868,00	470.458,00
213	214	N 71°56'22.30" E	48,384	214	2.271.883,00	470.504,00



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DISTRITO URBANO 10							
SUPERFICIE TOTAL = 13,126,602.535 m <sup>2</sup> ( 1,312-66-02.535 Ha)							
POBLACION TOTAL = 1,518 HABITANTES (INEGI, CENSO 2010)							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		
EST	PV				Y	X	
214	215	N 62°52'43.31" E	46,065	215	2.271.904,00	470.545,00	
215	216	N 61°17'38.66" E	42,508	216	2.271.924,42	470.582,28	
216	217	N 61°17'37.87" E	5,377	217	2.271.927,00	470.587,00	
217	218	N 72°38'45.51" E	50,289	218	2.271.942,00	470.635,00	
218	219	N 82°31'08.81" E	99,85	219	2.271.955,00	470.734,00	
219	220	N 75°39'02.40" E	44,385	220	2.271.966,00	470.777,00	
220	221	N 85°54'51.78" E	42,107	221	2.271.969,00	470.819,00	
221	222	N 56°43'30.40" E	38,275	222	2.271.990,00	470.851,00	
222	223	N 48°48'50.67" E	85,041	223	2.272.046,00	470.915,00	
223	224	N 54°05'25.00" E	35,805	224	2.272.067,00	470.944,00	
224	225	N 72°15'19.18" E	26,249	225	2.272.075,00	470.969,00	
225	226	N 43°36'10.15" E	29	226	2.272.096,00	470.989,00	
226	227	N 46°38'11.68" E	24,759	227	2.272.113,00	471.007,00	
227	228	N 70°20'46.23" E	29,732	228	2.272.123,00	471.035,00	
228	229	N 82°34'06.93" E	23,195	229	2.272.126,00	471.058,00	
229	230	N 61°49'17.08" E	31,765	230	2.272.141,00	471.086,00	
249	250	N 39°17'21.86" E	42,638	250	2.272.479,00	471.727,00	
250	251	N 59°51'31.01" E	35,847	251	2.272.497,00	471.758,00	
251	252	N 80°32'15.64" E	24,331	252	2.272.501,00	471.782,00	
252	253	S 78°18'38.27" E	29,614	253	2.272.495,00	471.811,00	
253	254	N 75°15'23.17" E	19,647	254	2.272.500,00	471.830,00	
254	255	N 41°38'00.74" E	48,166	255	2.272.536,00	471.862,00	
255	256	N 42°05'20.98" E	41,773	256	2.272.567,00	471.890,00	
256	257	N 59°44'36.83" E	41,677	257	2.272.588,00	471.926,00	
257	258	N 78°13'54.16" E	24,515	258	2.272.593,00	471.950,00	
258	259	S 75°15'23.17" E	39,294	259	2.272.583,00	471.988,00	
259	260	N 83°39'35.31" E	63,388	260	2.272.590,00	472.051,00	
260	261	N 81°52'11.63" E	42,426	261	2.272.596,00	472.093,00	
261	262	N 66°34'16.71" E	32,696	262	2.272.609,00	472.123,00	
262	263	N 56°03'23.09" E	62,682	263	2.272.644,00	472.175,00	
263	264	N 48°10'47.39" E	50,99	264	2.272.678,00	472.213,00	
264	265	N 37°38'51.43" E	44,204	265	2.272.713,00	472.240,00	
265	266	N 33°41'24.24" E	21,633	266	2.272.731,00	472.252,00	
266	267	N 71°33'54.18" E	18,974	267	2.272.737,00	472.270,00	
267	268	N 73°48'38.86" E	32,28	268	2.272.746,00	472.301,00	



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DISTRITO URBANO 10						
SUPERFICIE TOTAL= 13,126,602.535 m2 ( 1,312-66-02.535 Ha)						
POBLACION TOTAL = 1,518 HABITANTES (INEGI, CENSO 2010)						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
268	269	N 66°15'01.82" E	54,626	269	2.272.768,00	472.351,00
269	270	N 40°36'04.66" E	46,098	270	2.272.803,00	472.381,00
270	271	N 31°30'15.36" E	36,359	271	2.272.834,00	472.400,00
271	272	N 32°10'16.38" E	73,246	272	2.272.896,00	472.439,00
272	273	N 26°53'46.45" E	77,369	273	2.272.965,00	472.474,00
273	274	N 39°10'25.17" E	34,828	274	2.272.992,00	472.496,00
274	275	N 52°48'55.06" E	36,401	275	2.273.014,00	472.525,00
275	276	N 70°01'00.82" E	58,523	276	2.273.034,00	472.580,00
276	277	N 74°03'16.57" E	36,401	277	2.273.044,00	472.615,00
277	278	N 81°15'13.82" E	39,459	278	2.273.050,00	472.654,00
278	279	N 88°17'24.67" E	67,03	279	2.273.052,00	472.721,00
279	1	S 74°53'56.05" E	62,206	1	2.273.035,79	472.781,06

**IMAGEN 3.-** Límite del Área de Estudio "Distrito Urbano 10". Área de Aplicación.(PLANO D1-01)





## V. EVALUACIÓN DEL PLAN ANTERIOR

El límite del Distrito Urbano 10, que comprende las áreas que integran al mismo, aprobado por el acuerdo de Ayuntamiento el 30 de Noviembre de 2014, mediante el acuerdo N° 0419/2014., quedando de la manera siguiente:

**Artículo 2.-**La superficie es de 1'312,660.25 Ha, correspondiente al 12.40% del total del límite de centro de población aprobado en sesión Ordinaria del 19 de agosto del 2011. Se subdividen como sigue:

**CUADRO 3.-** Superficies del Distrito Urbano 10

SUPERFICIES DEL DISTRITO URBANO 10					
Superficie Total 1,312-660.25 Ha					
	Sub-distrito	Superficie (Ha)	% de Sup. Total.	Superficie (Ha)	% de Sup. Total.
Distrito Urbano 10	A.- Garza Blanca	587-047.32	44.72%	1,312,660.25	100 %
	Los Arcos				
	B.- Mismaloya Boca de Tomatlán	725-612.93	55.28%		

### V.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

Inicialmente, el Límite de Centro de Población comprendía una superficie de **80'576,340.80 m<sup>2</sup> o 8,057-63-40.80 Ha**, cuando se autorizó en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento el día **15 de mayo de 1997**, en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco, publicado en el Periódico Oficial el Estado de Jalisco, el 30 de octubre de 1997.

La primera modificación posterior al Plan anterior, en Sesión Ordinaria celebrada el día **14 de enero del 2000**, el H. Ayuntamiento del Municipio Libre de Puerto Vallarta, Jal., aprobó el Dictamen emitido por la Comisión Edilicia de Planeación Socioeconómica y Urbana, mediante el cual se autoriza el Plan Parcial de Urbanización denominado Club de Golf "Vista Vallarta" por el cual se modifican los vértices 109 al 111 del Actual Límite de Centro de Población Ampliando en 5'257,506.98 m<sup>2</sup> o 525-75-06.98 Has., la superficie de territorio comprendido en el Centro de Población y haciendo un total de **85'833,847.78 m<sup>2</sup> o 8,583-38-47.78 Has.**, éste se **ratifica el 27 de octubre de 2000** y se publica en el Periódico Oficial el Estado de Jalisco, tomo CCCXXVII, en Guadalajara, Jal., el jueves 28 de diciembre del 2000, Sección II, Número 12.

La segunda modificación, en Sesión Ordinaria celebrada el día **14 de diciembre del 2000**, el H. Ayuntamiento del Municipio Libre de Puerto Vallarta, Jal., aprobó el Plan Parcial de Urbanización denominado "Fideicomiso de Puerto Vallarta" que modifica los vértices 167 al 191, ampliando en 1'227,498.78 m<sup>2</sup> o 122-74-98.78 Has., la superficie de territorio comprendido en el Centro de Población y haciendo un total de **87'601,346.55 m<sup>2</sup> o 8,760-13-46.55 Has.** y se publica en el Periódico Oficial el Estado de Jalisco, tomo CCCXXVII, en Guadalajara, Jal., el jueves 10 de mayo del 2001, Sección II, Número 19.

La tercera modificación, se aprobó en Sesión Ordinaria el día **16 de abril del 2002**, mediante el Dictamen emitido por la Comisión Edilicia de Planeación Socioeconómica y Urbana relativo a la Modificación de los Límites del Centro de Población de Puerto Vallarta, mediante el cual se adicionan 18'739,500.48 m<sup>2</sup>. o 1,873-



95-00.48 quedando una superficie total de **105'800,847.03 m<sup>2</sup>** o **10,580-08-47.03 Ha.** Siendo publicado este acuerdo en la Gaceta Municipal Marzo – Abril 2002, Año 2, N°9.

En la cuarta modificación, la superficie del límite del centro de población abarcó **113,981,294.854 m<sup>2</sup>** o **11,398-12-94.854 Ha,** y fue aprobado en Sesión Ordinaria el día **13 de diciembre del 2006,** bajo el acuerdo No. 1228/2006 que autorizó el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco. Se publicó en la Gaceta Municipal Año 03, Número 10, Edición Diciembre 2006.

Posteriormente, el acuerdo anterior se impugna y se ordena dejar en suspenso cualquier nota en relación a dicho Plan de Desarrollo manteniéndose las cosas en el estado que actualmente guardan, y se confirma la **Suspensión** el 12 de marzo del 2007, por lo que continúa siendo vigente el límite de centro de población aprobado el 16 de abril del 2002.

Para el año 2007, la modificación aprobada mediante el Dictamen emitido por la Comisión Edilicia de Planeación Socioeconómica y Urbana relativo a la Modificación de los Límites del Centro de Población de Puerto Vallarta, por acuerdo N°0306/2007 en sesión Ordinaria de Ayuntamiento el día **15 de diciembre de 2007,** describió una superficie de **105'815,056.18 m<sup>2</sup>** o **10,581-50-56.18 Ha,** resultado de la modificación de los vértices 83 al 86. El Acuerdo fue publicado en la Gaceta Municipal Año 2, Volumen 7 el 2 de enero del 2008.

La distritación del territorio delimitado por el límite del centro de población se autorizó considerando el límite aprobado el 16 de abril del 2002, cuyo acto se realizó en la Sesión Ordinaria del **19 de agosto del 2011.** Los 10 Distritos Urbanos en los que se subdividió el centro de población sumaron una superficie de **10,581-50-56.18 Ha.** El proyecto se aprueba a través del Acuerdo Número 0571/2011 y se publica en la Gaceta Municipal Año 2, Número 18, el día 31 de agosto del 2011.

Consiguientemente, se declara nulidad a los actos o resoluciones administrativos impugnados que llevaron a la aprobación del Plan Parcial (sic) de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco, a efecto de que las autoridades emitan nuevos dictámenes de conformidad con el Plan Municipal (sic) de Desarrollo Urbano de Centro de Población aprobado el 13 de Diciembre del año 2006.

**Artículo 3.-** La clasificación de áreas que corresponden en el área de aplicación se estableció en función de las condicionantes para el desarrollo urbano son resultan de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieran de diverso grado 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, en caso de ser factible.

**Artículo 4.-**Las áreas establecidas y descritas en el Plano **E-1,** del Plan de Desarrollo de Centro de Población de 2006, identificadas con las claves y sub-claves indicadas en el Capítulo II del Reglamento Estatal de Zonificación, se describen como sigue:





## V.1.1. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

IMAGEN 4.- Clasificación de Áreas (Evaluación del Plan Anterior)(PLANO D3-01)



CUADRO 4. Cuadro de Áreas (Clasificación de Áreas evaluación del Plan anterior)

Áreas Incorporadas		
Sub-Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el Plano E-1 del PDU 2006
AU61	Áreas incorporadas	.40 Ha
AU62	Áreas incorporadas	8.11 Ha
AU63	Áreas incorporadas	2.52 Ha
AU64	Áreas incorporadas	22.06 Ha
AU65	Áreas incorporadas	9.61 Ha
AU66	Áreas incorporadas	6.14 Ha
AU67	Áreas incorporadas	13.65 Ha
AU68	Áreas incorporadas	18.44 Ha
AU69	Áreas incorporadas	24.94 Ha
AU70	Áreas incorporadas	3.8 Ha
	<b>Total</b>	<b>126.86 Ha</b>
Sub-Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el Plano E-1 del PDU 2006
.RU-CP82	Área de Reserva Urbana a Corto Plazo	24.53 Ha



<b>RU-CP83</b>	Área de Reserva Urbana a Corto Plazo	6.57 Ha
	<b>Total</b>	<b>31.1 Ha</b>

Área de Reserva Urbana		
Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el Plano E-1 del PDU 2006
<b>RU-MP45</b>	Área de Reserva Urbana Mediano Plazo	4.57 Ha
<b>RU-MP47</b>	Área de Reserva Urbana Mediano Plazo	1.14 Ha
<b>RU-MP48</b>	Área de Reserva Urbana Mediano Plazo	48.91 Ha
<b>RU-MP49</b>	Área de Reserva Urbana Mediano Plazo	0.4 Ha
<b>RU-MP50</b>	Área de Reserva Urbana Mediano Plazo	0.87 Ha
<b>RU-MP51</b>	Área de Reserva Urbana Mediano Plazo	12.74 Ha
<b>RU-MP52</b>	Área de Reserva Urbana Mediano Plazo	35.17 Ha
<b>Total</b>		<b>103.80 Ha</b>

Área de Protección a cauces y cuerpos de agua		
Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el Plano E-1 del PDU 2006
<b>CA-22</b>	Área de Protección a cauces y cuerpos de agua	7.14 Ha
<b>CA-23</b>	Área de Protección a cauces y cuerpos de agua	16.4 Ha
<b>CA-24</b>	Área de Protección a cauces y cuerpos de agua	17.93 Ha
<b>Total</b>		<b>41.47 Ha</b>

Áreas de Conservación Ecológica		
Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el Plano E-1 del PDU 2006
<b>AC-5</b>	Áreas de Conservación Ecológica	9.46 Ha
<b>AC-6</b>	Áreas de Conservación Ecológica	3.94 Ha



<b>AC-7</b>	Áreas de Conservación Ecológica	296.63 Ha
<b>AC-8</b>	Áreas de Conservación Ecológica	339.33
<b>Total</b>		<b>649.36 Ha</b>

<b>RESUMEN DE ÁREAS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE 2006</b>		
<b>Sub-Clave</b>	<b>Clasificación de Área</b>	<b>Superficie enunciada en el Plano E-1 del PDU 2006</b>
<b>AU</b>	Áreas Incorporadas	<b>126.86 Ha</b>
<b>RU-CP</b>	Área de Reserva Urbana a Corto Plazo	<b>31.11 Ha</b>
<b>RU-ESP</b>	Área de Reserva urbana Especial	<b>271.58 Ha</b>
<b>AU-RN</b>	Área de Renovación Urbana	<b>45.12 Ha</b>
<b>RU-MP</b>	Área de Reserva Urbana Mediano Plazo	<b>103.80 Ha</b>
<b>CA</b>	Área de Restricción A Causas y Cuerpos de Agua	<b>41.47 Ha</b>
<b>AC</b>	Áreas de Conservación Ecológica	<b>649.36 Ha</b>
<b>S/C</b>	Áreas Sin Clasificar	<b>25.29 Ha</b>
<b>Total</b>		<b>1294.59 Ha</b>

**CUADRO 5.** Cuadro de Áreas (Clasificación de Áreas PPDU del DU10 )

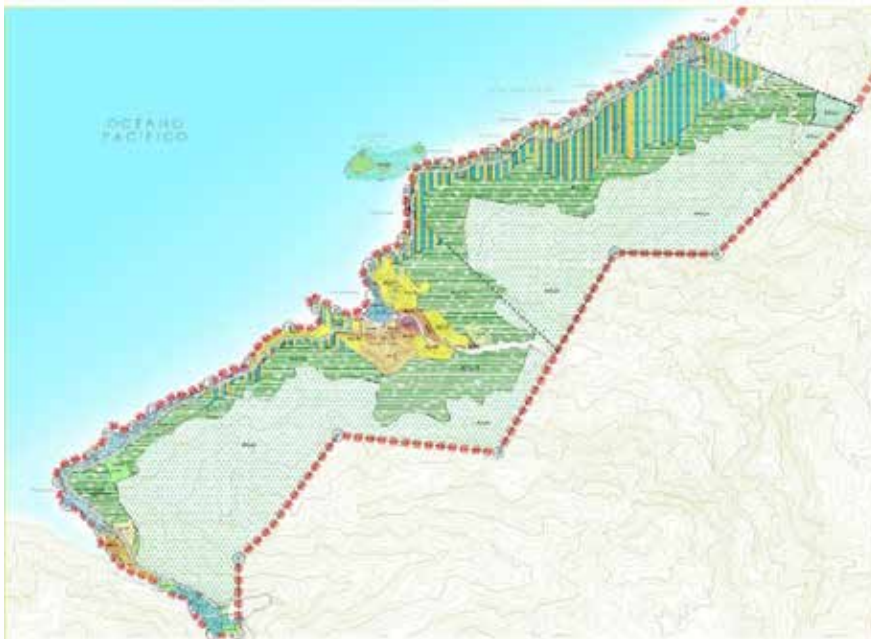
<b>Superficie comprendida en el Área de Estudio del PPDU del DU 10</b>		
<b>CLAVE</b>	<b>CLASIFICACION</b>	<b>SUPERFICIE Ha</b>
RU-LP	RESERVA URBANA LARGO PLAZO	988.79
RU-CP	RESERVA URBANA A CORTO PLAZO	67.87
AU	ÁREAS URBANAS INCORPORADAS	84.01
AU-RN	ÁREAS DE RENOVACION URBANA	119.31
CA	DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA	7.55
ÁREA SIN CLASIFICAR		45.13



### V.1.2. USO DEL SUELO

**Artículo 5.-** Se cuenta con un total aproximado de 1,312,660.25 Ha del polígono de aplicación, con una clasificación de áreas, así mismo dicho instrumento de planeación establece el uso del suelo y se describe como sigue:

**IMAGEN 5.-** de Uso de Suelo (Evaluación del Plan Anterior)(PLANO D3-02)



**CUADRO 6.** Cuadro de Áreas (Uso del Suelo evaluación del Plan anterior)

#### Turístico Campestre

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
TC-4	4.93 Ha
TC-5	3.99 Ha
<b>Total</b>	<b>8.92 Ha</b>

#### Mixto Distrital

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
MD2-5	3.17 Ha
MD2-6	.64 Ha
MD2-7	3.78Ha
MD4-27	2.20 Ha
<b>Total</b>	<b>9.79 Ha</b>

**Habitacional Densidad Mínima**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
H1-17	13.16 Ha
<b>Total</b>	<b>13.16 Ha</b>

**Habitacional Densidad Baja**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
H2-38	.30 Ha
H2-41	6.13 Ha
H2-42	7.35 Ha
H2-43	6.69 Ha
H2-44	5.74 Ha
H2-46	4.66 Ha
H2-47	2.28 Ha
<b>Total</b>	<b>33.15 Ha</b>

**Habitacional Densidad Media**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
H3-95	2.28 Ha
H3-96	3.21 Ha
<b>Total</b>	<b>5.49 Ha</b>

**Habitacional Densidad Alta**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
H4-73	.52 Ha
H4-74	2.43 Ha
<b>Total</b>	<b>2.95 Ha</b>

**Habitacional / Turístico Hotelero**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
H1-15/TH1-2	12.52 Ha
H1-16/TH1-3	110.16 Ha
H1-18/TH1-4	9.61 Ha
TH3-10	14.20 Ha





H2-39/TH3-7	.77 Ha
H2-40/TH3-8	10.45 Ha
H2-45/TH3-9	5.73 Ha
H3-92/TH4-10	3.33 Ha
H3-93a/TH4-11a	1.51 Ha
H3-93b/TH4-11b	1.40 Ha
H3-94/TH4-12	6.47 Ha
TH4-13	4.44 Ha
<b>Total</b>	<b>180.63 Ha</b>

**Actividades Silvestres**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
AS-25	9.22 Ha
AS-26	3.94 Ha
AS-27	7.56 Ha
AS-28	293.01 Ha
AS-29	18.08 Ha
AS-30	339.33 Ha
<b>Total</b>	<b>671.14 Ha</b>

**Equipamiento Barrial**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
EI-B13	1.47 Ha
<b>Total</b>	<b>1.47 Ha</b>

**Aéreas De Conservación**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
ADC-13	9.44 Ha
ADC-13	160.72 Ha
ADC-13	63.73 Ha
ADC-13	37.69 Ha
ADC-13	16.18 Ha
ADC-13	17.28 Ha
<b>Total</b>	<b>305.04 Ha</b>

**Servicios Distritales**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
SD4-5	.35 Ha
<b>Total</b>	<b>.35 Ha</b>

**Espacios Verdes Abiertos y Recr. Barriales**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
EV-B11	3.42 Ha
EV-B12	.47 Ha
EV-B13	.14 Ha
EV-B14	.96 Ha
EV-B15	.36 Ha
EV-B16	1.01 Ha
EV-B17	.23 Ha
EV-B18	.19 Ha
EV-B19	1.24 Ha
<b>Total</b>	<b>8.05 Ha</b>

**Espacios Verdes Abiertos y Recreativos. Centrales**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
EV-C19	3.64 Ha
<b>Total</b>	<b>3.64 Ha</b>

**Infraestructura Urbana**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
IN-U15	.23 Ha
IN-U16	.35 Ha
<b>Total</b>	<b>.58 Ha</b>

**Infraestructura Regional**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
IN-R3	.83 Ha
<b>Total</b>	<b>.83 Ha</b>



SINTESIS DE USOS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE 2006		
Sub-Clave	Uso de suelo	Superficie enunciada en el texto del PDU 2006
H	Habitacional	55.36 Ha
H-TH	Habitacional /Turístico Hotelero	180.63 Ha
TC	Turístico Campestre	8.93 Ha
AS	Actividades Silvestres	671.15 Ha
ADC	Aéreas de Conservación	305.06 Ha
EI-B	Equipamiento Barrial	1.47 Ha
EV	Espacios Verdes Abiertos	11.69 Ha
MD	Mixto Distrital	9.80 Ha
IN	Infraestructura	1.42 Ha
SD	Servicios Distritales	0.35 Ha
S/C	Áreas sin Clasificar	48.38 Ha
<b>Total</b>		<b>1294.59 Ha</b>

CUADRO 7 Cuadro de Áreas (Uso del Suelo del PPDU del DU10)

Superficie comprendida en el Área de Estudio del PPDU del DU 10		
CLAVE	CLASIFICACION	SUPERFICIE Ha
T1	Turístico Densidad Mínima	996.73
TH3	Turístico Hotelero Densidad Media	79.93
TC	Turístico Campestre	14.65
HC	Habitacional Campestre	33.6
H1	Habitacional Densidad Mínima	137.74
H3	Habitacional Densidad Media	9.76
CA	Cuerpo de Agua	3.76
ÁREA SIN CLASIFICAR		36.48

### V.1.3. ESTRUCTURA VIAL

El uso de suelo dentro del área de aplicación, establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, se determinó el uso del suelo de las zonas y utilización general del suelo se establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan.



**IMAGEN 6.-** de Estructura Vial (Evaluación del Plan Anterior)(PLANO D3-03)



Se describen como sigue:

Vialidad regional, es la vialidad que sirve para desahogar movimientos de fuerte volumen de tráfico vehicular de la región en su paso o arribo a Puerto Vallarta, en el caso de Puerto Vallarta vinculando a esta zona con el contexto regional a este tipo de viales convergerá la Vialidad Principal generando en sus entronques nodos viales.

**VR3:** Carretera Federal Núm. 200, Puerto Vallarta-Barra de Navidad, desde su entronque con la calle Constitución hasta su intersección con el límite municipal de Puerto Vallarta con Cabo Corrientes. Con una longitud aproximada dentro de nuestra área de estudio de 10.34 km.

## VI. DIAGNÓSTICO-PRONOSTICO

**Artículo 6.-**De acuerdo al estudio de campo, en el área en cuestión se presentan cuatro escenarios que pudieran afectar el desarrollo y crecimiento pronosticado de la zona, para integrar este análisis se tomaron en cuenta las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas de los cinco aspectos fundamentales: el ámbito sub regional, medio físico natural, medio físico transformando, aspectos socioeconómicos y la administración del desarrollo urbano. Los resultados obtenidos nos permitieron identificar los problemas y potencialidades del área en estudio, para pronosticar la planeación a corto, mediano y largo plazo.

**Artículo 7.-**Se conduce a un pronóstico tentativo inmediato previsto en la credibilidad o intereses particulares aislados en el tiempo y el espacio, pensando en actuar para la actualización del como herramienta técnica, jurídica y administrativa eficiente para hacer posible lo deseable en el proceso de acondicionamiento del espacio para el hábitat humana.



## VII. DIAGNÓSTICO

### VII.1. MEDIO FÍSICO NATURAL

#### VII.1.1. TOPOGRAFÍA

Ver anexo gráfico Plano D2-01

**VII.1.1.1. PENDIENTES:** El análisis topográfico fue decisivo en la Pendientes del suelo apto para el desarrollo urbano. En el estudio se tomaron en cuenta las unidades topográficas que se clasificaron en 5 rangos<sup>2</sup>, así como se describen en el siguiente Cuadro 8:

- a) El primer rango de 0.00% a 18.00% con una superficie aproximada de 248.61 Ha del área de estudio.
- b) El segundo rango de 18.01% a 36.01% con una superficie aproximada de 391.78 Ha del área de estudio.
- c) El tercer rango de 36.02% a 48.9% con una superficie aproximada de 399.44 Ha del área de estudio.

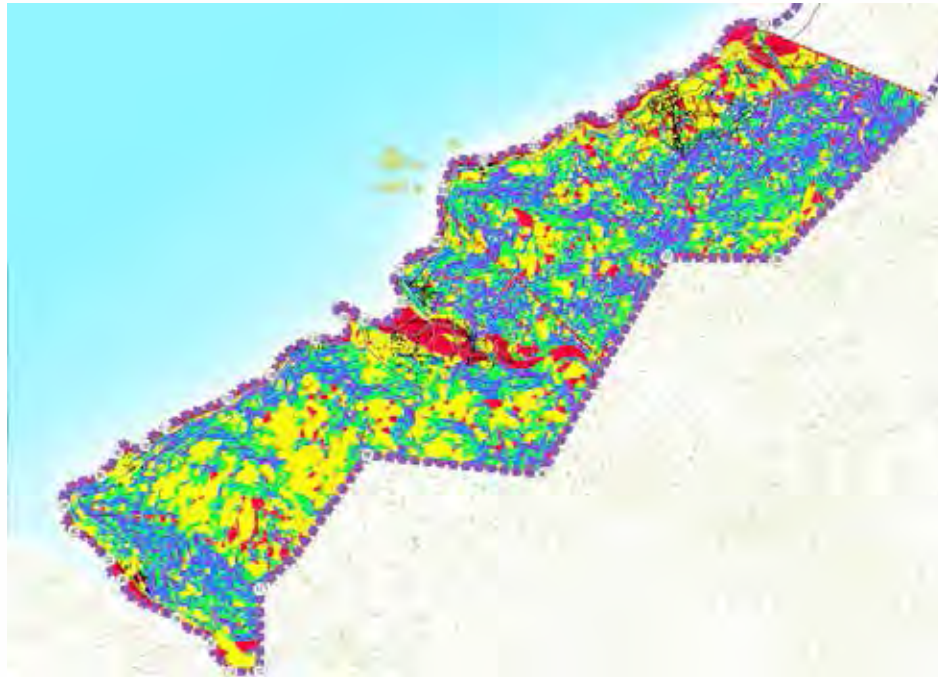
**Artículo 8.-** Es decir a partir la pendiente de 1, en este tipo de suelo existe un riesgo bajo por inundaciones y por su menor grado de pendiente, haciendo la introducción de las redes hidro-sanitarias difícil para su distribución en el caso de las pendientes mínimas, para la pendientes 2 son suelo aptos para la urbanización, debido a su pendiente permite hacer de la distribución de redes de infraestructura de urbanización básica exitosa por el aprovechamiento de las pendiente para su funcionamiento por gravedad, mientras que a partir de la pendiente 3, existe un riesgo alto por deslizamientos y erosión del suelo.

<sup>2</sup>Carta Topográfica de INEGI escala 1:500 000 Puerto Vallarta F13C69 INEGI 2010.





IMAGEN 7.- Topográfico de Pendientes en el Área de Estudio (PLANO D2-01)



CUADRO 8.- DE PENDIENTES				
No.	Elevación Mínima	Elevación Máxima	Área (Ha)	Color
1	0.00%	18.00%	248.61	Red
2	18.01%	36.01%	391.78	Yellow
3	36.02%	48.9%	399.44	Green
	48.9%	-	282.83	Blue and Purple
<b>TOTAL</b>			<b>1,312.66</b>	

Fuente: Carta topográfica de INEGI 1:50 000 Puerto Vallarta f13c69 INEGI 2010.

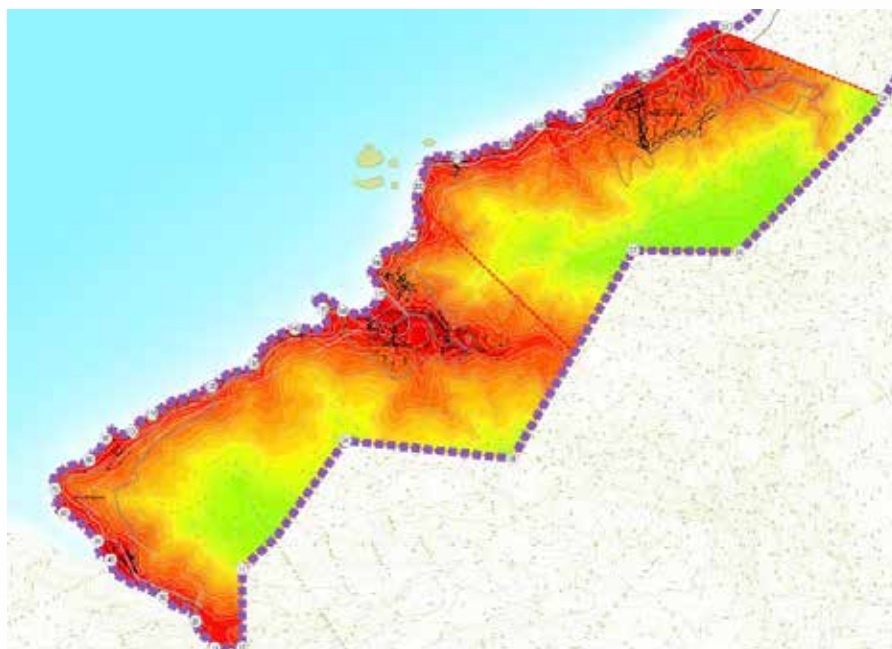
#### VII.1.1.2. ELEVACIONES

Ver anexo gráfico Plano D2-02

**Artículo 9.-**De acuerdo a la carta topográfica del INEGI F13 C69 de Puerto Vallarta. El área total de aplicación cuenta con 30 rangos de elevaciones, teniendo el primer rango como altura mínima 3.56 msnm y último rango con máxima 611.25 msnm, así como se describen en los siguientes gráficos.



IMAGEN 8.- Topográfico de Elevaciones en el Área de Estudio (PLANO D2-02)



**Fuente:** Carta topografía de INEGI 1:50 000 Puerto Vallarta F13C69 Segunda Edición La mayor parte del área de estudio es valle, y se extiende predominantemente en un nivel de 20 msnm, sobre una superficie de 219.41 Ha manteniendo elevaciones similares y constantes, en resto de la superficie, llegando hasta los 128.88 msnm sobre el nivel del mar en las partes más altas.

CUADRO 9.- De Elevaciones

Número	Elevación Mínima	Elevación Máxima	Área (Ha)	Color
1	3.56	20.00	123.41	Red
2	20.00	38.24	57.15	Red
3	38.24	40.00	10.18	Red
4	40.00	58.74	63.81	Red
5	58.74	60.00	9.60	Red
6	60.00	78.27	49.85	Orange
7	78.27	80.00	8.07	Orange
8	80.00	100.00	57.64	Orange
9	100.00	120.00	61.92	Orange
10	120.00	140.00	59.33	Orange
11	140.00	158.52	54.28	Orange
12	158.52	160.00	6.45	Orange
13	160.00	180.00	56.79	Orange
14	180.00	180.19	10.19	Orange
15	180.19	200.00	56.42	Orange



16	200.00	220.00	59.25	■
17	220.00	240.00	67.72	■
18	240.00	258.47	58.13	■
19	258.47	260.00	6.90	■
20	260.00	280.00	65.08	■
21	280.00	280.98	7.43	■
22	280.98	300.00	54.46	■
23	300.00	320.00	61.84	■
24	320.00	340.00	54.10	■
25	340.00	360.00	43.73	■
26	360.00	380.00	33.92	■
27	380.00	400.00	33.00	■
28	400.00	440.00	41.28	■
29	440.00	500.00	32.21	■
30	500.00	600.00	8.52	■
<b>TOTAL</b>			<b>1,366.12</b>	

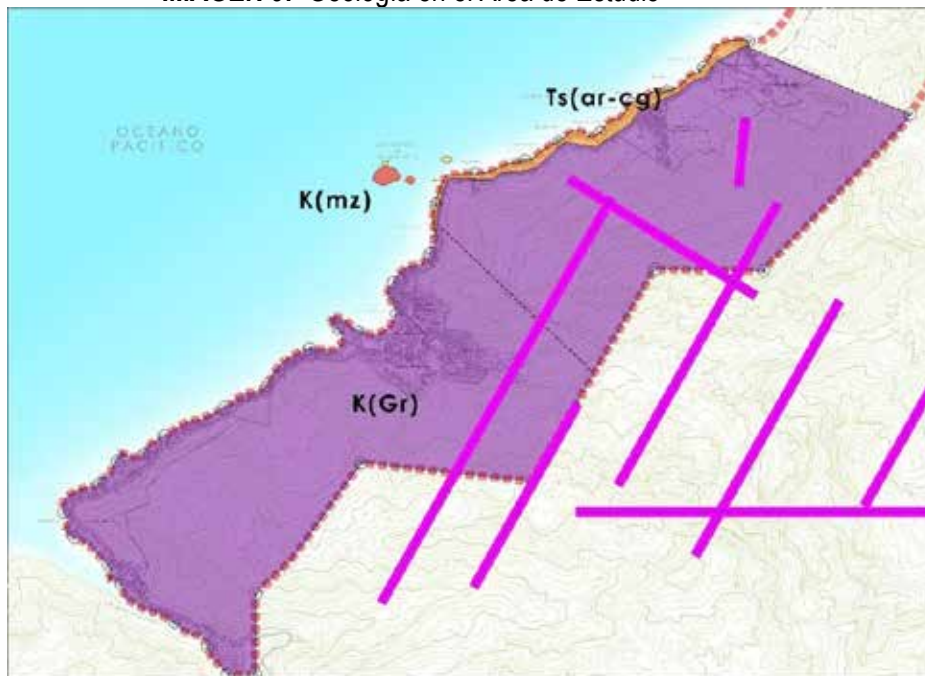
### VII.1.2. GEOLOGÍA

Ver anexo gráfico Plano D2-03

**Artículo 10.-** De acuerdo a los datos obtenidos del estudio en campo y a la documentación oficial del conjunto de datos Geológicos Vectoriales se presenta que la mayor composición de roca es de tipo Ígnea Intrusiva-Cenozoica con un total de 86.62% que se localiza en la parte sureste del área de aplicación cubriendo la mayor parte del área montañosa. Con un 4.98% la roca de tipo Sedimentaria -Arenisca que cubre el norte del área de aplicación sobre gran parte de los asentamientos Villas Altas Garza Blanca, Garza Blanca y Sierra del Mar Comunidad Residencial. Con 110.03 Ha que representa el 8.40% del área de estudio no se encuentran en alguna de las clasificaciones anteriores. Además de los grupos anteriores, se encuentra sobre las formaciones topográficas naturales llamadas los arcos el tipo de suelo Ígnea Intrusiva - Mesozoico con un total de 2.25 Ha. localizado al norponiente del área de estudio sobre la Bahía.



IMAGEN 9.- Geología en el Área de Estudio (PLANO D2-03)



CUADRO 10.- DE GEOLOGÍA

No.	%	Roca	Área (Ha)	Color
1	86.62	Ígnea Intrusiva-Cenozoica	1,137.14	■
2	4.98	Sedimentaria-Arenisca	65.49	■
3	8.40	Sin Clasificar	110.03	□
4	7.47	Ígnea Intrusiva-Mesozoico	2.25	■
Total	100		<b>1,312.66</b>	

Nota 2. Se tomó la información generada por el Atlas de Riesgos Naturales de Puerto Vallarta

### VII.1.3. EDAFOLOGÍA

Ver anexo gráfico Plano D2-04

El área de estudio está compuesta por dos grupos principales de componentes de suelos: Phaeozems (PH), y Luvisoles (L) de clase textural gruesa, de clase textural media principalmente, sin presencia de fases salinas o sádicas. La primer unidad Phaeozems, corresponden a pastizales relativamente húmedos y regiones forestales, son suelos oscuros ricos en materia orgánica, estos son suelos porosos, fértiles y son excelentes tierras agrícolas. La erosión eólica e hídrica son peligros serios. Caracterizado por poseer una marcada acumulación de materia orgánica y por estar saturados en bases en su parte superior, abarca una superficie de 631.40 Ha., que representa el 48.10% del área de estudio.





IMAGEN 10.- Edafología en el Área de Estudio (PLANO D2-04)



Fuente: Atlas de Riesgos Naturales de Puerto Vallarta

CUADRO 11.- DE EDAFOLOGÍA

No.	%	Suelo	Área (Ha)	Color
1	48.10	LPeu + PHlep + LPmo/1	631.40	
2	42.75	LPeu + PHlep + RGeulep/1	561.19	
3	7.38	PHlen + RGeulep/1	96.90	
4	1.77	Sin clasificar	23.17	
Total	100.00		1,1312.66	

Los leptosoles **LP** (del griego leptos, delgado) se caracterizan por su escasa profundidad (menor a 25 cm). Una proporción importante de estos suelos se clasifica como leptosoles líticos, con una profundidad de 10 centímetros o menos. Otro componente destacado de este grupo son los leptosoles réndzicos, que se desarrollan sobre rocas calizas y son muy ricos en materia orgánica. En algunos casos son excelentes para la producción agrícola, pero en otros pueden resultar muy poco útiles ya que su escasa profundidad los vuelve muy áridos y el calcio que contienen puede llegar a inmovilizar los nutrientes minerales. Los leptosoles son comunes en la Sierra Madre Oriental, la Occidental y la del Sur, así como en la vasta extensión del Desierto Chihuahuense. En las montañas, también se encuentran los leptosoles, debido a que las pendientes y la consecuente erosión imponen una restricción a la formación del suelo.

Los regosoles **RG** (del griego reghos, manto) son suelos muy jóvenes, generalmente resultado del depósito reciente de roca y arena acarreadas por el agua; de ahí que se encuentren sobre todo en sierras, donde son acumulados por los ríos que descienden de la montaña cargados de sedimentos. Las extensiones más vastas





de estos suelos en el país se localizan cercanas a la Sierra Madre Occidental y del Sur (Mapa 3.1). Las variantes más comunes en el territorio, los regosoles éútricos y calcáricos, se caracterizan por estar recubiertos por una capa conocida como «ócrica» que, al ser retirada la vegetación, se vuelve dura y costrosa impidiendo la penetración de agua hacia el subsuelo, lo que se vuelve un factor adverso para el establecimiento de las plantas. Esta combinación (poca cubierta vegetal y dificultad de penetración del agua al suelo) favorece la escorrentía superficial y con ello la erosión.

Estas dos familias de suelo son integradas por a través de las siguientes subunidades de suelo, destacan las siguientes configuraciones:

**PHlen+RGeulep/1**, éste suelo es integrado por Phaeozem endoléptico y suelo secundario Regosol éútrico-endoléptico de clase textural gruesa.

**LPeu+PHlep+RGeulep/1**, éste suelo es integrado por Leptosol éútricos con suelo Phaeozem endoléptico y suelo terciario Regosol éútricos-endoléptico de clase textural gruesa.

**LPeu+PHlep+LPmo/1**, éste suelo es integrado por Leptosol eutrco con suelo Phaeozem léptico y Leptosol-mollico de clase textural gruesa.

#### VII.1.4. HIDROLOGÍA

Ver anexo gráfico Plano D2-05

**Artículo 11.-** De acuerdo con el estudio en campo y en base a la información oficial, se identificó el área de estudio entre la región hidrológica RH-13 Huicicila. La morfología de los escurrimientos encontrados en la zona son dos:

1. Semidetritico y profundamente bifurcado – de cañada con ascenso profundo hacia la sierra y gasto rápido y penetrante hacia el valle;
2. Antropizados – se corresponde a cañadas de borde y cañada amplia las cuales se caracterizan por manifestar un mayor grado de erosión y modificación de su paisaje.

De los más notables, se identificaron el Arroyo Palo María con una extensión dentro del área de estudio de 2.23 km ubicado al norte del área de estudio, que cruza los asentamientos de Garza Blanca y Sierra de Vallarta, el segundo por su extensión es el Arroyo Mismaloya con una extensión de 2.11 km que cruza los asentamientos Mismaloya y La Joya de Mismaloya, por último en extensión dentro del área de estudio se encuentra el Arroyo Boca de Tomatlán, con una distancia de 0.84 km. Por sus características topográficas y elementos naturales, se han desarrollado corrientes de agua identificadas en el plano según la cartografía de INEGI, que se forman en las partes más altas de las montañas y desembocan en el mar por medio de los tres arroyos principales antes mencionados.

**Artículo 12.-** En base a la ortofoto 2009, fotografías de Google earth y a la restitución 2006, se identificaron las condiciones relativas al estado natural de la vegetación del área de análisis del distrito. Se ubicaron estas zonas con una mayor preservación en hacia el norte del área de estudio como una zona concentrada de esta vegetación y manchones de zonas deforestadas y de selva subcaducifolia en forma de islas; mientras que al sur se encuentra menos superficie de selva. Se identificó de igual manera, la selva media subcaducifolia, la



cual tiene mayor presencia hacia el sur del área de estudio. Se identificaron zonas de deforestación a lo largo del área de estudio, estos manchones se han desarrollado no solo en las partes próximas a la costa o en o cerca de los asentamientos existentes, también se están presentando grandes manchones de deforestación en las cotas más altas hacia el este y sur del área de estudio, de entre los más notorios al este de Boca de Tomatlán sobre las curvas 380 msnm y 460 msnm. Otra zona notable de este efecto es por La Joya de Mismaloya y hacia el este del asentamiento de Garza Blanca. En general se podrían agrupar las zonas deforestadas en los tres puntos de referencia anteriores.

**IMAGEN 11.-** Hidrología en el Área de Estudio(PLANO D2-05)



*Fuente:* Atlas de Riesgo Naturales de Puerto Vallarta y Carta de Hidrología de Aguas Superficiales, esc: 1:250 000; Ortofoto y Restitución 2009.

**CUADRO 12.-** PRINCIPALES RÍOS Y ARROYOS

Número	Arroyo / Canal	Longitud	
1	Arroyo Palo María	2.23 km	
2	Arroyo Mismaloya	2.11km	
3	Arroyo Boca de Tomatlán	0.84 km	

**Rio Mismaloya:**

Este se localiza al sur de la localidad de Puerto Vallarta, fuera de su zona urbana, esta forma una cuenca pequeña, cuya cabecera se localiza a 13 km de Boca de Mismaloya, punto de su desembocadura. La cabecera de la cuenca es en el Cerro la Gloria, drenando sobre rocas graníticas, lo que hace posible la formación de profundas gargantas, lo que hace espectacular a este efluente. La cuenca del Mismaloya se forma por dos subcuencas, que presentan un orden jerárquico de las corrientes similar a los anteriores, pero a diferencia del



Cuale, este transporta en general arenas, las cuales deposita en su desembocadura llamada Boca de Mismaloya, donde formo una playa llamada de "bolsa" donde su equilibrio de carga depende los depósitos cíclicos de arena transportada por el rio durante el temporal de lluvias. En el siguiente cuadro y gráfica se muestra la distribución de los órdenes jerárquicos de esta cuenca.

**CUADRO 13.- Orden jerárquico de Cuencas**

Jerarquía	SB1	SC2	S	%
1er orden	138	144	282	81.03
2do orden	27	31	58	16.67
3er orden	3	5	8	2.299
Sumatoria	168	180	348	100

**Río Horcones:** Es el río sureño de la zona de estudio, este es un rio que drena totalmente en una zona natural, sobre paisajes graníticos, cubiertos de usa selva tropical subcaducifolia. Sin embargo dentro del área de estudio se encuentran diversos escurrimientos superficiales que se presentan en la siguiente cuadro:

**CUADRO 14.- DE NOMBRES DE ESCURRIMIENTOS**

1.-	Arroyo Palo María (1)		
	El Palo Mulato (2)	29.-	Alondra (27)
	La Ceiba Maca (3)	30.-	Sastrecillo (27)
2.-	El Zapote Amarillo	31.-	Águila Cabeza Blanca (27)
	Cedrillo Nero (4)		
	Zapote Negro (5)		
3.-	Encino Escobillo (7)	32.-	Águila Arpía (27)
5.-	Aguacate Cascalcahuite (8)	33.-	Cotorra Palítico (27)
6.-	Fresno Pino (9)	34.-	Loro Real (27)
7.-	Chicozapote Paque (9)	35.-	Perico Toche (27)
8.-	Tortuga Laúd (10)	36.-	Tucán Pico Verde (27)
9.-	Tortuga Marina Verde (11)	37.-	Loro Cabeciazul (27)
10.-	Tortuga Caguama (12)	38.-	Cerceta Azul (28)
11.-	Tortuga Marina Carey (13)	39.-	Ganso Blanco (29)
12.-	Tortuga Marina Lora (14)	40.-	Cisne (30)
13.-	Tortuga Marina Golfina (15)	41.-	Arrocero (31)
14.-	Tortuga Boba (16)	42.-	Cardenal (32)
15.-	Tortuga Verde (17)	43.-	Colorín Azul (33)
16.-	Tortuga Roja (18)	44.-	Cóndor (33)
17.-	Tortuga Tabasco (19)	45.-	El zopilote (33)
18.-	Tortuga Diamante (19)	46.-	El carbonero (34)
19.-	Tortuga Caimán (20)	47.-	El trepador (34)
20.-	Tortuga Arrau (21)	48.-	El hormiguero (37)
21.-	Tortuga Dentada (22)	49.-	Chorlo Gris (38)
22.-	Tortuga Cabeza Ancha (23)	50.-	Jilguero (39)
23.-	Tortuga Pavo Real (24)	51.-	Grulla Gris (40)



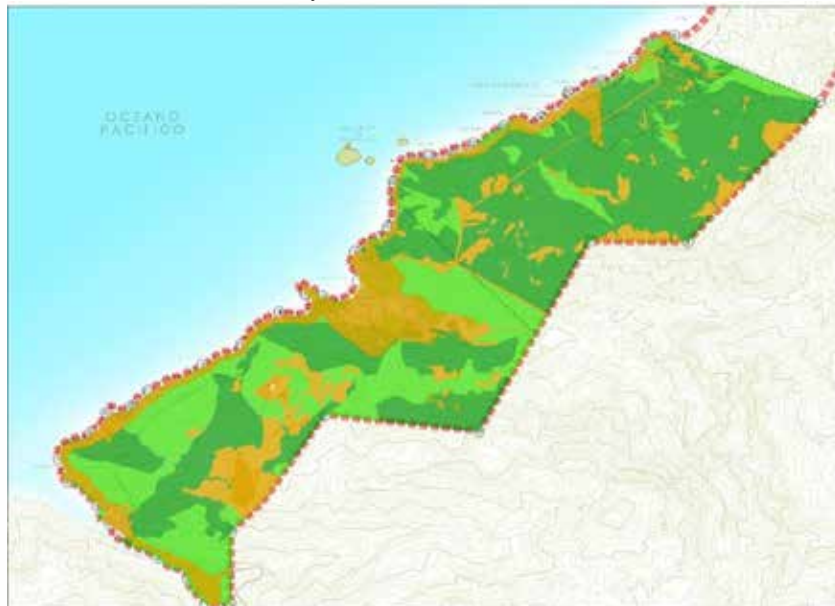
24.-	Tortuga Blanca (25)	52.-	Colimbo Mayor (48)
25.-	Guacamaya Ara Macao (27)	53.-	Golondrina (50)
26.-	Perico Chocolero (27)	54.-	Bolsero (52)
27.-	Cotorra de Perijá (27)	55.-	Cenzontle (53)
28.-	Martín Pescador (27)	56.-	Codorniz (54)

**VII.1.5. VEGETACIÓN Y FAUNA**

Ver anexo gráfico Plano D2-06

La vegetación en el municipio se compone principalmente de la selva baja caducifolia<sup>1</sup> y subcaducifolia, manchones de pastizales inducidos y cultivados limítrofes de la parte Noroeste y este de la zona de estudio, es la comunidad natural con mayor amplitud de distribución en el área de estudio y se desarrolla en todo el rango altitudinal. Sus propiedades edáficas y geológicas del suelo que ocupa, son exactamente las mismas que se procuran para el cultivo de especies agrícolas, las comunidades más devastadas asociadas al cambio de usos de suelo dentro del contexto<sup>3</sup>.

**IMAGEN 12.- Flora y Fauna en el Área de Estudio (PLANO D2-06)**



**CUADRO 15.- DE VEGETACIÓN**

	Tipo de vegetación	Color
1	Selva	
2	Selva media subcaducifolia	
3	Deforestación por actividad humana/ pendientes bajas	





### VII.1.6. CLIMATOLOGÍA

El clima en Puerto Vallarta está controlado por la circulación de las masas de agua marítima en la parte oriental del Océano Pacífico o dicho de otra forma por la interacción de las corrientes marinas que circulan frente a las costas de Bahía de Banderas. Las dos principales son la corriente de California (fría) que va del norte y la corriente de Costa Rica (caliente) que posteriormente se convierte en la corriente Norecuatorial, en algunas épocas del año hay que considerar también la corriente que va del Mar de Cortes.



GRAFICO 1. Esquema general de circulación de corrientes oceánicas de abril a septiembre (Según Baumgarther y Christiensen 1985)

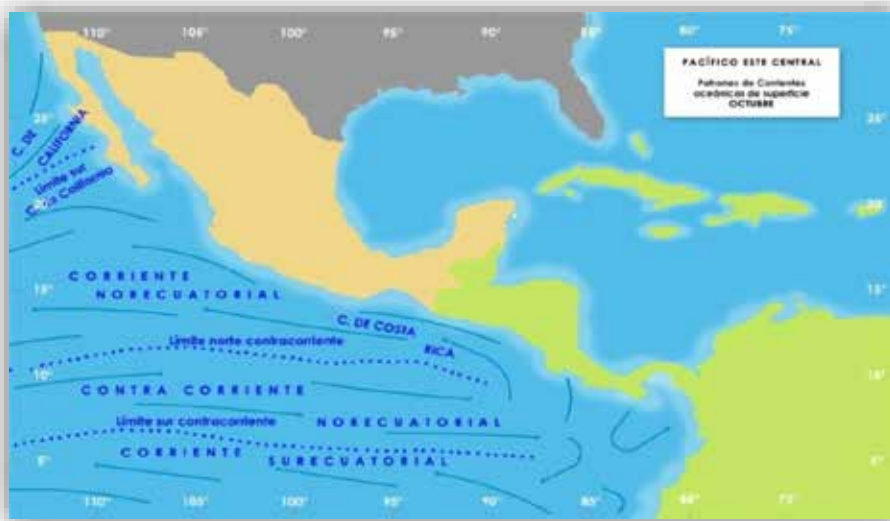


GRAFICO 2. Esquema general de circulación de corrientes oceánicas de octubre a marzo (Según Baumgarther y Christiensen 1985).





A lo largo del año se dan variaciones notables en el patrón de corrientes sin embargo se puede considerar que el clima de la región es estable, a pesar de esto es frecuente observar oscilaciones de alta frecuencia en el tiempo diario como lo muestra en el grafico 3.

Los patrones permanentes de circulación de baja frecuencia del agua en la Bahía, también presenta dos modos, uno de febrero a julio (figura 3) y el segundo de agosto a diciembre (figura 4).

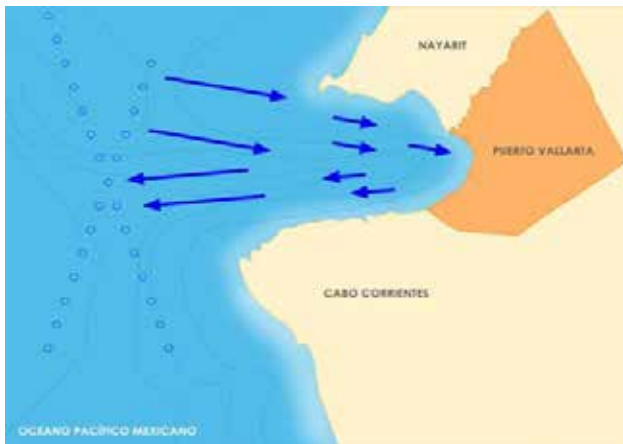


GRAFICO 3.- Patrón de circulación marina de baja frecuencia de febrero a julio.



GRAFICO 4.- Patrón de circulación marina de baja frecuencia de agosto a enero.

Según los datos de la Estación de la Desembocada ( $20^{\circ}44' N$ ,  $105^{\circ}11' msnm.$ ), a 50 msnm., el clima del lugar donde se encuentra el área de estudio, es de un clima cálido subhúmedo con lluvias en verano y con un porcentaje de lluvia invernal menor al 5% en relación al precipitación anual; el cociente P/T (la precipitación media anual, sobre la temperatura media anual) es de 41.94, por lo que presenta una humedad intermedia y; además tiene un verano cálido, el mes más caliente con una máxima es junio con  $39.0^{\circ}C$ .

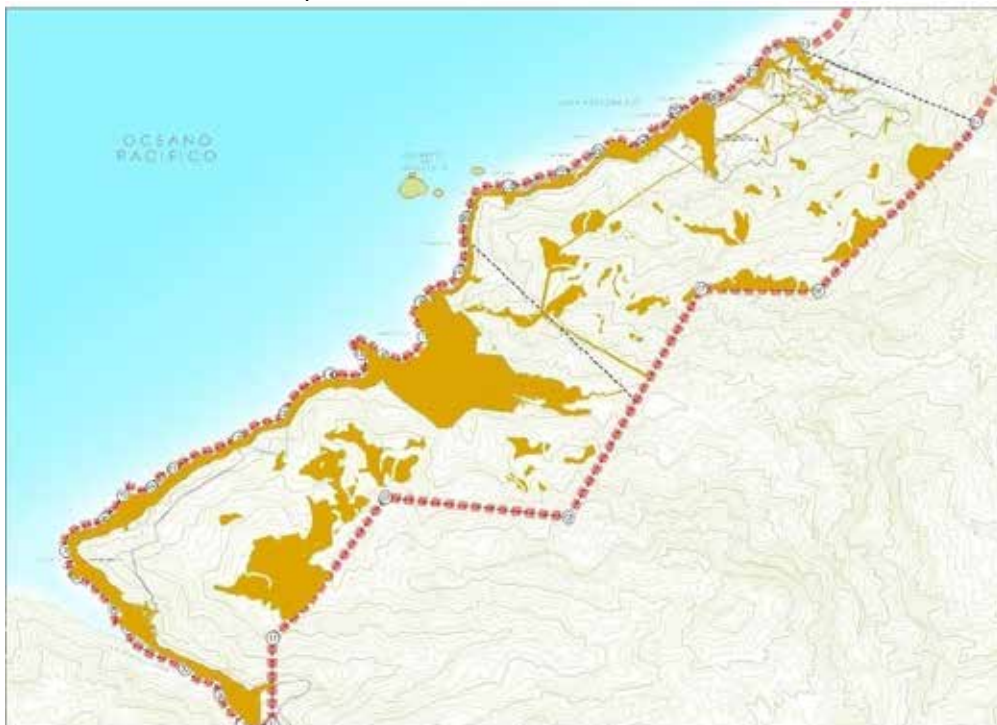
#### VII.1.7. ASPECTOS AMBIENTALES

Ver anexo gráfico Plano D2-07

**Artículo 13.-** Como parte del análisis del medio, se identificaron zonas de deforestación a lo largo del área de estudio, estos manchones se han desarrollado no solo en las partes próximas a la costa o en o cerca de los asentamientos existentes, también se están presentando grandes manchones de deforestación en las cotas más altas hacia el este y sur del área de estudio, de entre los más notorios al este de Boca de Tomatlán sobre las curvas 380 msnm y 460 msnm. Otra zona notable de este efecto es por La Joya de Mismaloya y hacia el este del asentamiento de Garza Blanca. En general se podrían agrupar las zonas deforestadas en los tres puntos de referencia anteriores, pero de manera casi uniforme en toda el área de estudio se identificaron zonas deforestadas que van desde los  $820.45 m^2$  hasta las 53.14 Ha.



IMAGEN 13.- Aspectos Ambientales en el Área de Estudio (PLANO D2-07)



CUADRO 16.- ASPECTOS AMBIENTALES

No.	Aspectos	Cantidad	
1	Deforestación	3	

### VII.1.8. PAISAJE NATURAL

Ver anexo gráfico Plano D2-08

En el área de estudio, las principales unidades de paisaje lo constituyen el litoral marino y la zona de montaña. Con ello se distinguen tres horizontes principales de apreciación paisajística; el primero, refiriendo al litoral costero, con playa rocosa, el segundo, compuesto por diferentes formaciones en forma de llanura y planicies sobre una altura no mayor a los 70 msnm; y el tercero, representado por la zona de montaña donde las pendientes son más abruptas con una altura superior a los 120 msnm.

Así, la sección de la montaña se puede apreciar desde dos perspectivas visuales, una se describe como una topografía accidentada que desciende en forma quebrada sobre el margen del litoral costero y el otro está determinado por las visuales del ambiente marino, particularmente en la porción de la Bahía de Banderas.



IMAGEN 14.- de Paisaje Natural(PLANO D2-08)



**Artículo 14.-** Se localizaron cuatro vistas que por sus condiciones naturales, de accesibilidad y calidad de paisaje se describen como sigue:

Al norte del área de estudio sobre Sierra del Mar Comunidad Residencial, y el asentamiento de Garza Blanca, al este de la montaña, con vista a las partes más altas donde se visualizan los amaneceres. Hacia el sur sobre el corredor urbano que forma la Carretera Federal Núm. 200, con vista a los atardeceres y puestas de sol al poniente. Al sur-oriente del área de estudio, con vista a las partes más altas donde se visualizan los amaneceres.

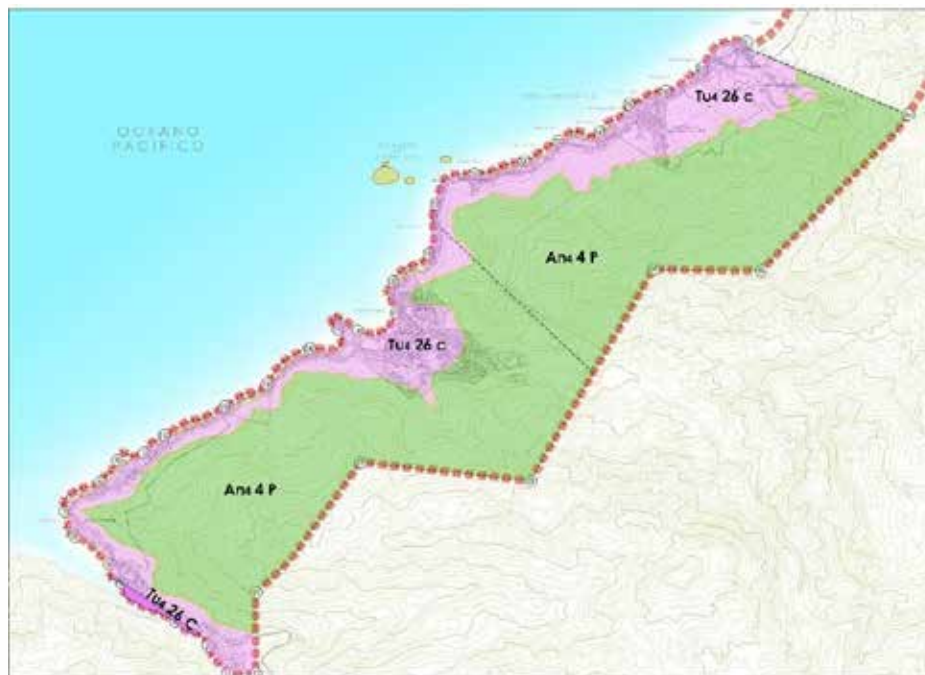
#### VII.1.9. CLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO AMBIENTAL

Ver anexo gráfico Plano D2-09

De acuerdo al mapa de ordenamiento ecológico territorial del municipio, se han identificado dos unidades de gestión ambiental que representa la vocación del suelo, de acuerdo a la composición natural y a las propiedades de la zona actual, en base a esto, se obtuvo un total de 952.87 Ha de la UGA An4 P, que representa el 73.01% del área de aplicación y se localiza hacia el este del área de estudio alrededor de la cota 100 m.s.n.m. hacia arriba. La siguiente unidad de gestión ambiental localizada en el mapa de ordenamiento, es la Tu4 26c, la cual se localiza hacia el oriente del área de estudio bordeando la costa y teniendo una superficie de 315.54 Ha. que representa el 24.85% del área de estudio, sobre esta UGA, se localizan las áreas transformadas por el hombre y en los cuales ya se presentan asentamientos humanos y desarrollos habitacionales.



**IMAGEN15.-** Clasificación de Uso de Suelo Ambiental en el Área de Estudio (PLANO D2-09)



**CUADRO 17.- DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO AMBIENTAL**

No.	%	Suelo	Área (Ha)	Color
1	73.01	Área Natural (An)	958.49	■
2	24.85	Turístico (Tu)	326.21	■
3	2.14	Sin clasificar	27.96	□
<b>Total</b>	<b>100</b>		<b>1,312.66</b>	

#### VII.1.10. PELIGROS NATURALES

Ver anexo gráfico Plano D2-10

**Artículo 15.-** De acuerdo al instrumento de Caracterización del Subsistema Natural de Puerto Vallarta: Atlas de Peligros Naturales y Propuestas de Gestión Ambiental, en el área de estudio se identifican dos tipos de riesgo, los hidrometeorológicos (procesos naturales que tienen al agua como el principal elemento detonador) y los geológicos (tsunamis, volcanes, sismos, etc.).

**Artículo 16.-** De acuerdo al contenido del Atlas de Riesgos Naturales de Puerto Vallarta en el polígono del área del estudio para el distrito, se encuentran los siguientes riesgos naturales:

- Pendientes mayores a 45%, este factor de peligro abarca una superficie de 768.27 Ha que representa el 59.52% del área de estudio, localizándose noreste y sureste del área de estudio, que equivale a la parte montañosa y de mayor altitud, con pocas formaciones de mesetas y planicies;





- b) El deslizamiento de suelo cubre una superficie de 111.12 Ha y que representa el 8.46% del área de estudio. Se identifica como la zona más próxima a la playa, del nivel de la Carretera Federal Núm. 200 hacia el nivel de mar, formando un corredor a lo largo del área de estudio con este factor de peligro;
- c) El deslizamiento de roca en menor porcentaje que los riesgos anteriores representa el 4.78% del área de estudio con una superficie de 62.84 Ha y se localiza en dos zonas, la primera hacia el norte del polígono de aplicación sobre el asentamiento de Sierra del Mar. Comunidad Residencial, y la segunda zona hacia el sur sobre el asentamiento Lomas de Mismaloya;
- d) Gracias a sus características topográficas las líneas de alcance de Tsunami identificadas en el plano de riesgos, solo llegan a la costa sin alcanzar un nivel de afectación serio; y
- e) Se identificaron por su parte cuatro puntos específicos de sismos que se han presentado en la zona. Dos de categoría de magnitud mayor a 3 y dos de categoría mayor a 2 grados.

**Artículo 17.-** Otro factor de peligro que señala el Atlas de Peligros Naturales es el de un tsunami, definido como “una ola o serie de olas que se producen en una masa de agua empujada violentamente por una fuerza que la desplaza verticalmente”. En el documento se menciona que los de tipo local que pueden afectar a Puerto Vallarta son los de origen sísmico y por deslizamiento de sedimentos. Para conocer el alcance y peligrosidad que puede tener un tsunami, se desarrollaron dos modelos en la Bahía de Banderas, cuyos resultados arrojaron que en el área de estudio las olas pueden alcanzar de 2 a 7 metros de altura.

En el Atlas se detalla que la Costa norte jalisciense es considerada la zona de mayor potencial sísmico del país, debido a “la subducción de la Placa de Rivera bajo la Placa de Norteamérica”, y que Puerto Vallarta se encuentra ubicado en un borde tectónico activo, pudiendo generarse un sismo que alcance una magnitud de 8.0 grados. En el norte del área de estudio se localizó un epicentro con intensidad de entre 3 y 4 grados de magnitud y sobre el oeste dos más con intensidad 1 y 2 grados de magnitud.

El Atlas de Peligros Naturales también hace referencia a ciertos puntos en la ciudad que “debido a procesos antropogénicos de urbanización progresiva sobre planicies de inundación, cauces y en zonas de montaña están generando peligros para áreas específicas a pesar de existir diagnósticos de ser zonas no aptas para edificación de vivienda o densidad muy baja” causando el detrimento de la ciudad y constituyendo un peligro. Uno de los casos observados fue la zona de *Amapas* que pertenece al área de estudio, donde se observó que para urbanizar se ha llevado a cabo la deforestación del estrato arbóreo, la exterminación del estrato herbáceo y el despalme de la capa edáfica en zonas que no son idóneas para la construcción de complejos como los que se han erigido.

### **Sismicidad**

En lo referente a sismicidad, el área de estudio se encuentra ubicada en la Zona Sísmica D (imagen 16). La estadística registrada por el Servicio Sismológico Nacional (SSN)<sup>4</sup> muestra que la mayoría de los sismos ocurridos en los últimos 30 años se han distribuido a lo largo de las fronteras de las placas tectónicas, concentrándose frente a las costas del Océano Pacífico siendo producto de la subducción de la placa oceánica bajo la placa continental. Los eventos ocurren a lo largo de la falla o interface entre dichas placas, denominada

<sup>4</sup> De acuerdo con el Servicio Sismológico Nacional, la zona D es donde se han reportado grandes sismos, donde su ocurrencia es muy frecuente y las aceleraciones del suelo pueden sobrepasar el 70% de la aceleración de la gravedad. Las otras dos (C y B) son zonas intermedias, donde se registran sismos no tan frecuentemente o son zonas afectadas por altas aceleraciones pero que no sobrepasan el 70% de aceleración del suelo.

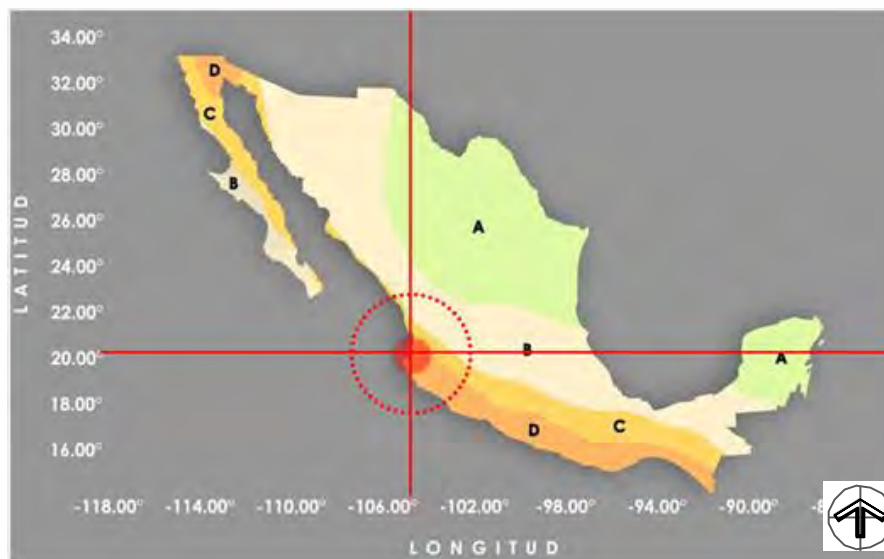




Fosa Mesoamericana. Empero, la sismicidad en la zona de Bahía Banderas es alta puesto que en períodos cortos de observación microsísmica han llegado a registrarse una media de 80 eventos sísmicos a la semana.

La región de Bahía de Banderas forma parte de una Zona de Alto Potencial Sísmico (también conocido como *Gap Sísmico*) donde se espera que en algún momento no especificado ocurra un terremoto generado por la subducción de la Placa de Rivera bajo la Placa de Norteamérica (Bloque Jalisco) con magnitud superior a 7.8° Richter.

**GRAFICO 5.-** Regionalización Sísmica de México



**Artículo 18.-** Habiendo manifestado previamente (ver VII.1.3. Geología) que si bien se registra una falla localizada al S del Área de Análisis ubicada en la comisura de contacto dada entre el piso de valle y la sierra; aparentemente esta no se encuentra activa puesto que no se tienen registros de eventos de subducción, hundimientos o agrietamientos en el subsuelo que hayan sido atendidos por Protección Civil o el Ayuntamiento; y que la fractura observada en el extremo E (ubicada dentro de la sierra) no se considera de magnitud importante; entonces puede observarse que la posibilidad de eventualidades de riesgo asociadas a estos factores es baja. Adicionalmente, los epicentros muy cercanos al puerto, según la regionalización sísmica mostrada, son eventos con probabilidades bajas de ocurrencia; entonces la susceptibilidad en el área de estudio a eventos derivados de acción telúrica como deslizamientos, derrumbes u otros movimientos de tierra o roca, es también baja.



IMAGEN 16.- Peligros Naturales(PLANO D2-10)



CUADRO 18.- DE PELIGROS NATURALES

No.	%	Peligro	Área (Ha)	Color
1	58.52	Pendiente mayor a 45%	768.27	■
2	8.46	Deslizamiento de suelo	111.12	■
3	4.78	Deslizamiento de roca	62.84	■
4	4.46	Área sin clasificar	84.81	□
5	21.75	Sin cobertura en el Atlas de Riesgo	285.62	■
<b>Total</b>	<b>100</b>		<b>1,312.66</b>	

#### VII.1.11. USO POTENCIAL DEL SUELO

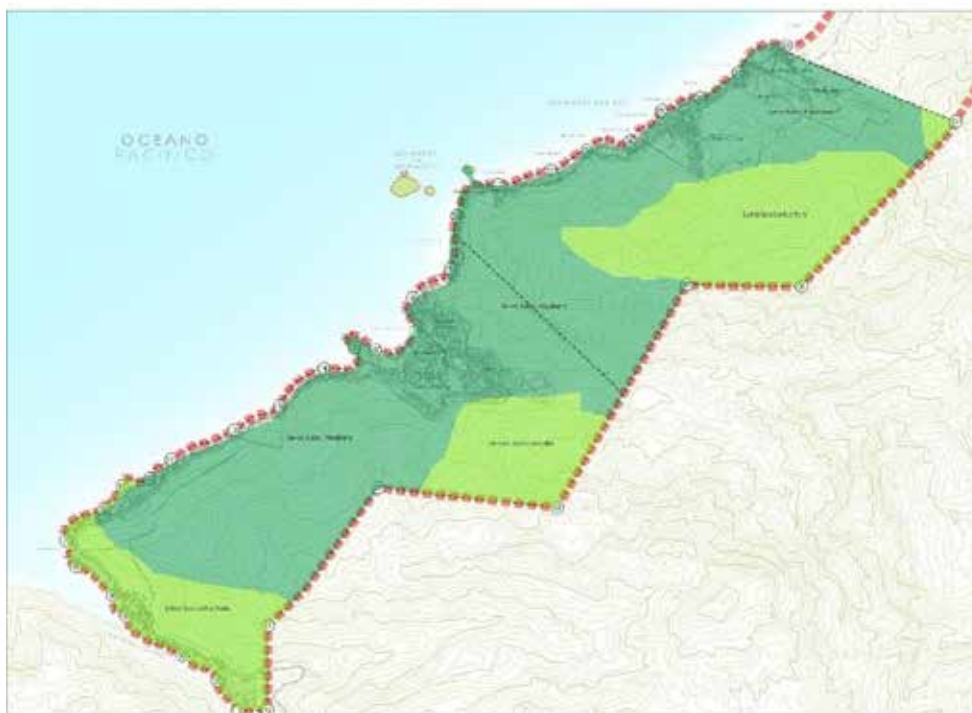
Ver anexo gráfico Plano D2-11

**Artículo 19.-** El área de estudio está cubierta casi en su totalidad por una extensa franja que contiene la selva denominada Caducifolia con el 66.10% del área de estudio, abarcando la mayor parte de la zona costera e incluyendo a los asentamientos identificados en la zona. Con una superficie de 858.32 Ha, además compuesta por un 32.70% de vegetación complementaria respecto al polígono de aplicación con una superficie de 441.41 Ha que provee a la zona de un paisaje natural particular.






Es importante señalar que Puerto Vallarta posee una ubicación geográfica, que le permite obtener recursos naturales y estéticos importantes a escala internacional por lo que su principal actividad económica es el sector turístico. Mismo que permite el impulso a inversionistas, nacionales y extranjeros a establecer en el municipio y sus alrededores, por lo que se convierte en una prioridad seguir ofreciendo los instrumentos necesarios para el desarrollo.

**IMAGEN 17.-** Uso Potencial del Suelo en el Área de Estudio<sup>(PLANO D2-11)</sup>



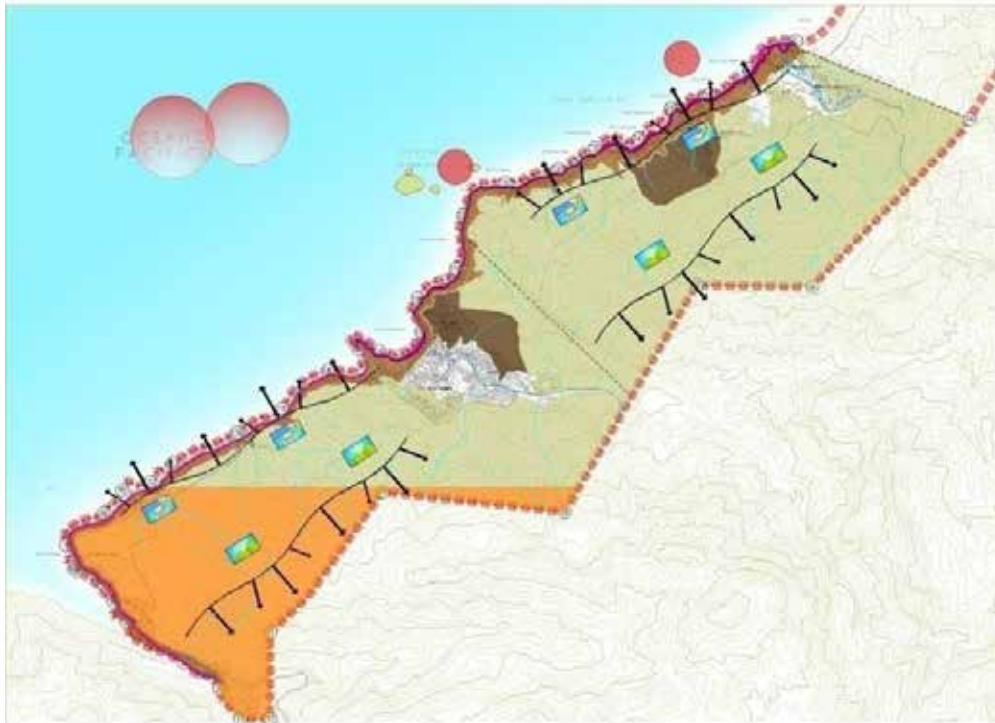
**CUADRO 19.-** DE USO POTENCIAL DEL SUELO

No.	%	Roca	Área (Ha)	Color
1	33.64	Vegetación Complementaria	441.41	
2	65.38	Selva Caducifolia	858.32	
3	.98	sin clasificar	12.73	
Total	<b>100</b>		<b>1,312.66</b>	

#### VII.1.12 SÍNTESIS DE LOS FACTORES NATURALES

Ver anexo gráfico Plano D2-12

A partir del estudio de campo y documental, se obtuvieron los factores naturales de relevancia que nos permitirán deducir las condicionantes para el desarrollo urbano en el Distrito Urbano 10, que presenta características ecológicas que deben ser conservadas y protegidas como patrimonio natural del mismo municipio.

IMAGEN 18.- Síntesis de Factores Naturales<sup>(PLANO D2-12)</sup>

**Pendientes topográficas:** El área de estudio cuenta con 5 rangos de pendientes topográficas, así como se describen en los siguientes gráficos:

- El primer rango de 0.00% a 11.18% con una superficie aproximada de 139.61 Ha del área de estudio.
- El segundo rango de 11.18% a 39.01% con una superficie aproximada de 381.78 Ha del área de estudio.
- El tercer rango de 39.01% a 54.65% con una superficie aproximada de 419.44 Ha del área de estudio.
- El cuarto rango de 54.65% a 74.43% con una superficie aproximada de 251.70 Ha del área de estudio.
- El quinto rango de 74.43% en adelante con una superficie aproximada de 120.13 Ha del área de estudio.

**Elevaciones:** De acuerdo a la carta topográfica del INEGI F13 C69 de Puerto Vallarta. El área total de aplicación cuenta con 30 rangos de elevaciones, teniendo el primer rango como altura mínima 3.56 msnm y último rango con máxima 611.25 msnm, así como se describen en los siguientes gráficos.

**Geología:** La mayor composición de roca es de tipo Ígnea Intrusiva-Cenozoica con un total de 86.62% que se localiza en la parte sureste del área de estudio cubriendo la mayor parte del área montañosa. Con un 4.98% la roca de tipo Sedimentaria –Arenisca. Con 110.03 Ha. que representa el 8.40 % del área de estudio no se encuentran en alguna de las clasificaciones anteriores. Además de los grupos anteriores, se encuentra sobre las formaciones topográficas naturales llamadas los arcos el tipo de suelo Ígnea Intrusiva - Mesozoico con un total de 2.25 Ha.





**Edafología:** El área de estudio está compuesta por dos grupos principales de componentes de suelos: Phaeozem y Luvisoles de clase textural gruesa. La primer unidad Phaeozem, que abarca una superficie de 631.40 Ha., que representa el 48.10% del área de estudio. Los Luvisoles que cubren alrededor del 43.55%, con una superficie de 561.19 Ha. dentro del área de estudio.

**Hidrología:** De los cuerpos de agua más notables, se identificaron el Arroyo Palo María con una extensión dentro del área de estudio de 2.23 km, el segundo por su extensión es el Arroyo Mismaloya con una extensión de 2.11 km; por ultimo en extensión dentro del área de estudio se encuentra el Arroyo Boca de Tomatlán, con una distancia de 0.84 km.

**Vegetación:** Se ubicaron estas zonas con una mayor preservación en hacia el norte del área de estudio como una zona concentrada de esta vegetación y manchones de zonas deforestadas y de selva subcaducifolia en forma de islas; mientras que al sur se encuentra menos superficie de selva. Se identificó de igual manera, la selva media subcaducifolia, la cual tiene mayor presencia hacia el sur del área de estudio. Hay grandes manchones de deforestación en las cotas más altas hacia el este y sur del área de estudio, de entre los más notorios al este de Boca de Tomatlán sobre las curvas 380 S.N.M. y 460 S.N.M. Otra zona notable de este efecto es por La Joya de Mismaloya y hacia el este del asentamiento de Garza Blanca. En general se podrían agrupar las zonas deforestadas en los tres puntos de referencia anteriores.

**Aspectos ambientales:** Como parte del análisis del medio, se identificaron zonas de deforestación a lo largo del área de estudio, estos manchones se han desarrollado no solo en las partes próximas a la costa o en o cerca de los asentamientos existentes, también se están presentando grandes manchones de deforestación en las cotas más altas hacia el este y sur del área de estudio.

**Paisaje natural:** Se localizaron cuatro vistas que por sus condiciones naturales, de accesibilidad y calidad de paisaje se describen como sigue:

- a) Al norte del área de estudio sobre Sierra del Mar Comunidad Residencial, y el asentamiento de Garza Blanca;
- b) Al este de la montaña, con vista a las partes más altas donde se visualizan los amaneceres;
- c) Hacia el sur sobre el corredor urbano que forma la Carretera Federal Núm. 200, con vista a los atardeceres y puestas de sol al poniente; y
- d) Al sur-orientado del área de estudio, con vista a las partes más altas donde se visualizan los amaneceres.

**Uso de suelo ambiental:** De acuerdo a la composición natural y a las propiedades de la zona actual, en base a esto, se obtuvo un total de 958.49 Ha. de la UGA An4 P, que representa el 73.01% del área de aplicación y se localiza hacia el este del área de estudio alrededor de la cota 100 S.N.M. hacia arriba. La siguiente unidad de gestión ambiental localizada en el mapa de ordenamiento, es la Tu4 26c, la cual se localiza hacia el orientado del área de estudio bordeando la costa y teniendo una superficie de 326.21 Ha que representa el 24.85% del área de estudio, sobre esta UGA, se localizan las áreas transformadas por el hombre y en los cuales ya se presentan asentamientos humanos y desarrollos habitacionales.

**Peligros naturales:** De acuerdo al contenido del Atlas de Riesgos Naturales de Puerto Vallarta en el polígono del área del estudio para el distrito, se encuentran los siguientes riesgos naturales:





- a) Pendientes mayores a 45%, este factor de peligro abarca una superficie de 768.27 Ha. Que representa el 58.52% del área de estudio, localizándose noreste y sureste del área de estudio, que equivale a la parte montañosa y de mayor altitud, con pocas formaciones de mesetas y planicies;
- b) El deslizamiento de suelo cubre una superficie de 111.12 Ha y que representa el 8.46% del área de estudio. Se identifica como la zona más próxima a la playa, del nivel de la Carretera Federal Núm. 200, hacia el nivel de mar, formando un corredor a lo largo del área de estudio con este factor de peligro;
- c) El deslizamiento de roca en menor porcentaje que los riesgos anteriores representa el 4.78% del área de estudio con una superficie de 62.84 Ha y se localiza en dos zonas, la primera hacia el norte del polígono de aplicación sobre el asentamiento de Sierra del Mar. Comunidad Residencial, y la segunda zona hacia el sur sobre el asentamiento Lomas de Mismaloya;
- d) Gracias a sus características topográficas las líneas de alcance de Tsunami identificadas en el plano de riesgos, solo llegan a la costa sin alcanzar un nivel de afectación serio; y
- e) Se identificaron por su parte cuatro puntos específicos de sismos que se han presentado en la zona. Dos de categoría de magnitud mayor a 3 y dos de categoría mayor a 2 grados.

#### Uso potencial del suelo

- a) El área de estudio está cubierta casi en su totalidad por una extensa franja que contiene la selva denominada Caducifolia con el 65.38% del área de estudio, abarcando la mayor parte de la zona costera e incluyendo a los asentamientos identificados en la zona. Con una superficie de 858.32 Ha, además compuesta por un 33.64% de vegetación complementaria respecto al polígono de aplicación con una superficie de 441.61 Ha que provee a la zona de un paisaje natural particular.

## VII.2. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

### VII.2.1. ESTRUCTURA URBANA

**Artículo 20.-** De acuerdo al estudio de campo realizado, se logró observar que la estructura está integrada por dos tipos de estructuras: la territorial y la urbana, y tiene por objeto permitir el ordenamiento del territorio a través de un conjunto de unidades jerarquizadas en los cuales se pretende conservar su identidad y su escala humana. La estructura territorial nos permite distinguir dos sistemas; el primero nos ayuda a clasificar las regiones, subregiones y microrregiones, que conforma el territorio estatal, esto nos permite establecer categorías en centros de población con relación a sus funciones regionales; el segundo sistema nos permite la jerarquización del conjunto de vías de comunicación que interconectan a cada uno de los centros de población. La estructura urbana está conformada por dos sistemas; el primero nos permite ordenar el espacio urbano en los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, subdividido a su vez en categorías de unidades urbanas en las que se consideran según el nivel de servicio.

La célula primaria de la estructura urbana, corresponde a un rango de población aproximado de 0.00 a 260 y se le denomina como la unidad vecinal, en segundo rango se establece a partir de la suma de 10 unidades vecinales, en la que se establece un promedio de población de 520 a 2,600 habitantes, y se le denomina como unidad barrial, en segundo rango se establece que a partir de 10 unidades barriales forman un distrito urbano, con una población aproximada de 5,000 a 26,000 habitantes a aproximadamente, como último rango se



establece que a partir de 10 unidades distritales se integra el centro de población aproximadamente que va de los 52,000 a más.

El segundo es el sistema vial que se compone por las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en dentro del distrito urbano y cuyas características se describen en el inciso VII.2.2. Vialidad, de este Plan Parcial.

La estructura urbana surge como término urbanístico, por la necesidad de facilitar el análisis del conjunto de elementos que intervienen dentro de un asentamiento humano, que a través de conceptos nos permiten lograr la comprensión de los múltiples partes y complejas relaciones.

**Centro Vecinal:** se determina a partir del asentamiento humano, se caracteriza por la localización del equipamiento básico y en algunos casos concentra algunos comercios y servicios como primera categoría de la estructura urbana.

**Centro Barrial:** se determina por su a partir de más de una unidad vecinal, por lo que su equipamiento urbano y sus comercios y servicios tienen una cobertura más amplia de radio de acción. Los que se han integrado por concentración natural no poseen el uso del suelo debidamente distribuidos, causa que se refleja por el hacinamiento poblacional mal estructurado para el desarrollo de las actividades cotidianas.

Los centro de barrio localizado pueden albergar la capacidad de cobertura para la población actual que habita dentro del Distrito Urbano. Los servicios resulta insuficientes debido a los radios de acción de cada uno de ellos y a la demanda que se tienen de sus habitantes, eso provoca que la mayoría de habitantes se trasladen a otros centros.

**Corredores Urbanos:** Los corredores urbanos se integrada por los usos mixtos que se alojan de acuerdo a la vialidad regional, su uso del suelo es aptos para vivienda plurifamiliar, turístico, oficinas, servicios e instalaciones para el turismo, algunos de estos equipamientos y servicios no cuentan con los cajones de estacionamientos suficientes para vehículos. Es un corredor principal que va de Noreste a Suroeste, con una distancia a aproximado de 13 km lineales. Mientras que el 81.73% se encuentra dentro del área de estudio que va del vértice 01 al vértice 12 en línea quebrada del límite del área de estudio; en el que sobre sale el uso mixto central por tratarse de una vialidad primaria (VR-3) denominada como Carretera Federal Núm. 200, Puerto Vallarta–Barra de Navidad.

**Unidades Vecinales:** Las unidades vecinales son la categoría que conforma la estructura urbana estas varían de acuerdo a su conformación del asentamiento humano puede surgir de una planeación estudiada o por el hacinamiento natural de la población.



### VII.2.2. ESTRUCTURA VIAL

Ver anexo gráfico Plano D3-14

**Artículo 21.-** La estructura vial tiene por objeto jerarquizar el conjunto de las vialidades, que interconectan a los asentamientos humanos del centro de población, contenidos en el sistema de Unidades Territoriales, permitiendo la circulación y el traslado de las personas y bienes, dentro del territorio del Estado. Las diferentes vialidades que interconectan y permiten el desarrollo de las actividades urbanas.

La apertura de una nueva vía repercute sobre el uso del suelo el incremento de su valor catastral, estructurando el centro de población en polos de desarrollo que hacen incrementar e inducen el establecimiento de usos y destinos diferentes al original del suelo, acelerando procesos de deterioro ambiental o fortalecimientos del suelo.

**Artículo 22.-** El sistema vial urbano desempeña dos funciones principales:

- a) Da acceso a las propiedades colindantes;
- b) Permite la circulación, creando los intercambios entre las diversas funciones que se desarrollan en una ciudad y facilita el movimiento entre los habitantes.

**Artículo 23.-** Para una mejor atención a las necesidades de desplazamientos de la población es recomendable que la red vial sea estructurada en sistemas, donde las funciones de acceso y circulación asuman proporciones adecuadas. Como un principio básico en la planeación del desarrollo de las ciudades, la noción de planear la jerarquización vial debe utilizarse, con el objeto de dar orden y funcionalidad la estructura vial.

**Vialidad regional:** Es la franja de mayor circulación vial que conecta a los centros de población principalmente aunque en ocasiones solo conecta ciertos puntos de la ciudad, en el Área de Estudio hay una sola vialidad con esta arteria que cruzan y se conectan entre sí, por su capacidad de servicio corresponde a la Carretera Federal Núm. 200, de Noreste a Suroeste. La estructura vial que conforma el Distrito Urbano 10 en el área de estudio son tres vialidades de carácter distintos cada una de ellas, en el lado Norte – Este se la vialidad Regional, en el área de Mismaloya se ubica una vialidad colectoras menor, mientras que hacia el costado de Boca de Tomatlán se encuentra una vialidad subcolectora.

### VII.2.3 TENENCIA DEL SUELO, PROPIEDAD SOCIAL Y PRIVADA

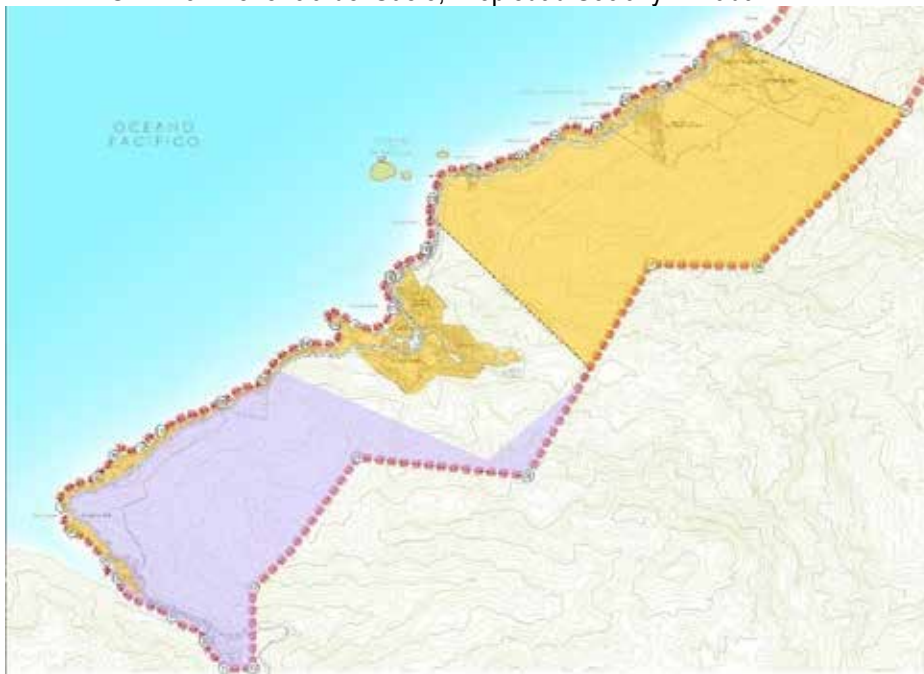
Ver anexo gráfico Plano D3-18

La tenencia del suelo está dividida en tres grupos principalmente, sobre sale la propiedad ejidal, la propiedad pública y la privada.

**Artículo 24.-** La tenencia del suelo está dividida en dos grupos principalmente, en las que sobre sale la propiedad ejidal Boca de Tomatlán y de propiedad privada.



IMAGEN 19.- Tenencia del Suelo, Propiedad Social y Privada (PLANO D3-18)



CUADRO 20.- DE TENENCIA DE SUELO PROPIEDAD SOCIAL Y PRIVADA

No.	%	Valores	Área (Ha)	Color
1	31.36	Ejido Boca de Tomatlán	411.66	
2	0.07	Gobierno del Estado	0.86	
3	49.19	Propiedad Privada	645.69	
4	19.38	Sin Clasificar	254.45	
<b>Total</b>	<b>100</b>		<b>1,312.66</b>	

#### VII.2.3.1 Propiedad Ejidal

La propiedad ejidal corresponde al Ejido de Boca de Tomatlán, con una superficie aproximada de **411.66 Has** respecto al área de estudio que representa el **31.36%**.

**VII.2.3.2. Propiedad Privada:** Corresponde un porcentaje de **49.19%** del área de estudio, con una superficie de 645.69 hectáreas aproximadamente.



### **VII.2.4.1 USOS ACTUALMENTE APROBADOS. *Estos datos son referidos y requeridos únicamente para el análisis y definición de las Estrategias de este documento.***

#### **VII.2.4.1.1. PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN “Comunidad Residencial Sierra del Mar”**

El presente Plan Parcial de Urbanización se denomina “Comunidad Residencial Sierra del Mar”, que es así mismo el nombre que llevará el Condominio Habitacional Plurifamiliar Horizontal y Vertical, que se desarrollará en el predio en cuestión, por el cual se motiva el presente Documento.

El predio en el cual se llevará a cabo el Desarrollo se encuentra ubicado al sur de Puerto Vallarta en el Km. 8.5 de la carretera a Barra de Navidad, con acceso directo por la Carretera a Barra de Navidad.

El predio con tenencia de la tierra privada, tiene una superficie de 251-30-22.18 has. Sumando la totalidad de los polígonos involucrados. Según lo hacen constar las Escrituras públicas No. 14250 de la Notaría Pública No. 45, en México D.F.; No. 15165 de la Notaría Pública No. 45, en México D.F. y No. 18526 de la Notaría Pública No. 45 y 126, en México D.F. que se encuentran inscrita en la Dirección del Registro Público, mediante su incorporación bajo el documento No. 24, folios del 204 al 210 del libro 372 de la sección PRIMERA de la Oficina No. 12, de dicha Dirección con número de orden 19,236; el documento No. 15, folios del 193 al 203 del libro 374 de la sección PRIMERA de la Oficina No. 12, de dicha Dirección con número de orden 19,276 y el documento No. 57, del libro 17 de la sección PRIMERA de la Oficina No. 12, de dicha Dirección con número de orden 2,489; de dicha superficie únicamente se desarrollara 327,665.47 m2. que denominaremos como área de estudio; así mismo el predio en estudio presenta restricción por el paso de un escurrimiento conforme lo marca la Ley de Aguas Nacionales. Dicha restricción representa una superficie de 3,666.26 m2. y otra por el paso de infraestructura eléctrica, siendo esta una línea de Alta Tensión con una superficie de 5,766.47 m2. los cuales restados a la superficie total del predio arroja una extensión de superficie de aplicación de 318,232.749 m2. a urbanizar. Cabe mencionar que el predio se encuentra al corriente de pagos de impuesto Predial.

El Desarrollo que se pretende llevar a cabo es una Acción Urbanística Privada, en el cual se propone un uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal y Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Mínima, bajo la modalidad de Régimen de Condominio que cuenta con 21 lotes con uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal que a su vez generan 164 unidades habitacionales en condominio horizontal y 13 lotes para uso Habitacional Plurifamiliar Vertical que generan un máximo de 294 unidades privativas con vocación principalmente habitacional y residencial-turístico.

El predio presenta en algunas zonas de su interior una densa vegetación sobresaliendo las especies de encinos tropicales, palma de coquito de aceite, coapinoles y algunas otras especies endémicas. Por lo antes descrito el Desarrollo que se pretende llevar a cabo ha tenido un especial cuidado en su diseño para conservar estas especies intactas, estableciendo una reglamentación estricta tanto para la construcción como para el trazo de las vialidades que se proyectan en sección de 6.00mts. a 12.00 mts. Sin dejar de contemplar que sean funcionales, dado que no es conveniente una sección mayor por la topografía del terreno y densa vegetación; siendo esta reglamentación el principal atractivo para los propietarios. Estas características obligan a otorgar las áreas de cesión para destinos específicamente para espacios verdes y abiertos con el fin de conservar la vegetación existente del área

La imagen urbana está reglamentada para mantener las características de la región; así como su integración al paisaje. El Desarrollo cuenta con un sistema de drenaje que incluye planta de tratamiento, para evitar la contaminación de los mantos freáticos.





CAPITULO  
TRANSITORIOS

**Primero.** Las disposiciones del **Plan Parcial de Urbanización “Comunidad Residencial Sierra del Mar”** ubicado al sur de la ciudad en el Km. 6 de la carretera a Barra de Navidad, del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, entrará en vigor a partir de su publicación en la *Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco* y en uno de los periódicos de mayor circulación en el Municipio.

**Segundo.** Una vez publicado el **Plan Parcial de Urbanización “Comunidad Residencial Sierra del Mar”** deberá ser inscrito en las oficinas del Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

**Tercero.** Al publicarse y entrar en vigencia el **Plan Parcial de Urbanización “Comunidad Residencial Sierra del Mar”** y sus determinaciones de usos y destinos y reservas que se aprueban para integrar su zonificación secundaria, quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan al mismo *Plan* y de Zonificación.

*Salón de Sesiones del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, a 10 de Junio del 2005.  
El Cabildo del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco,*

#### VII.2.4.1.2. PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN “Sierra del Mar en los Arcos”, Municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco

#### VII.2.4.1.3. PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN “Garza Blanca”, Municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco

#### VII.2.4.1.4. PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN “Garza Blanca” Primera Modificación , Municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco

#### VII.2.4.1.5. PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN “Garza Blanca” Segunda modificación, Municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco

El Documento Básico de Plan Parcial de Urbanización del “Condominio Garza Blanca” en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco ante el Cabildo del H. Ayuntamiento se considera:

**Primero:** Que por mandato de la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se reitera en artículo 75 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución y responsabilidad de los ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero de la propia Constitución Federal de la Republica; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 39, fracción 1, inciso 27, 109 y 110 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco; y en particular por las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

**Segundo:** Que conforme el principio establecido de 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 artículo 6 fracción XV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, con el objeto de regular el crecimiento urbano municipal de Puerto Vallarta, Jalisco; la transformación del suelo rural a urbano; el régimen de propiedad de áreas y predios; la introducción de redes de infraestructura, y conforme a las fracciones XVIII, XIX y XX especificar los fines particulares y públicos por medio de la designación de usos y destinos, las áreas de cesión requeridas en la zona de aplicación, hacen necesario expedir el plan parcial para la acción urbanística **“CONDOMINIO GARZA BLANCA”**



**Cuarto:** Que para poder preceder a formular el **Plan Parcial de Urbanización del “CONDominio GARZA BLANCA”**, se dispuso realizar estudios para determinar los usos, destinos y reservas, a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo, con fundamento en las facultades constitucionales del Ayuntamiento de PUERTO VALLARTA JALISCO, conforme al artículo XII, fracción I, II y III, asumiendo su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano.

**Quinto:** Que el proyecto de **Plan Parcial de Urbanización del “CONDominio GARZA BLANCA”**, se elaboró en conformidad a lo dispuesto en el título segundo capítulo VI artículos 84 y 85, y título quinto capítulo II artículo 193 y 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y conforme a lo dispuesto en el procedimiento señalado en el título quinto capítulo II artículo 219 de la misma ley.

**Sexto:** Que en particular, el **Plan Parcial de Urbanización del “CONDominio GARZA BLANCA”**, es congruente con el Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jalisco.

**Séptimo:** Que observando las disposiciones y procedimientos previstos el artículo 225 de la Ley General de Desarrollo Urbano, se realizó la consulta pública del **Plan Parcial de Urbanización del “CONDominio GARZA BLANCA”**, de la cual se recibieron las recomendaciones emitidas por el Consejo de Colaboración Municipal de Puerto Vallarta Jalisco, mismas que se dictaminaron procedentes por los asesores técnicos y autoridades.

**Octavo:** Que el H. Cabildo dictaminó procedente el proyecto de **Plan Parcial de Urbanización del “CONDominio GARZA BLANCA”**, en función del dictamen técnico emitido por la Dirección de Obras Públicas Municipales del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta Jalisco y con fundamento en los artículos 226, 229 y 231 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

**Noveno:** Que las Comisiones de Cabildo relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos y su reglamentación, con fundamento en el artículo 229 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, analizaron el proyecto de **Plan Parcial de Urbanización del “CONDominio GARZA BLANCA”**, y dictaminaron procedente su autorización por este Ayuntamiento.

**Décimo:** Que conforme al artículo 5 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, el Municipio de Puerto Vallarta esta facultado a establecer normas específicas cuando así se requieran conforme a las condiciones del territorio y al desarrollo del asentamiento humano.

**Undécimo:** Que con fundamento en el dictamen de trazos, usos y destinos específicos con número 067/00/RU-LP32/APIU-98/07 fue elaborado el **Plan Parcial de Urbanización del “CONDominio GARZA BLANCA”**, siguiendo los lineamientos que el mismo contiene.

**Duodécimo:** Que para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en las atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento en el artículo 115 fracciones II, III, V y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de asentamientos humanos se ratifica en el artículo 75 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, conforme las disposiciones del inciso 27 de la fracción I del artículo 39 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco; y en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos y en los artículos 12, 13, 71 al 99 y 100 al 107 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco; en sesión de fecha 3 de Julio de 1999 se expide el:

**PLAN PARCIAL DE URBANIZACION DEL “CONDominio GARZA BLANCA”  
EN EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.**

**VII.2.4.1.6. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO “Boca de Tomatlán” Municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco**

**Considerando:**

**Primero:** Que por mandato de las fracciones II, III, V, y VI 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, 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 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos*; En los artículos 37, fracción VII, 40, 42, 44 y 45 de la *Ley de Gobierno y la Administración Municipal del Estado de Jalisco*; y artículo 10 inciso XVIII, XIX, XXIV, artículo 12 inciso VIII, IX y X el *Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta*; y en particular por las disposiciones de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

**Segundo:** El Ayuntamiento de Puerto Vallarta en apego a lo dispuesto por los artículos, 84, 88, 89, 90, 91 y 92 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, autoriza la zonificación específica y las determinaciones precisando los usos, destinos y



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

reservas de áreas y predios para una zona de Boca de Tomatlán, que permita regular y controlar la urbanización y edificación, aplicando las prioridades, criterios técnicos, directrices y políticas de inversión pública, a través del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de “Boca de Tomatlán”**.

**Tercero:** Que el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de “Boca de Tomatlán”**, es congruente con las acciones previstas en el Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, cuyos límites fueron aprobados con fundamento al artículo 61 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, el diverso 168 fracción XV del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta del Edo. De Jalisco y de conformidad a lo dispuesto por el H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta en la Sesión Ordinaria de fecha 16 de de Abril de 2002.

**Cuarto:** Que observando las disposiciones del artículo 92, fracciones II, III y IV, de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, se verificó la consulta pública del proyecto del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Boca de Tomatlán”**, integrándose al mismo las recomendaciones recibidas que se dictaminaron procedentes por la Comisión Técnica de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento y autoridades municipales.

**Quinto:** Que mediante los Artículos: 43, fracción II inciso a, 84, 85, 86,87,88,90,91 y 92 precisan la denominación “Plan Parcial de Desarrollo Urbano” a los planes parciales que se expidan con el objeto de normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstos en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población.

Para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, con fundamento en las atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento el artículo 115 fracciones II, III, V y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de Asentamientos humanos se ratifica en el artículo 80 de la *Constitución Política para el Estado de Jalisco*; ; En los artículos 37, fracción VI, 40, 42, 44 y 45 de la *Ley de Gobierno y la Administración Municipal del Estado de Jalisco*; y artículo 10 inciso XVIII, XIX, XXIV, artículo 12 inciso VIII, IX y X el *Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta*; y en particular, en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9º y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos* y en los artículos 12, 13, 88 al 91 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*; en sesión de fecha 26 de agosto de 2004, el H Ayuntamiento de Puerto Vallarta expide el:

### Fe de Erratas:

Respecto a la publicación en la Edición de Agosto de 2004 respecto al asunto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “BOCA DE TOMATLAN” Municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco, en la parte de los planos Z-1, Z-2, Z-2ª y Z-2b se substituyen por los E1, E1-b, E2, E-2a, E-2b Y E3.

### VII.2.4.1.7. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS “Punta Iguana”

No. de Expediente	<b>237/07</b>
Asunto:	067/00/AU-RN43/RG-037/07
Uso solicitado:	Hotel y Habitacional
Tramite Solicitado:	Para construir:
Propietario:	<b>Grupo D.R.P.M. S. de R. I.</b>
Ubicación del Predio:	Carretera a Barra de Navidad No. 4870; Col. Mismaloya
Superficie:	50,910,43 m <sup>2</sup>
Según:	Escritura Publica Número 15,257 de la Notoria Pública Número 09 de la Ciudad de Guadalajara, Jalisco de Fecha de 3 de Julio de 2006.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Especificos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:



En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, Jal. Registrado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco No. 17 Tomo CCCXXVII, con fecha de Octubre 17 de 1997; su predio se localiza en el:

**Área:** de Renovación Urbana AU-RN43/T2-5; Col. Mismaloya.

**Uso:** Turístico Hotelero densidad Alta.

**Área:** de Renovación Urbana AU-RN43/TH3, H1; Col. Mismaloya.

**Uso:** Turístico Hotelero de Densidad Media Compatible con Habitacional de densidad mínima.

or vivienda; en base al art. 34, fracción I, se omiten dos (2) cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de Febrero del 2007; por lo que deberá de garantizar dos (2) cajones de estacionamiento por cada vivienda.

- 17.\_ Garantizar una superficie mínima de lote de 800.M<sup>2</sup>.
- 18.\_ Garantizar un frente mínimo de lote de 20.00 metros lineales.
- 19.\_ Deberá de respetar el índice de edificación de 400.00 m<sup>2</sup>
- 20.\_ Deberá de respetar el C.O.S. de 0.4 y el C.U.S. de 0.8.
- 21.\_ Deberá de respetar una restricción frontal de 5.00 ml. una restricción posterior de 3.00ml. y una restricción lateral (ambos lados) de 2.50 ml.
- 22.\_ Deberá de respetar un porcentaje de ajardinado frontal del 50%
- 23.\_ El modo de edificación deberá de ser abierto.

Para el uso (H1-V) deberá de cumplir con los siguientes lineamientos:

- 24.\_ De acuerdo al reglamento estatal de zonificación del estado de Jalisco, título primero, capítulo 1X, art. 57 cuadro 11, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento por vivienda; en base al art. 34, fracción I, se omiten dos (2) cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de Febrero del 2007; por lo que deberá de garantizar dos (2) cajones de estacionamiento por cada vivienda.
- 25.\_ Garantizar una superficie mínima de lote de 1,200.M<sup>2</sup>.
- 26.\_ Garantizar un frente mínimo de lote de 40.00 metros lineales.
- 27.\_ Deberá de respetar el índice de edificación de 89.67 m<sup>2</sup>
- 28.\_ Deberá de respetar el C.O.S. de 0.25 y el C.U.S. de 2.5
- 29.\_ Deberá de respetar una restricción frontal de 5.00 ml. una restricción posterior de 3.00ml. y una restricción lateral (ambos lados) de 2.50 ml.
- 30.\_ Deberá de respetar un porcentaje de ajardinado frontal del 50%
- 31.\_ El modo de edificación deberá de ser abierto.

Además deberá de cumplir con las siguientes normas y lineamientos:

- 32.\_ Las cubiertas deberán de ser inclinadas en acabado con teja de barro indicado en el título cuarto (imagen visual) artículo 4.1.7 del reglamento de construcción de Puerto Vallarta.
- 33.\_ Deberá de apegarse al capítulo XI (normas de diseño arquitectónico en espacios habitables especialmente en los artículos; 213 cuadro 44 del reglamento estatal de zonificación del estado de Jalisco.)
- 34.\_ No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
- 35.\_ Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
- 36.\_ El propietario y perito responsable de harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.
- 37.\_ En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso de (turístico hotelero, habitacional unifamiliar, plurifamiliar horizontal y plurifamiliar vertical) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
- 38.\_ Presentar estudio de mecánica de suelos.
- 39.\_ Presentar cálculo estructural.



- 40.\_ Presentar dictamen de ecología municipal.
- 41.\_ Presentar estudio hidrológico.
- 42.\_ Presentar proyecto definitivo de urbanización conforme al artículo 257 del código urbano para el estado de Jalisco.
- 43.\_ Presentar el resolutivo por parte de SEMADES.
- 44.\_ En caso de que el predio sea afectado por zona federal deberá de presentar la concesión por parte de SEMARNAT.
- 45.\_ Presentar las demarcaciones ó restricciones que solicita la CONAGUA (Comisión Nacional del Agua) respecto a los escurrimientos,
- 46.\_ Presentar alineamiento y número oficial.
- 47.\_ Presentar documento de propiedad que ampare la superficie total del predio.
- 48.\_ Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
- 49.\_ Identificación oficial del propietario.

"EL PRESENTE DICTAMEN Y/O AUTORIZACIÓN LICENCIA MUNICIPAL, SE OTORGA SIN MENOSCABO DE LOS PERMISOS, LICENCIAS, AUTORIZACIONES O CONCESIONES QUE EN TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN FEDERAL AMBIENTAL VIGENTE DEBAN OBTENERSE, PREVIO A LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS Y/O ACTIVIDADES".

Para poder otorgarle su "Dictamen Definitivo Favorable" deberá apegarse a lo indicado en el Título Primero, Capítulo VIII (Reglamentación de zonas turísticas) Artículo 50 cuadro 8 (Turístico Hotelero Densidad Media), Capítulo IX (Reglamentación de zonas habitacionales) Artículo 57 Cuadro 11 (A excepción de los lineamientos que modifique el estudio técnico justificativo) (habitacional unifamiliar, plurifamiliar horizontal y plurifamiliar vertical de densidad mínima), Título Quito, Capítulo V, Artículo 351, Cuadro 48 (Normas para cajones de estacionamiento para vehículos): del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta.

Se emite el presente Dictamen en base al Estudio Justificativo ingresado por Oficialía de Partes en la fecha de 16 Noviembre del 2011; firmado por el Ing. Eugenio Alejandro Mendoza, Perito No. 194 y sellado por el Colegio de Ingenieros Civiles Mexicanos Asociados del Occidente de Jalisco A.C; y al reporte de inspección realizado en el fecha de 17 de noviembre de 2011; por lo deberá de cumplir con las siguientes normas y lineamientos:

Para el uso turístico hotelero (TH), deberá cumplir con los siguientes lineamientos:

- 1.\_ Garantizar dentro de su predio un (1) cajón de estacionamiento por cada 50.00 m<sup>2</sup> construidos.
- 2.\_ Respetar una densidad máxima de 60 cuartos por hectárea.
- 3.\_ Garantizar una superficie mínima de lote de 5,000 m<sup>2</sup>.
- 4.\_ Garantizar un frente mínimo de lote de 40.00 metros lineales.
- 5.\_ Deberá de respetar el C.O.S. de 0.25 y el C.U.S. 1.0.
- 6.\_ Deberá de respetar una restricción frontal de 5.00 ml, unas restricciones laterales de 3.00 ml. (ambos lados) y una restricción posterior de 10.00 ml.
- 7.\_ El modo de edificación deberá de ser abierto.

Para el uso (H1-U) deberá de cumplir con los siguientes lineamientos:

- 8.\_ De acuerdo al reglamento estatal de zonificación del estado de Jalisco, título primero, capítulo 1X, art. 57 cuadro 11, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento por vivienda; en base al art.34, fracción I, se omiten dos (2) cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de Febrero del 2007; por lo que deberá de garantizar dos (2) cajones de estacionamiento por cada vivienda.
- 9.\_ Garantizar una superficie mínima de lote de 600.M<sup>2</sup>.
- 10.\_ Garantizar un frente mínimo de lote de 20.00 metros lineales.
- 11.\_ Deberá de respetar el índice de edificación de 600.00 m<sup>2</sup>
- 12.\_ Deberá de respetar el C.O.S. de 0.4 y el C.U.S. de 0.8.
- 13.\_ Deberá de respetar una restricción frontal de 5.00 ml. una restricción posterior de 3.00ml. y una restricción lateral (ambos lados) de 2.50 ml.
- 14.\_ Deberá de respetar un porcentaje de ajardinado frontal del 60%
- 15.\_ El modo de edificación deberá de ser abierto.





Para el uso (H1-H) deberá de cumplir con los siguientes lineamientos:

16.\_De acuerdo al reglamento estatal de zonificación del estado de Jalisco, título primero, capítulo 1X, art. 57 cuadro 11, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento p

#### VII.2.4.1.8. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

NUM. DE OFICIO: 67/00/AU-33/E-06/264

EXPEDIENTE: 824/06.

Uso solicitado: Habitacional Densidad Mínima.

Tramite Solicitado: Obra nueva .

Propietario: Cesar Augusto Salinas Cantú.

Ubicación del Predio: Lote No. 10 Palo María, Zona Hotelera Sur.

Superficie: 109,779.323 m<sup>2</sup>

Según: Según lo solicitud de Trazos Usos y Destinos Específicos.....

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, Jal. Registrado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco No. 17 Tomo CCCXXVII, con fecha de Octubre 17 de 1997; su predio de localiza en el:

**Área:** Urbana AU-33 / H1-7 ZONA HOTELERA SUR.

**Uso:** Habitacional de densidad mínima

Deberá elaborar un plan parcial de urbanización que sea congruente con el Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, así como sujetarse y cumplir lo indicado en la Ley de Desarrollo Urbano Título Segundo, Capítulo VI y Título Quinto, apegado a lo señalado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta; así mismo cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Deberá obtener su alineamiento y número oficial;
2. En caso de existir paso de infraestructura deberá respetar las restricciones que se requieran e indiquen los órganos correspondientes;
3. Presentar:
  - Comprobante actualizado del pago de impuesto predial;
  - Documento que acredite la propiedad, debidamente registrado, así como acompañado con el certificado de libertad de gravamen;
  - El dictamen correspondiente emitido por el departamento de ecología municipal;
  - Factibilidades de los servicios para parte del SIAPAL y C.F.E.;
  - Delimitación de zonas federales marítimo, terrestres, de arroyos , etc. En caso de existir y/o en su caso concesión del organismo correspondiente;
  - Proyecto de encauzamiento y Vo.Bo. de la Comisión Nacional del Agua en caso de existir algún escurrimiento o cuerpo de agua;
  - Estudio de mecánica de suelo;
  - Estudio hidrológico;
  - Estudio hidrológico;
  - Identificación oficial del propietario;



4. En caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso Habitacional de Densidad Mínima, será necesario ingresar una nueva solicitud de trazo, usos y destinos específicos, con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
5. Deberá presentar Vo.Bo. por parte de la Jefatura de Proyectos para autorizar la traza urbana así como Vo. Bo. del polígono geo referenciado.
6. Deberá garantizar las áreas de cesión correspondientes al 15% de la superficie bruta del predio conforme al Título Primero Capitulo XVII Art-136 del Reglamento Estatal de Zonificación.

#### VII.2.4.1.9. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>038/07</b>
Asunto:	067/00/AU-RN43/E-79/07
Uso solicitado:	Construcción de Casa Habitación Unifamiliar en área de sótano, planta baja y primer nivel.
Tramite Solicitado:	Para construir: Obra nueva
Propietario:	<b>C. Banco Mercantil del Norte S. A.</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Carretera a Barra de Navidad No. 4660, Col. Lomas de Mismaloya
Superficie:	679.88 m <sup>2</sup>
Según:	Escritura Pública Número 7613 de la Notoria Pública Número 10 de Nuevo Vallarta, Nay., municipio de Bahía de Banderas. Fecha de 27 de Septiembre de 2002.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al acuerdo de H. Ayuntamiento con fecha del 27 de Septiembre del 2002 de Puerto Vallarta, su predio se localiza en:

**Área:** Renovación Urbana AU-RN43/TH2-4; Lomas de Mismaloya.

**Uso:** Turístico Hotelero de densidad Baja.

En base al acuerdo de Cabildo de fecha 21 de Septiembre del 2002 de Puerto Vallarta, su predio se localiza en:

**Uso:** Turístico Hotelero de Densidad Media Compatible con Habitacional de densidad mínima H1.

Para poder otorgarle su "dictamen definitivo favorable", deberá apegarse a lo indicado en el título primero capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57 cuadro 11\_ (Habitacional Unifamiliar de Densidad Mínima) título segundo capítulo II (Edificios para Vivienda) art. 145 al 149, capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac.I.II, 216 frac. I cuadro 38,39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44) del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Superficie mínima de lote: 600 m<sup>2</sup>
2. Frente mínimo de lote: 20 metros lineales.
3. Índice de edificación 600 m<sup>2</sup>
4. Modo de edificación: abierto
5. Deberá respetar el C.O.S. de 0.4 y el C.U.S. de 0.8
6. Restricción frontal: 5 metros lineales
7. Restricción posterior 3 metros lineales



8. % ajardinado en la restricción frontal: 60%
9. Restricciones laterales: 2.50 metros lineales
10. Deberá apegarse al Reglamento Municipal de Construcción art 4.1.7(cubiertas inclinadas y acabado en teja de barro)
11. Capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 Fracc. I, II, 216 frac. I cuadro 38, 39 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)
12. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de: (4) cajones de estacionamiento por vivienda.
13. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
14. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
15. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso (Habitacional Unifamiliar de Densidad Mínima) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
16. Presentar alineamiento y número oficial.
17. Deberá presentar dictamen de Ecología Municipal de Puerto Vallarta
18. Presentar documento de propiedad notariado que ampare la superficie total del predio.
19. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
20. Presentar cuatro copias del plano propuesto en cual deberá contener los requisitos previos del área de ventanilla
21. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

#### VII.2.4.1.10. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>0329/07</b>
Asunto:	067/00/AU-RN42/E-119/07
Uso solicitado:	Regularización de Casa Habitación Plurifamiliar.
Tramite Solicitado:	Para construir: Regularización.
Propietario:	<b>William Edgard Aguilar Grijalva.</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Dulce Oliva No. 139, Col. Lomas de Mismaloya
Superficie:	1,163.80 m <sup>2</sup>
Según:	Escritura Pública no. 9,236 de la Notaría Pública no. 2 de Buceras Nay, municipio de Bahía de Banderas con fecha del 27 de octubre del 2006.

En respuesta a su solicitud de dictamen de trazo usos y destinos específicos para el predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente: "Regularización de Casa Habitación Plurifamiliar".



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el periódico oficial de Guadalajara Jal, con no.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:

**Área:** De Renovación Urbana AU-RN42/H1-8 Col.: Lomas de Mismaloya.

**Uso:** Habitacional Densidad Mínima.

Para poder otorgarle su "dictamen definitivo favorable", deberá apegarse a lo indicado en el **título primero capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57 cuadro 11\_ (Habitacional Plurifamiliar) título segundo capítulo II (Edificios para Vivienda) art. 145 al 149, capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37,215 frac. I,II, 216 frac. I cuadro 38,39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)** del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Para H-1 de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento.
2. En base al título primero capítulo VI, Art: 34 frac. I del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco se omite la restricción frontal, las restricciones laterales, el porcentaje jardinado en la parte frontal y un cajón de estacionamiento.
3. Superficie mínima de lote: 600 m<sup>2</sup>
4. Frente mínimo de lote: 20 metros lineales.
5. Índice de edificación 600 m<sup>2</sup>
6. Modo de edificación: abierto
7. Deberá respetar el C.O.S. de 0.4 y el C.U.S. de 0.8
8. Restricción posterior 3 metros lineales
9. Deberá apegarse al Reglamento Municipal de Construcción art 4.1.7
10. Capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37,215 frac. I,II, 216 frac. I cuadro 38,39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)
11. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de: **(3) cajones de estacionamiento por vivienda.**
12. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
13. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
14. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso **(habitacional plurifamiliar)** será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
15. Presentar alineamiento y número oficial.
16. Presentar documento de propiedad notariado que ampare la superficie total del predio.
17. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
18. Presentar cuatro copias del plano propuesto en cual deberá contener los requisitos previos del área de ventanilla
19. **El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.**

**NOTA: SE LE INFORMA QUE LOS LINEAMIENTOS SON ENUNCIATIVOS Y NO LIMITATIVOS AL USO DE SUELO SOLICITADO.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste **NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN** (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.



### VII.2.4.1.11. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	1069/07
Asunto:	067/00/ AU-RN43/E-397/07
Uso solicitado:	Construcción de Casa Habitación Unifamiliar en área de sótano planta baja y primer nivel.
Tramite Solicitado:	Para construir: Obra nueva.
Propietario:	<b>C. WILLIAM EDUARD AGUILAR.</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Dulce Oliva no. S/n col. Lomas de Mismaloya
Superficie:	459.04 m <sup>2</sup>
Según:	Escritura Pública no. 24,011 de la Notaría Pública No. 5 de Puerto Vallarta Jal, con fecha de 2 de marzo de 2007.

En respuesta a su solicitud de dictamen de trazo usos y destinos específicos para el predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente: "Construcción de Casa Habitación Unifamiliar en área de sótano planta baja y primer nivel". En base al acuerdo de H. Ayuntamiento con fecha del 27 de septiembre del 2002 de Puerto Vallarta su predio se localiza en:

**Área:** De Renovación Urbana AU-RN43/H1/8 Lomas de Mismaloya.

**Uso:** Habitacional de Densidad Mínima.

Para poder otorgarle su "dictamen definitivo favorable", deberá apegarse a lo indicado en el **título primero capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57 cuadro 11 (Habitacional Plurifamiliar Horizontal de densidad mínima) título segundo capítulo II (Edificios para Vivienda) art. 145 al 149, capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac. I.II, 216 frac. I cuadro 38, 39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)** del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

En base al título primero, capítulo VI art 34 frac. I del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco se omite la superficie y el índice de edificación que marca el art: 57, cuadro 11 (800.00 m<sup>2</sup>) ya que la superficie que indica Escritura Pública No. 24,011 de la Notaria Publica No. 5 por lo tanto quedara sujeta a los siguientes lineamientos.

1. De acuerdo con la escritura no. 24,011 de la Notaria Publica No: 5 de Puerto Vallarta Jal, en el que se hace constar un régimen de propiedad de lotes compuesto en forma horizontal denominado Villa "Michelle"
2. De acuerdo al reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, título primero capítulo IX art 57 cuadro 11 deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento por vivienda; en base al art 34 fracción I se omiten dos (2) cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
3. Superficie mínima de lote: 459.04 m<sup>2</sup>
4. Frente mínimo de lote: 20 metros lineales.
5. Índice de edificación 229.52 m<sup>2</sup>
6. Modo de edificación: abierto
7. Deberá respetar el C.O.S. de 0.4 y el C.U.S. de 0.8
8. Restricción frontal: 5 metros lineales
9. Restricción posterior 3 metros lineales
10. % jardinado en la restricción frontal: 50%
11. Restricciones laterales: 2.50 metros lineales
12. Deberá apegarse al reglamento municipal de construcción art 4.1.7(cubiertas inclinadas y acabado en teja de barro)





13. **Capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 Fracc. I, II, 216 frac. I cuadro 38, 39 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)**
14. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de: **(2) cajones de estacionamiento por vivienda.**
15. No se permite construir rampas en toda la banquetta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
16. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
17. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso **(Habitacional Plurifamiliar Horizontal de densidad mínima)** será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
18. Presentar alineamiento y número oficial.
19. Deberá presentar dictamen de Ecología Municipal de Puerto Vallarta
20. Presentar documento de propiedad notariado que ampare la superficie total del predio.
21. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
22. Presentar cuatro copias del plano propuesto en cual deberá contener los requisitos previos del área de ventanilla.
23. **El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.**

**NOTA: SE LE INFORMA QUE LOS LINEAMIENTOS SON ENUNCIATIVOS Y NO LIMITATIVOS AL USO DE SUELO SOLICITADO.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste **NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN** (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

**VII.2.4.1.12. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS**

No. de Expediente	0711/11
Asunto:	067/00/ AU-UP74/E-0094/11
Uso solicitado:	Casa Habitación Unifamiliar
Trámite Solicitado:	Para construir: Obra nueva.
Propietario:	<b>Banco Mercantil del Norte, S.A. de C.V.</b>
Ubicación del Predio:	Carretera a Barra de Navidad s/n lote 06 manzana 60 Colonia: Lomas del Pacifico Boca de Tomatlan.
Superficie:	320.00 m <sup>2</sup>
Según:	Escritura Pública No. 9,236 de la Notaría Pública no. 2 de Bucerías Nay, municipio de Bahía de Banderas con fecha del 27 de octubre del 2006.

Según solicitud de trazos usos y destinos específicos. En respuesta a su solicitud de dictamen de trazo usos y destinos específicos para el predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente: "Casa Habitación Unifamiliar".

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta jal, registrado en el periódico oficial de Guadalajara Jal, con no.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:



**Área:** De Urbanización Progresiva AU-UP74 / T1-5; zona hotelera sur.

**Uso:** Turístico Hotelero de Densidad Mínima.

Con base al acuerdo de Cabildo que se autorizó en Sesión Ordinaria la modificación al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta en la fecha del 27 de septiembre del 2002; su predio se localiza en el:

**Área:** De Urbanización Progresiva AU-UP74 / TH3, H1; Zona Hotelera Sur.

**Uso:** Turístico Hotelero de Densidad Media compatible con Habitacional de Densidad Mínima.

Para poder otorgarle su "dictamen definitivo favorable", deberá apegarse a lo indicado en el **título primero capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57 cuadro 11 (Habitacional Unifamiliar de Densidad Mínima) título segundo capítulo II (Edificios para Vivienda) art. 145 al 149, capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac. I, II, 216 frac. I cuadro 38, 39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)** del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

Con base al artículo 34 fracción I, del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco se omite lo siguiente:

- a) De acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, título primero, capítulo IX, art. 57 cuadro 11, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento por vivienda; se omiten dos (02) cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
- b) La restricción frontal, las restricciones laterales y el porcentaje de jardinado frontal.

Por lo tanto deberá de apegarse a los siguientes lineamientos:

1. Superficie mínima de lote: 600 m<sup>2</sup>
2. Frente mínimo de lote: 20 metros lineales.
3. Índice de edificación: 600 m<sup>2</sup>
4. Deberá respetar el C.O.S. de 0.4 y el C.U.S. de 0.8
5. Deberá respetar las restricción posterior de: 3 metros lineales
6. Modo de edificación: abierto
7. Deberá apegarse al Reglamento Municipal de Construcción art 4.1.7 (cubiertas inclinadas y acabado en teja de barro)
8. Deberá apegarse al reglamento municipal de construcción art 5.1.3 inc e, b (altura máxima)
9. Capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 fracc. I, II, 216 frac. I cuadro 38, 39 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)
10. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
11. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
12. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso (**Habitacional Unifamiliar de Densidad Mínima**) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
13. Presentar alineamiento y número oficial.
14. Presentar documento de propiedad notariado que ampare la superficie total del predio.
15. Presentar estudio hidrológico (en caso de ser necesario).
16. Presentar dictamen de ecología.
17. Presentar las demarcaciones o restricciones que solicita la CNA respecto a los escurrimientos (en caso de requerirlo)
18. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.



19. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.

**NOTA: SE LE INFORMA QUE LOS LINEAMIENTOS SON ENUNCIATIVOS Y NO LIMITATIVOS AL USO DE SUELO SOLICITADO.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste **NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN** (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

**VII.2.4.1.13. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS**

No. de Expediente: **1199/07**  
 Asunto: 067/00/ AU-31/E-380/07  
 Uso solicitado: Construcción de Casa Habitación Unifamiliar.  
 Tramite Solicitado: Para construir: Obra nueva.  
 Propietario: **Roger Anthony Smith**  
 Ubicación del Predio: Carretera a Barra De Navidad Lote 2 Fracc. "A" No. 160 Col: Palo María.  
 Superficie: 740.14 m<sup>2</sup>  
 Según: Solicitud de trazos, usos y destinos específicos del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta.

En respuesta a su solicitud de dictamen de trazo usos y destinos específicos para el predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente: "Construcción de Casa Habitación Unifamiliar".

**En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el periódico oficial de Guadalajara jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:**

**Área:** Urbana AU-31/TH3-8 Col.: Palo María.

**Uso:** Turístico hotelero de Densidad Media.

**En base al acuerdo de cabildo de fecha de 21 de septiembre del 2002; se autoriza el uso:**

**Uso:** Turístico de Densidad Media (TH3) es compatible con Habitacional de Densidad Mínima (H1).

Para poder otorgarle su "dictamen definitivo favorable", deberá apegarse a lo indicado en el **título primero capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57 cuadro 11 (Habitacional Unifamiliar de Densidad Mínima) título segundo capítulo II (Edificios para Vivienda) art. 145 al 149**, del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Superficie mínima de lote: 600 m<sup>2</sup>
2. Frente mínimo de lote: 20 metros lineales.
3. Índice de edificación: 600 m<sup>2</sup>
4. Modo de edificación: abierto



5. Deberá respetar el C.O.S. de 0.4 y el C.U.S. de 1.8
6. Restricción frontal de: 5 metros lineales
7. Restricción posterior 3 metros lineales
8. Restricciones laterales: 2.50 metro lineales.
9. Jardinado en la restricción frontal 60%
10. Deberá apegarse al reglamento municipal de construcción art 4.1.7 (cubiertas inclinadas y acabado en teja de barro)
11. Deberá apegarse al Reglamento Municipal de Construcción art 5.1.3 (alturas máximas se prohíbe construir a nivel más alto de la carpeta asfáltica de la carretera por ser zona de protección ecológica destinada a vía panorámica sin destrucción visual)
12. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de: (4) cajones de estacionamiento por vivienda.
13. Capítulo XI normas.
14. Hacia la vía pública.
15. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso (**Habitacional Unifamiliar de Densidad Mínima**) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
16. Presentar alineamiento y número oficial.
17. Presentar documento de propiedad notariado que ampare la superficie total del predio.
18. Presentar dictamen de Ecología Municipal.
19. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
20. Presentar cuatro copias del plano propuesto en cual deberá contener los requisitos previos del área de ventanilla
21. **Por el propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.**

**NOTA: SE LE INFORMA QUE LOS LINEAMIENTOS SON ENUNCIATIVOS Y NO LIMITATIVOS AL USO DE SUELO SOLICITADO.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste **NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN** (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

**VII.2.4.1.14. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS**

No. de Expediente	1374/14
Asunto:	067/00/AU-67/RG-0253/14
Tramite Solicitado:	Para construir: Ampliación.
Propietario:	<b>C. Kenneth Martin Sale Jr</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Pálida Violeta No. 121 Col: Lomas De Mismaloya.
Superficie:	550.27 m <sup>2</sup>
Según:	Solicitud de trazos, usos y destinos específicos del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta.

En respuesta a su solicitud de dictamen de trazo usos y destinos específicos para el predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:



Con base al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del municipio de Puerto Vallarta del estado de Jalisco publicado en la gaceta municipal número 10 en la fecha de diciembre del 2006 y registrado ante el Registro Público de la propiedad en la fecha de 20 de diciembre del 2006 bajo el documento 2, folios del 18 al 146 del libro 1,717 de la sección inmobiliaria; su predio se localiza en él:

**Área:** Urbanizada AU-67 / H2-41 Col: Lomas De Mismaloya.

**Uso:** Habitacional De Densidad Baja.

Para poder otorgarle su "dictamen definitivo favorable", deberá apearse a lo indicado en el **titulo primero capitulo IX (reglamentación de zonas habitacionales) artículo 58 cuadro 12 (Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja) titulo segundo capitulo II (Edificios para Vivienda) art. 145 al 149, capitulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac. I.II, 216 frac. I cuadro 38, 39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)** del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

1. **Garantizar una superficie mínima de lote de 300.00 m<sup>2</sup>.**
2. **Garantizar un frente mínimo de lote de 10.00 metros lineales.**
3. **Índice de edificación de 300 m<sup>2</sup> (una vivienda como máximo)**
4. **Deberá de respetar el coeficiente de ocupación de suelo (C.O.S.) de 0.6 (330.16 m<sup>2</sup> de construcción en planta baja como máximo)**
5. **Deberá de respetar el coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.) de 1.2 (660.20 m<sup>2</sup> de construcción total)**
6. **La altura máxima de la edificación será la resultante al aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (C.O.S. y C.U.S.).**
7. **Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de tres (3) cajones de estacionamiento por vivienda.**
8. **Deberá de respetar un porcentaje de jardinado frontal del 50%.**
9. **Deberá de respetar una restricción frontal de 5.00 ml y una restricción posterior de 3.00 ml.**
10. **El modo de edificación deberá ser Semicerrado.**
11. **Las cubiertas deberán de ser inclinadas en acabado con teja de barro indicado en el titulo cuarto (imagen visual) artículo 4.1.7 del Reglamento de construcción de Puerto Vallarta.**
12. **No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.**
13. **Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.**
14. **El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.**
15. **En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso de (Casa Habitación Unifamiliar) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.**
16. **Presentar dictamen técnico estructural por parte del perito responsable.**
17. **Presentar alineamiento y número oficial.**
18. **Presentar documento de propiedad que ampare la superficie total del predio.**
19. **Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.**
20. **Identificación oficial del propietario.**
21. **Presentar cuatro copias del plano propuesto en cual deberá contener los requisitos previos del área de ventanilla**
22. **El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.**

**NOTA: SE LE INFORMA QUE LOS LINEAMIENTOS SON ENUNCIATIVOS Y NO LIMITATIVOS AL USO DE SUELO SOLICITADO.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste **NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN** (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que





marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

#### VII.2.4.1.15. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>2395/10</b>
Asunto:	067/00/ AU-RN42/E-275/10
Uso Solicitado:	Casa Habitación Unifamiliar.
Tramite Solicitado:	Para construir: Obra nueva.
Propietario:	<b>C. Bansi, S.A. Y/O Kenneth Martin Sale Jr.</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Carretera a Barra De Navidad No. S/N Col. Lomas De Mismaloya.
Superficie:	533.48 m <sup>2</sup>
Según:	Solicitud de trazos, usos y destinos específicos del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta Jalisco.

En respuesta a su solicitud de dictamen de trazo usos y destinos específicos para el predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente: **“Casa Habitación Unifamiliar”**.

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el periódico oficial del estado de Jalisco, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:

**Área:** De Renovación Urbana AU-RN42/H1-8 Col: Lomas De Mismaloya.

**Uso:** Habitacional De Densidad mínima.

Para poder otorgarle su **“dictamen definitivo favorable”**, deberá apegarse a lo indicado en el **título primero capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57 cuadro 11 (Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima) título segundo capítulo II (Edificios para Vivienda) art. 145 al 149, capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac. I,II, 216 frac. I cuadro 38,39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)** del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Para H-1. De acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento.
2. En base al título primero capítulo VI, art: 34 frac. I del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco se omite la restricción frontal, las restricciones laterales, el porcentaje jardinado en la parte frontal y dos cajón de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
3. Superficie mínima de lote: 600 m<sup>2</sup>
4. Frente mínimo de lote: 20 metros lineales.
5. Índice de edificación 600 m<sup>2</sup>
6. Modo de edificación: abierto
7. Deberá respetar el C.O.S. de 0.4 y el C.U.S. de 0.8
8. Restricción posterior 3 metros lineales
9. Deberá apegarse al reglamento municipal de construcción art 4.1.7
10. Capítulo xi (normas de diseño arquitectónico en espacios habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac. i, ii, 216 frac. I cuadro 38,39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)
11. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de: **(2) cajones de estacionamiento por vivienda.**



12. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
13. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
14. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso (**Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima**) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
15. Presentar alineamiento y número oficial.
16. Dictamen de ecología.
17. Estudio de mecánica de suelo.
18. En caso de presentar afectación por cauce o escurrimiento, deberá de presentar las concesiones por CNA y el estudio hidrológico.
19. Presentar documento de propiedad notariado que ampare la superficie total del predio.
20. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
21. Presentar cuatro copias del plano propuesto en cual deberá contener los requisitos previos del área de ventanilla
22. **El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.**

**Nota: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste **NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN** (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

#### VII.2.4.1.16. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>2621/05</b>
Asunto:	067/00/ AU-RN43/E-25/06
Uso Solicitado:	Construcción De Casa Habitación Unifamiliar En Planta Baja Y Primer Nivel.
Tramite Solicitado:	Para construir: Obra nueva.
Propietario:	<b>C. Juan Arturo Salinas González Méndez.</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Carretera a Barra De Navidad No. 3910 Lote. 11 Col. Lomas De Mismaloya.
Superficie:	302.50 m <sup>2</sup>
Según:	Escritura Pública No. 2,869 de la Notaría Pública No. 01 de Tomatlan.

En respuesta a su solicitud de dictamen de trazo usos y destinos específicos para el predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente: **“Construcción de Casa Habitación Unifamiliar en Planta Baja y Primer Nivel”**.

Con base al acuerdo de H. Ayuntamiento con fecha del 27 de septiembre del 2002 de Puerto Vallarta su predio se localiza en:

**Área:** De Renovación Urbana AU-RN43/TH2-4 Lomas De Mismaloya.

**Uso:** Turístico Hotelero de Densidad Baja.



Con base al Acuerdo De Cabildo de fecha De 21 de Septiembre del 2002; se autoriza:

**Uso:** Turístico de Densidad Media (TH3) compatible con habitacional de densidad mínima.

Para poder otorgarle su "dictamen definitivo favorable", deberá apegarse a lo indicado en el **título primero capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57 cuadro 11 (Habitacional Unifamiliar de Densidad Mínima) título segundo capítulo II (Edificios para Vivienda) art. 145 al 149, capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac.i,ii, 216 frac. I cuadro 38,39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)** del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

Con base al título primero, capítulo vi art 34 frac. I del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco se omite la superficie y el índice de edificación que marca el art: 57, cuadro 11 (600.00 m2) y el frente mínimo de: 20 metros lineales ya que la superficie que indica oficio de escritura de la Notaria Publica No. 01 es de: 302.50 m2, y el frente mínimo es de: 10.00 metros lineales por lo tanto quedara sujeta a los siguientes lineamientos.

Se emite el siguiente dictamen en base al art 114 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, ya que la zona denominada "Lomas de Mismaloya" no corresponde.

1. Con base al título primero, capítulo VI art: 34 frac. I del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco se omite la restricción frontal, porcentaje jardinado en la restricción frontal y restricciones laterales.
2. Superficie mínima de lote: 302.50 m2
3. Frente mínimo de lote: 10 metros lineales.
4. Índice de edificación 302.50 m2
5. Modo de edificación: semicerrado
6. Deberá respetar el C.O.S. de 0.6 y el C.U.S. de 1.2
7. Restricción posterior 3 metros lineales
8. Deberá apegarse al reglamento municipal de construcción art 4.1.7(cubiertas inclinadas y acabado en teja de barro)
9. Deberá apegarse al Reglamento Municipal de Construcción art 5.7.3 inc. C y e (altura máxima)
10. Capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 fracc. I, II, 216 frac. I cuadro 38, 39 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)
11. De acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, título primero, capítulo IX art 57 cuadro 11 deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento en la vivienda con base al art 34 fracción I se omite dos cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
12. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de: **(2) cajones de estacionamiento por vivienda.**
13. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
14. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
15. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso **(Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja)** será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
16. Presentar alineamiento y número oficial.
17. Deberá presentar dictamen de Ecología Municipal de Puerto Vallarta
18. Presentar documento de propiedad notariado que ampare la superficie total del predio.
19. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
20. Presentar cuatro copias del plano propuesto en cual deberá contener los requisitos previos del área de ventanilla
21. **El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.**



**Nota: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste **NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN** (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

### VII.2.4.1.17. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente           **3443/09**

Asunto:                       067/00/ AU-RN42/E-2640/09

Uso Solicitado:           Regularización De Construcción.

Tramite Solicitado:       Para construir: Obra nueva.

Propietario:

**C. Banco Internacional, S.A.**

Ubicación del Predio:     Calle: Carretera A Barra De Navidad No. K.M. 13 Col. Lomas De Mismaloya.

Superficie:                644.90 m<sup>2</sup>

Según:                      Solicitud de trazos usos y destinos específicos del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta Jalisco.

En respuesta a su solicitud de dictamen de trazo usos y destinos específicos para el predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente: **“Regularización de Construcción”**.

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el periódico oficial de Guadalajara Jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:

**Área:** De Renovación Urbana AU-RN42/H1-8 Col: Lomas De Mismaloya.

**Uso:** Habitacional Densidad Mínima.

Para poder otorgarle su **“dictamen definitivo favorable”**, deberá apegarse a lo indicado en el **título primero capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57 cuadro 11 (Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima) título segundo capítulo II (Edificios para Vivienda) art. 145 al 149, capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables Especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac.I,II, 216 frac. I cuadro 38,39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)** del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Para H-1. De acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento.
2. En base al título primero capítulo VII, art: 34 frac.I del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco se omite la restricción frontal, las restricciones laterales, el porcentaje jardinado en la parte frontal y dos cajón de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
3. Superficie mínima de lote: 600 m<sup>2</sup>
4. Frente mínimo de lote: 20 metros lineales.



5. Índice de edificación 600 m<sup>2</sup>
6. Modo de edificación: abierto
7. Deberá respetar el C.O.S. de 0.4 y el C.U.S. de 0.8
8. Restricción posterior 3 metros lineales
9. Deberá apegarse al Reglamento Municipal de Construcción art 4.1.7
10. Capítulo xi (Normas de Diseño arquitectónico en espacios habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac.I,II, 216 frac. I cuadro 38,39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)
11. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de: **(2) cajones de estacionamiento por vivienda.**
12. No se permite construir rampas en toda la banquetta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
13. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
14. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso **(Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima)** será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
15. Presentar alineamiento y número oficial.
16. Presentar documento de propiedad notariado que ampare la superficie total del predio.
17. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
18. Presentar cuatro copias del plano propuesto en cual deberá contener los requisitos previos del área de ventanilla
19. **El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.**

**Nota: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste **NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN** (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

#### VII.2.4.1.18. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>4929/13</b>
Asunto:	067/00/AU-67/RG-1204/13
Uso solicitado:	Casa habitación unifamiliar
Tramite Solicitado:	Regularización y Cambio de Proyecto
Propietario:	<b>C. Valerie Ketcham Neblett.</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Cándida Azucena No. 175 Col: Lomas de Mismaloya.
Superficie:	408.85 m <sup>2</sup>
Según:	Solicitud de dictamen trazos usos y destinos específicos

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:





Con base al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco publicado en la Gaceta Municipal número 10 en la fecha de diciembre del 2006 y registrado ante el Registro Público de la propiedad en la fecha de 20 de diciembre del 2006 bajo el documento 2, folios del 18 al 146 del libro 1,717 de la sección inmobiliaria; su predio se localiza en él:

**Área:** Urbanizada AU-67/H2-41; Col: Lomas de Mismaloya.

**Uso:** Habitacional de Densidad Baja

Para poder otorgarle su "Dictamen Definitivo Favorable", deberá apegarse a lo indicado en el título primero capítulo IX (reglamentación de zonas habitacionales) artículo 58 cuadro 12 (habitacional unifamiliar de densidad baja) título segundo capítulo II (edificios para vivienda) art. 145 al 149, capítulo XI (normas de diseño arquitectónico en espacios habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac. I, II, 216 frac. I cuadro 38, 39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44) del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Garantizar una superficie mínima de lote de 300.00 m<sup>2</sup>.
2. Garantizar un frente mínimo de lote de 10.00 metros lineales.
3. Índice de edificación de 300 m<sup>2</sup> (una vivienda como máximo)
4. Deberá de respetar el coeficiente de ocupación de suelo (C.O.S.) de 0.6 (245.31 m<sup>2</sup> de construcción en planta baja como máximo)
5. Deberá de respetar el coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.) de 1.2 (490.62 m<sup>2</sup> de construcción total)
6. La altura máxima de la edificación será la resultante al aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (C.O.S. y C.U.S.).
7. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de tres (3) cajones de estacionamiento por vivienda.
8. Deberá de respetar un porcentaje de jardinado frontal del 50%.
9. Deberá de respetar una restricción frontal de 5.00 ml y una restricción posterior de 3.00 ml.
10. El modo de edificación deberá ser semicerrado.
11. Las cubiertas deberán de ser inclinadas en acabado con teja de barro indicado en el título cuarto (imagen visual) artículo 4.1.7 del reglamento de construcción de Puerto Vallarta.
12. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
13. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
14. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.
15. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso de (Casa Habitación Unifamiliar) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
16. Presentar alineamiento y número oficial.
17. Presentar documento de propiedad que ampare la superficie total del predio.
18. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
19. Identificación oficial del propietario

**Nota: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.



### VII.2.4.1.19. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>4833/08</b>
Asunto:	067/00/ AU-RN42/E-2199/08
Uso solicitado:	Casa habitación unifamiliar
Tramite Solicitado:	Ampliación de Casa habitación unifamiliar
Propietario:	<b>C. Alberto Álvarez Valdivia.</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Carretera a Barra de Navidad No. S/n Colonia: Lomas del Pacifico
Superficie:	389.00 m <sup>2</sup>
Según:	Escritura pública No. 7,556 de la Notaría Pública No. 10 de Nuevo Vallarta, Municipio de Bahía de Banderas del Estado de Nayarit de fecha 27 de junio del 2006.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Especificos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente: "Casa Habitación Ampliación"

Con base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el Periódico Oficial de Guadalajara Jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:

**Área:** de Renovación Urbana AU-RN42/H1-8 Colonia: Lomas del Pacifico  
**Uso:** Habitacional Densidad Mínima.

Para poder otorgarle su "Dictamen Definitivo Favorable", deberá apegarse a lo indicado en el Título Primero Capítulo IX (Reglamentación de zonas habitacionales) Artículo 57 cuadro 11 (Habitacional Unifamiliar de Densidad Mínima) Título Segundo Capítulo II (edificios para vivienda) Art. 145 al 149, del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

Con base al Título Primero, Capítulo VI Art 34 frac. I del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco se omite la superficie de (600 m<sup>2</sup>) y el Índice de Edificación de (600 m<sup>2</sup>) y el frente mínimo de (20 metros lineales) que marca el art: 57, cuadro 11, ya que la superficie que indica la escritura pública no. 7,556 de la Notaría Pública No. 10 de Nuevo Vallarta, municipio de Bahía de Banderas del Estado de Nayarit de fecha 27 de junio del 2006, es de: 389 m<sup>2</sup>, y el frente mínimo es de: 10.00 metros lineales por lo tanto quedara sujeta a los siguientes lineamientos.

22. En base al Título primero, Capítulo VI art: 24 frac. I del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco se omite la Restricción frontal, posterior, el porcentaje jardinado en las restricciones laterales.
  1. Superficie mínima de lote: 389 m<sup>2</sup>
  2. Frente mínimo de lote: 10 metros lineales.
  3. Índice de edificación: 389 m<sup>2</sup>
  4. Modo de edificación: abierto
  5. Deberá respetar el C.O.S. de 0.4 y el C.U.S. de 0.8
  6. Restricción posterior 3 metros lineales
  7. Jardinado en la restricción frontal 60%
  8. Deberá apegarse al Reglamento Municipal de Construcción art 4.1.7 (cubiertas inclinadas en acabados de teja de barro)
  9. De acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, título primero, capítulo IX art 57 cuadro 11 deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento en la vivienda en base al art 34 fracción I se omite dos cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
  10. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de: (2) cajones de estacionamiento por vivienda.



11. Capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac. I, II, 216 frac. I cuadro 38, 39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43, 220 cuadro 44)
12. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
13. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
14. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso (habitacional unifamiliar de densidad mínima) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
15. Presentar alineamiento y número oficial
16. Presentar dictamen de ecología municipal.
17. Presentar documento de propiedad notariado que ampare la superficie total del predio.
18. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
19. Presentar cuatro copias del plano propuesto en cual deberá contener los requisitos previos del área de ventanilla
20. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.

**Nota: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

#### VII.2.4.1.20. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>4217/14</b>
Asunto:	067/00/AU-67/RG-0905/14
Uso solicitado:	Casa habitación unifamiliar
Trámite Solicitado:	Ampliación de Casa Habitación Unifamiliar
Propietario:	<b>C. Gloria Alicia Michel Velasco.</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Cándida Azucena s/n Col: Lomas de Mismaloya.
Superficie:	- m <sup>2</sup>
Según:	Solicitud de Dictamen Trazos Usos y Destinos Específicos

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

Con base al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco publicado en la Gaceta Municipal Número 10 en la fecha de diciembre del 2006 y registrado ante el registro público de la propiedad en la fecha de 20 de diciembre del 2006 bajo el documento 2, folios del 18 al 146 del libro 1,717 de la sección inmobiliaria; su predio se localiza en él:

**Área:** Urbanizada AU-67 / H2-41 Col: Lomas de Mismaloya.

**Uso:** Habitacional Densidad Baja.



Para poder otorgarle su "Dictamen Definitivo Favorable", deberá apegarse a lo indicado en el título primero capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 58 cuadro 12 (Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja) Título Segundo Capítulo II (edificios para vivienda) art. 145 al 149, capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en espacios habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac. I, II, 216 frac. I cuadro 38, 39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44) del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Garantizar una superficie mínima de lote de 300.00 m<sup>2</sup>.
2. Garantizar un frente mínimo de lote de 10.00 metros lineales.
3. Índice de edificación de 300 m<sup>2</sup> (una vivienda como máximo)
4. Deberá de respetar el coeficiente de ocupación de suelo (C.O.S.) de 0.6
5. Deberá de respetar el coeficiente de utilización de suelo (C.U.S.) de 1.2
6. La altura máxima de la edificación será la resultante al aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (C.O.S y C.U.S.).
7. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de tres (3) cajones de estacionamiento por vivienda.
8. Deberá de respetar un porcentaje de jardinado frontal del 50%.
9. Deberá de respetar una restricción frontal de 5.00 ml y una restricción posterior de 3.00 ml.
10. El modo de edificación deberá ser semicerrado.
11. Las cubiertas deberán de ser inclinadas en acabado con teja de barro indicado en el Título Cuarto (imagen visual) artículo 4.1.7 del Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta.
12. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
13. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
14. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.
15. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso de (Casa Habitación Unifamiliar) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
16. Presentar dictamen técnico estructural por parte del perito responsable.
17. Presentar alineamiento y número oficial.
18. Presentar documento de propiedad que ampare la superficie total del predio.
19. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
20. Identificación oficial del propietario.
21. Presentar cuatro copias del plano propuesto en cual deberá contener los requisitos previos del área de ventanilla
22. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.

**Nota: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.



### VII.2.4.1.21. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>4120/08</b>
Asunto:	067/00/ AU-31/E-2154/08
Uso solicitado:	Ampliación de Casa habitación unifamiliar
Trámite Solicitado:	Construcción de Marquesina en Ingreso de Casa Habitación Unifamiliar
Propietario:	<b>C. Philip Wayne Stewart</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Carretera a Barra de Navidad No. K.m. 7.5 Col: Zona Hotelera Sur
Superficie:	1685.50 m <sup>2</sup>
Según:	Escritura pública no. 7,769 de la Notaría Pública no. 10 en Nuevo Vallarta, Municipio de Bahía de Banderas del Estado de Nayarit, de fecha 20 de abril del 2007.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Especificos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el Periódico Oficial de Guadalajara Jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:

**Área:** Urbana AU-31 / TH3-8 Col: Palo María.

**Uso:** Turístico Hotelero Densidad Media.

En base al acuerdo de cabildo de fecha de 21 de septiembre del 2002; se autoriza el uso

**Uso:** Turístico de Densidad Media (TH3) es compatible con Habitacional de Densidad Mínima (H1)

Para poder otorgarle su "Dictamen Definitivo Favorable", deberá apegarse a lo indicado en el Título Primero Capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) Artículo 57 cuadro 11 (Habitacional Unifamiliar de Densidad Mínima) Título Segundo Capítulo II (Edificios para vivienda) art. 145 al 149, del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Superficie mínima de lote: 600 m<sup>2</sup>
2. Frente mínimo de lote: 20 metros lineales.
3. Índice de edificación: 600 m<sup>2</sup>
4. Modo de edificación: abierto
5. Deberá respetar el C.O.S de 0.4 y el C.U.S de 0.8
6. Restricción frontal de: 5 metros lineales
7. Restricción posterior 3 metros lineales
8. Restricciones laterales: 2.50 metro lineales.
9. Jardinado en la restricción frontal 60%
10. Deberá apegarse al Reglamento Municipal de Construcción art 4.1.7 (cubiertas inclinadas y acabado en teja de barro)
11. Deberá apegarse al Reglamento Municipal de Construcción art 5.1.3 (alturas máximas se prohíbe construir a nivel más alto de la carpeta asfáltica de la carretera por ser Zona de Protección Ecológica destinada a vía panorámica sin destrucción visual)
12. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de: (4) cajones de estacionamiento por vivienda.
13. Capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac.I,II, 216 frac. I cuadro 38,39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)





14. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
15. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
16. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso (Habitacional Unifamiliar de Densidad Mínima) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
17. Presentar alineamiento y número oficial.
18. Presentar documento de propiedad notariado que ampare la superficie total del predio.
19. Presentar dictamen de ecología municipal.
20. Presentar factibilidad de SEAPAL y CFE.
21. Presentar cuatro copias del plano propuesto en cual deberá contener los requisitos previos del área de ventanilla
22. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.

**Nota: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

#### VII.2.4.1.22. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	3782/07
Asunto:	067/00/ AU-RN42/E-1229/07
Uso solicitado:	Casa habitación unifamiliar
Tramite Solicitado:	Regularización de dos casas habitación
Propietario:	<b>Alejandro Lemus Mateos</b>
Ubicación del Predio:	Calle: AV. Ava Gardner No. 526 Colonia: Lomas del Pacifico
Superficie:	514.50 m <sup>2</sup>
Según:	Escritura pública no. 4622 de la Notaria Publica No. 8 de Puerto Vallarta Jal, con fecha del 22 de diciembre del 2005.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Especificos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el Periódico Oficial de Guadalajara Jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:

**Área:** De Renovación Urbana AU-RN42/ H1-8 Col: Lomas del Pacífico.

**Uso:** Habitacional Densidad Mínima.

Para poder otorgarle su "Dictamen Definitivo Favorable", deberá apegarse a lo indicado en el Título Primero Capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) Artículo 57 cuadro 11\_ (Habitacional Unifamiliar de Densidad Mínima) Título Segundo



Capítulo II (Edificios para vivienda) art. 145 al 149, del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

Con base al Título Primero, Capítulo VI art 34 frac. I del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco se omite la superficie y el índice de Edificación que marca el art: 57, cuadro 11 (600.00 m<sup>2</sup>) y el frente mínimo de: 20 metros lineales ya que la superficie que indica Escritura Pública no 4622 de la Notaría Pública No. 8 es de: 514.50 m<sup>2</sup>, y el frente mínimo es de: 14.00 metros lineales por lo tanto quedara sujeta a los siguientes lineamientos.

Debido a que no cumple con la superficie mínima para el uso habitacional plurifamiliar horizontal de Densidad Mínima pero si para el Habitacional Unifamiliar de Densidad Mínima deberá apegarse a los siguientes lineamientos.

Los siguientes lineamientos solo aplican para el uso habitacional unifamiliar de densidad mínima.

1. En base al Título Primero, Capítulo VI art: 24 frac. I del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco se omite la restricción frontal, posterior, el porcentaje jardinado en las restricciones laterales.
2. Superficie mínima de lote: 514.50 m<sup>2</sup>
3. Frente mínimo de lote: 14 metros lineales.
4. Índice de edificación: 514.50 m<sup>2</sup>
5. Modo de edificación: abierto
6. Deberá respetar el C.O.S. de 0.4 y el C.U.S. de 0.8
7. Restricción frontal de: 5 metros lineales
8. Restricción posterior 3 metros lineales
9. Jardinado en la restricción frontal 60%
10. Deberá apegarse al reglamento municipal de construcción art 4.1.7 (cubiertas inclinadas en acabados de teja de barro)
11. De acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, Título Primero, Capítulo IX art 57 cuadro 11 deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento en la vivienda en base al art 34 fracción i se omite dos cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
12. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de: (2) cajones de estacionamiento por vivienda.
13. Capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en espacios habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac. I, II, 216 frac. I cuadro 38, 39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43, 220 cuadro 44)
14. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
15. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
16. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso (habitacional unifamiliar de densidad mínima) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
17. Presentar alineamiento y Numero Oficial
18. Presentar Dictamen de Ecología Municipal.
19. Presentar documento de propiedad notariado que ampare la superficie total del predio.
20. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
21. Presentar cuatro copias del plano propuesto en cual deberá contener los requisitos previos del área de ventanilla
22. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.

**Nota: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes



y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

#### VII.2.4.1.23. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>5103/13</b>
Asunto:	067/00/AU-69/RG-0548/13
Uso solicitado:	Gasolinera y área de locales comerciales
Tramite Solicitado:	Obra por construir
Propietario:	<b>C. David Preciado Martínez</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Carretera a Barra de Navidad No.4855 y 4857; Col. Lomas del Pacifico.
Superficie:	2,136.41 m <sup>2</sup>
Según:	Solicitud de Trazos, Usos y Destinos Especificos.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Especificos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

Con base al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población del Municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco publicado en la Gaceta Municipal número 10 en la fecha de diciembre de 2006 y registrado ante el registro público de la propiedad en la fecha de 20 de diciembre de 2006 bajo el documento número 2, folios del 18 al 146 del libro 1,717 de la sección inmobiliaria; su predio se localiza en él:

**Área:** Urbana AU-69/ MD2-7 Col: Lomas del Pacífico.

**Uso:** Mixto Distrital de Intensidad Baja

Para poder otorgarle su "Dictamen Definitivo Favorable", deberá apegarse a lo indicado en el Título Primero Capítulo XI y XII (Reglamentación de Zonas Comerciales y de Servicios) Artículo 71 y 80 cuadros 19 y 25 (Comercio y Servicio Distrital de Intensidad Baja), al Título Quinto, Capítulo V, artículo 351, cuadro 48 (Normas para cajones de estacionamiento para vehículos); del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Garantizar una superficie mínima de lote de 2,400.00 m<sup>2</sup> (según art. 186 del Reglamento de Zonificación).
2. Garantizar un frente mínimo de lote de 80.00 metros lineales (según art. 186 del Reglamento de Zonificación).
3. Deberá de respetar el C.O.S de 0.6 (1,281.84 m<sup>2</sup> de construcción máxima en planta baja).
4. Deberá de respetar el C.U.S de 1.8 (3,845.53 m<sup>2</sup> de construcción total).
5. La altura máxima de la edificación será la resultante al aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (C.O.S y C.U.S).
6. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de un (1) cajón de estacionamiento por cada 40.00 m<sup>2</sup> construidos.
7. Deberá de respetar un porcentaje de jardinado frontal del 40%.
8. Deberá de respetar una restricción frontal de 5.00 ml y una restricción posterior de 3.00 ml.
9. El modo de edificación deberá de ser variable.
10. Deberá de apegarse a lo indicado en el capítulo IX (estaciones de servicios, gasolineras) del Reglamento Estatal de Zonificación en los artículos siguientes: 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193 y 194.
11. Deberá de respetar un radio de 15.00 metros lineales conforme al artículo 187 fracción I, del reglamento estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.
12. Deberá presentar el vo.bo. Por parte de los vecinos colindantes al predio.



13. Las cubiertas deberán de ser inclinadas en acabado con teja de barro indicado en el título cuarto (imagen visual) artículo 4.1.7 del reglamento de construcción de Puerto Vallarta.
14. No se permite construir rampas en toda la banquetta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
15. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
16. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.
17. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso de (gasolinera y locales comerciales) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
18. Presentar dictamen de Ecología Municipal.
19. Presentar manifestación de impacto ambiental.
20. Presentar dictamen favorable del Estudio de Riesgos de Protección Civil del Estado y Protección Civil Municipal, de conformidad con el Reglamento de la Ley de Protección Civil del Estado de Jalisco, en materia de seguridad y prevención de riesgos en establecimientos de venta, almacenamiento y autoconsumo de gasolinas y diesel. Con fundamento en el artículo 84 de la Ley General de Protección Civil, así como en el artículo 13 de la ley de Protección Civil del Estado de Jalisco.
21. Presentar estudio de impacto al tránsito vehicular.
22. Deberá hacer estudio de análisis de riesgo.
23. Presentar autorización por parte de SEMADES.
24. Presentar vo.bo. De PEMEX refinación.
25. Presentar cálculo estructural y estudio de mecánica de suelos.
26. En caso que en catastro municipal los predios estén registrados con dos (2) cuentas catastrales independientes deberá de presentar la escritura de fusión de predios.
27. Presentar alineamiento y número oficial.
28. Presentar documento de propiedad que ampare la superficie total del predio.
29. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
30. Identificación oficial del propietario.

**Nota: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

**VII.2.4.1.24. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS**

No. de Expediente	<b>7529-09</b>
Asunto:	067/00/AU-34/RG-488-09
Uso solicitado:	Construcción de Viviendas Plurifamiliar Horizontal y Vertical
Tramite Solicitado:	Obra por construir
Propietario:	<b>C. Carlos Osuna Sáenz</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Fracción "B" del lote 1 del predio Palo María; Zona Hotelera Sur
Superficie:	4,400.00 m <sup>2</sup>



Según: Solicitud de Trazos, Usos y Destinos Específicos.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el Periódico Oficial de Guadalajara Jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:

**Área:** Urbana AU-34/ T2-4, Zona Hotelera Sur.

**Uso:** Turístico Hotelero de Densidad Baja

Para poder otorgarle su "Dictamen Definitivo Favorable", deberá apegarse a lo indicado en el Título Primero Capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57 cuadro 11 (Habitacional Plurifamiliar Horizontal y Plurifamiliar Vertical de Densidad Mínima); del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta;

Para el uso de H1-H deberá de cumplir con las siguientes normas y lineamientos:

1. De acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, Título Primero, capítulo IX, art. 57 cuadro 11, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento por vivienda; en base al art. 34, fracción I, se omiten dos (2) cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
2. Garantizar una superficie mínima de lote de 800 m<sup>2</sup>.
3. Garantizar un frente mínimo de lote de 20 metros lineales.
4. Deberá de respetar el índice de edificación de 400 m<sup>2</sup>.
5. Deberá de respetar el C.O.S de 0.4 y el C.U.S. De 0.8.

Para el uso de H1-H deberá de cumplir con las siguientes normas y lineamientos:

6. De acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, Título Primero, capítulo IX, art. 57 cuadro 11, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento por vivienda; en base al art. 34, fracción I, se omiten dos (2) cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
7. Garantizar una superficie mínima de lote de 1,200 m<sup>2</sup>.
8. Garantizar un frente mínimo de lote de 40 metros lineales.
9. Deberá de respetar el índice de edificación de 300 m<sup>2</sup>.
10. Deberá de respetar el C.O.S de 0.4 y el C.U.S. De 1.2.

Además deberá de cumplir con las siguientes normas y lineamientos:

11. En base al artículo 34 fracción I del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco se omite la restricción posterior, las restricciones laterales y el porcentaje de jardín frontal.
12. Deberá de respetar una restricción posterior de 3.00 metros lineales.
13. El modo de edificación deberá de ser abierto.
14. Las cubiertas deberán de ser inclinadas en acabado con teja de barro indicado en el Título Cuarto (imagen visual) artículo 4.1.7 del reglamento de construcción de Puerto Vallarta.
15. Deberá de apegarse a lo indicado en el título quinto (proyecto arquitectónico) artículo 5.1.3 inciso e del reglamento de construcción de Puerto Vallarta referente a las alturas.
16. Para el uso habitacional deberá de apegarse al Capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en espacios habitables especialmente en los artículos; 213 cuadro 36, art. 216 cuadro 39, 217 cuadro 40 inciso a, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43, y 220 cuadro 44 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.
17. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.





18. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
19. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.
20. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso de (habitacional plurifamiliar horizontal y plurifamiliar vertical de densidad mínima) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
21. Presentar estudio hidrológico (en caso de ser necesario).
22. Presentar Dictamen de Ecología Municipal.
23. Proyecto Definitivo de Urbanización.
24. Presentar las demarcaciones o restricciones que solicita la con respecto a los escurrimientos.
25. Presentar alineamiento y Numero Oficial.
26. Presentar documento de propiedad que ampare la superficie total del predio.
27. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
28. Identificación Oficial del Propietario.

**Nota: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados

#### VII.2.4.1.25. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	7537-09
Asunto:	067/00/AU-34/RG-497-09
Uso solicitado:	Construcción de Viviendas Plurifamiliar Horizontal y Vertical
Tramite Solicitado:	Obra por construir
Propietario:	<b>Fomento Turístico de Vallarta S.A. de C.V.</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Lote 5, Manzana "E"; Zona Hotelera Sur
Superficie:	779.00 m <sup>2</sup>
Según:	Solicitud de Trazos, Usos y Destinos Especificos.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Especificos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el Periódico Oficial de Guadalajara Jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:

**Área:** Urbana AU-34/ T2-4, Zona Hotelera Sur.

**Uso:** Turístico Hotelero de Densidad Baja



En base al acuerdo de cabildo que se autorizó en sesión ordinaria la modificación al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta en la fecha del 27 de septiembre del 2002; su predio se localiza en el:

**Área:** Urbana AU-34/ TH3,H1; Col: Zona Hotelera Sur.

**Uso:** Turístico Hotelero de Densidad Media compatible con Habitacional de Densidad Mínima

Para poder otorgarle su "Dictamen Definitivo Favorable", deberá apegarse a lo indicado en el Título Primero Capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57 cuadro 11 (Habitacional Plurifamiliar Horizontal y Plurifamiliar Vertical de Densidad Mínima); del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta;

En base a que no cumple con la superficie mínima para el uso de H1-V, ni para el uso de H1-H, pero si para el uso de H1-U; por lo que deberá de cumplir con las siguientes normas y lineamientos:

29. De acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, título primero, capítulo IX, art. 57 cuadro 11, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento por vivienda; en base al art. 34, fracción I, se omiten dos (2) cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
30. Garantizar una superficie mínima de lote de 600 m<sup>2</sup>.
31. Garantizar un frente mínimo de lote de 20 metros lineales.
32. Deberá de respetar el índice de edificación de 600 m<sup>2</sup>.
33. Deberá de respetar el C.O.S de 0.4 y el C.U.S. De 0.8.
34. En base al artículo 34 fracción I del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco se omite la restricción posterior, las restricciones laterales y el porcentaje de jardinado frontal.
35. Deberá de respetar una restricción posterior de 3.00 metros lineales.
36. El modo de edificación deberá de ser abierto.
37. Las cubiertas deberán de ser inclinadas en acabado con teja de barro indicado en el Título Cuarto (imagen visual) artículo 4.1.7 del Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta.
38. Para el uso habitacional deberá de apegarse al Capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos; 213 cuadro 36, art. 216 cuadro 39, 217 cuadro 40 inciso a, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43, y 220 cuadro 44 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.
39. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
40. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
41. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.
42. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso de (casa habitación unifamiliar de densidad mínima) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
43. Presentar estudio hidrológico (en caso de ser necesario).
44. Presentar dictamen de Ecología Municipal.
45. Presentar las demarcaciones o restricciones que solicita la con respecto a los escurrimientos.
46. Presentar alineamiento y Numero Oficial.
47. Presentar documento de propiedad que ampare la superficie total del predio.
48. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
49. Identificación oficial del propietario.

Nota: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por



lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

#### VII.2.4.1.26. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>4709/08</b>
Asunto:	67/00/ AU-34/RG-601/08
Uso solicitado:	Construcción de Planta de Tratamiento para uso exclusivo de condominio
Tramite Solicitado:	Obra por construir
Propietario:	<b>C. Carlos Félix Osuna Penn y Condueño.</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Carretera a Barra de Navidad km 9.75; Desarrollo Palo María.
Superficie:	103.18 m <sup>2</sup>
Según:	Publica Número 7,749 de la Notaria Pública Número 10 de Nuevo Vallarta, Municipio de Bahía de Banderas, (antes Compostela) Estado de Nayarit..

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Especificos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al Proyecto Definitivo de Urbanización del Desarrollo Palo María aprobado mediante Dictamen Definitivo Favorable a la Urbanización de fecha 25 de octubre del 2006, con número de expediente 963/06 y con Licencia de Urbanización Número 3533/06 de fecha 31 de octubre del 2006; su predio se localiza en él:

**Área:** Urbana AU-34/ AS; Desarrollo Palo María.

**Uso:** Área de Servicio

Para poder otorgarle su "Dictamen Definitivo Favorable", deberá apegarse a lo indicado en el Titulo Primero Capitulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) articulo 57 cuadro 11 (Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Mínima); del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta;

Se emite el presente Dictamen para Uso Complementario del Condominio del Desarrollo Palo María; por lo que se le están indicando los lineamientos de Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Mínima, fundamentado en el artículo 125, fracción I del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco; por lo que deberá de cumplir con las siguientes normas y lineamientos:

1. En base al artículo 34, fracción I del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco se omite la superficie mínima de 1,200 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 40 ml, quedando sujeto a la superficie y frente que expide la Escritura Pública Número 7,749 de la Notaria Pública Número 10 de Nuevo Vallarta, Municipio de Bahía de Banderas, (antes Compostela) Estado de Nayarit.
2. Garantizar una superficie mínima de lote de 103.18 m<sup>2</sup>.
3. Garantizar un frente mínimo de lote de 5.00 metros lineales.
4. Deberá de respetar el C.O.S de 0.7 y el C.U.S. de 1.2.
5. En base al artículo 34, fracción I, del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco se omite lo siguiente: el cajón de estacionamiento, la restricción frontal, la restricción posterior, las restricciones laterales y el porcentaje de jardinado frontal.
6. Deberá de garantizar la iluminación y ventilación natural.
7. El modo de edificación deberá de ser abierto.



8. Deberá de apegarse a lo indicado en el Título Quinto (proyecto arquitectónico) artículo 5.1.3 inciso E del Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta referente a las alturas.
9. Las cubiertas deberán de ser inclinadas en acabado con teja de barro indicado en el Título Cuarto (Imagen Visual) artículo 4.1.7 del Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta.
10. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
11. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
12. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.
13. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso de (planta de tratamiento) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
14. Presentar Dictamen de Ecología Municipal.
15. Presentar visto bueno de SEAPAL
16. Deberá de colocar una barrera de árboles alrededor de la planta de tratamiento.
17. Presentar alineamiento y Número Oficial.
18. Presentar documento de propiedad que ampare la superficie total del predio.
19. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
20. Identificación Oficial del Propietario.

**Nota: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

#### VII.2.4.1.27. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>6445/08</b>
Asunto:	067/00/ AU-RN43/E-2320/08
Uso solicitado:	Construcción de casa habitación unifamiliar en área de sótano, planta baja y primer nivel.
Trámite Solicitado:	Para construir: Obra nueva
Propietario:	<b>C. Banco Mercantil del Norte S. A.</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Carretera a Barra de Navidad No. 200, Col. Lomas de Mismaloya
Superficie:	301 m <sup>2</sup>
Según:	Escritura Pública No. 12,249 de la Notaría Pública no. 02 de Buceras Nayarit, Municipio de Bahía de Banderas.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el periódico oficial de Guadalajara Jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:



**Área:** De Renovación Urbana AU-RN43/TH2-4; Lomas de Mismaloya.

**Uso:** Turístico Hotelero de Densidad Baja.

En base al acuerdo de Cabildo de fecha 21 de Septiembre del 2002 de Puerto Vallarta, se autoriza el uso:

**Uso:** Turístico de Densidad Media (TH3) compatible con habitacional de densidad mínima (H1).

Para poder otorgarle su " Dictamen Definitivo Favorable " , deberá apegarse a lo indicado en el Título Primero Capitulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57 cuadro 11\_ (Habitacional unifamiliar de densidad mínima) Título Segundo Capitulo II (Edificios para vivienda) Art. 145 al 149, Capitulo XI (Normas de diseño arquitectónico en espacios habitables especialmente en los Artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac. I, II, 216 frac. I cuadro 38, 39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44) del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

Con base al Título primero, Capítulo VI art 34 frac. I del reglamento de Zonificación del estado de Jalisco se omite la superficie de (600 m<sup>2</sup>) y el índice de edificación de (600 m<sup>2</sup>) que marca el art: 57, cuadro 11 ya que la superficie que indica la escritura pública no. 12,249 de la Notaria Pública no. 02 de Buceras Nayarit, Municipio de Bahía de Banderas, por lo tanto quedara sujeta a los siguientes lineamientos:

23. En base al título Primero Capítulo VI, art: 34 frac. I del Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco se omite la restricción frontal, las restricciones laterales, el porcentaje ajardinado en la parte frontal y dos cajones de estacionamiento según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
24. Superficie mínima de lote: 301 m<sup>2</sup>
25. Frente mínimo de lote: 20 metros lineales.
26. Índice de edificación 301 m<sup>2</sup>
27. Modo de edificación: abierto
28. deberá respetar el C.O.S de 0.4 y el C.U.S de 0.8
29. Restricción posterior 3 metros lineales
30. Deberá apegarse al Reglamento Municipal de Construcción art 4.1.7(cubiertas inclinadas y acabado en teja de barro)
31. Capitulo XI (normas de diseño arquitectónico en espacios habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac. I, II, 216 frac. I cuadro 38, 39 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)
32. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de: (2) cajones de estacionamiento por vivienda.
33. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
34. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
35. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso (habitacional unifamiliar de densidad mínima) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
36. Presentar estudio de mecánica de suelo y estructural.
37. Presentar alineamiento y número oficial.
38. Deberá presentar dictamen de Ecología Municipal de Puerto Vallarta
39. Presentar documento de propiedad notariado que ampare la superficie total del predio.
40. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
41. Presentar cuatro copias del plano propuesto en cual deberá contener los requisitos previos del área de ventanilla
42. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.

**NOTA: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación





Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

#### VII.2.4.1.28. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>6447/08</b>
Asunto:	067/00/ AU-RN43/E-2319/08
Uso solicitado:	Construcción de casa habitación unifamiliar.
Tramite Solicitado:	Para construir: Obra nueva
Propietario:	<b>C. Banco Mercantil del Norte S. A.</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Carretera a Barra de Navidad No. 200, Col. Lomas de Mismaloya
Superficie:	209 m <sup>2</sup>
Según:	Escritura Pública No. 12,250 de la Notaría Pública No. 02 de Bucerias Nayarit, Municipio de Bahía de Banderas.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el periódico oficial de Guadalajara Jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:

**Área:** De Renovación Urbana AU-RN43/TH2-4; Lomas de Mismaloya.

**Uso:** Turístico Hotelero de Densidad Baja.

En base al acuerdo de Cabildo de fecha 21 de Septiembre del 2002 de Puerto Vallarta, se autoriza el uso:

**Uso:** Turístico de Densidad Media (TH3) compatible con habitacional de densidad mínima (H1).

Para poder otorgarle su " Dictamen Definitivo Favorable ", deberá apegarse a lo indicado en el Título Primero Capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57cuadro 11\_ (Habitacional unifamiliar de densidad mínima) Título Segundo Capítulo II (Edificios para vivienda) Art. 145 al 149, Capítulo XI (Normas de diseño arquitectónico en espacios habitables especialmente en los Artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37,215 frac. I.II, 216 frac. I cuadro 38,39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44) del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

Con base al Título primero, Capítulo VI art 34 frac. I del reglamento de Zonificación del estado de Jalisco se omite la superficie de (600 m<sup>2</sup>) y el índice de edificación de (600 m<sup>2</sup>) que marca el art: 57, cuadro 11 ya que la superficie que indica la escritura pública no. 12,249 de la Notaría Pública no. 02 de Bucerias Nayarit, municipio de Bahía de Banderas, por lo tanto quedara sujeta a los siguientes lineamientos:

1. En base al título Primero Capítulo VI, art: 34 frac. I del Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco se omite la restricción frontal, las restricciones laterales, el porcentaje ajardinado en la parte frontal y dos cajones de estacionamiento según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
2. Superficie mínima de lote: 299 m<sup>2</sup>
3. Frente mínimo de lote: 20 metros lineales.
4. Índice de edificación 299 m<sup>2</sup>



5. Modo de edificación: abierto
6. deberá respetar el C.O.S de 0.4 y el C.U.S de 0.8
7. Restricción posterior 3 metros lineales
8. Deberá apegarse al Reglamento Municipal de Construcción art 4.1.7(cubiertas inclinadas y acabado en teja de barro)
9. Capitulo XI (normas de diseño arquitectónico en espacios habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 Fracc. I, II, 216 frac. I cuadro 38, 39 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)
10. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de: (2) cajones de estacionamiento por vivienda.
11. No se permite construir rampas en toda la banquetta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
12. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
13. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso (habitacional unifamiliar de densidad mínima) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
14. Presentar estudio de mecánica de suelo y estructural.
15. Presentar alineamiento y número oficial.
16. Deberá presentar dictamen de Ecología Municipal de Puerto Vallarta
17. Presentar documento de propiedad notariado que ampare la superficie total del predio.
18. Presentar factibilidad de SEAPAL y CFE.
19. Presentar cuatro copias del plano propuesto en cual deberá contener los requisitos previos del área de ventanilla
20. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.

**NOTA: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

#### VII.2.4.1.29. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>7369/09</b>
Asunto:	067/00/ AU-RN42/E-4039/09
Uso solicitado:	Construcción de casa habitación unifamiliar.
Tramite Solicitado:	Para construir: Obra nueva
Propietario:	<b>C. BBVA Bancomer Servicios S. A.</b>
Ubicación del Predio:	Calle: Carretera a Barra de Navidad No. 3922, Col. Lomas de Mismaloya
Superficie:	908 m <sup>2</sup>
Según:	Solicitud de Trazos Usos y Destinos Especificos Del H. Ayuntamiento Constitucional De Puerto Vallarta Jalisco.

De conformidad a lo que establece la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en sus Artículos: 27 y 115 fracción V, así como, lo preceptuado en los diversos numerales 73 y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución del Municipio Artículo



10 fracción XX; Artículo 284 fracción II y el Artículo 362 fracción I inciso b, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, Artículo 1, 3, 4, 5, 6, 9, 35 y 36 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1, 2, 3, 5, 18 y 30 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, 10, fracción, XX y XXXII, Artículo 11 fracción XXXV, XXXVI y XLII y 179 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, y demás relativos aplicables a las leyes y reglamentos municipales, así como los decretos acuerdos y convenios vigentes a la fecha.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos para el predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el periódico oficial de Guadalajara Jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:

**Área:** De Renovación Urbana AU-RN43/TH2-4; Lomas de Mismaloya.

**Uso:** Habitacional de Densidad Mínima.

Para poder otorgarle su " Dictamen Definitivo Favorable ", deberá apegarse a lo indicado en el Título Primero Capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) Artículo 57 cuadro 11\_ (Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima) Título Segundo Capítulo II (Edificios para Vivienda) Art. 145 al 149, Capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los Artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac. I,II, 216 frac. I cuadro 38,39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44) del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo Manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Para H-1. de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento.
2. en base al título primero capítulo VI, art: 34 frac. I del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco se omite la restricción frontal, las restricciones laterales, el porcentaje jardinado en la parte frontal y dos cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
3. Superficie mínima de lote: 600 m<sup>2</sup>
4. Frente mínimo de lote: 20 metros lineales.
5. Índice de edificación 600 m<sup>2</sup>
6. Modo de edificación: abierto
7. Deberá respetar el C.O.S de 0.4 y el C.U.S de 0.8
8. Restricción posterior 3 metros lineales
9. Deberá apegarse al Reglamento Municipal de Construcción art 4.1.7
10. Capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 215 frac. I,II, 216 frac. I cuadro 38,39, 217 cuadro 40, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43 220 cuadro 44)
11. Garantizar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de: (2) cajones de estacionamiento por vivienda.
12. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
13. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
14. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso (habitacional unifamiliar densidad mínima) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
15. Presentar alineamiento y número oficial.
16. Dictamen de ecología.
17. Estudio de mecánica de suelo.
18. En caso de presentar afectación por cauce o escurrimiento, deberá de presentar las concesiones por CNA y el estudio hidrológico.
19. Presentar documento de propiedad notariado que ampare la superficie total del predio.
20. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
21. Presentar cuatro copias del plano propuesto en cual deberá contener los requisitos previos del área de ventanilla



22. el propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.

**NOTA: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

### VII.2.4.1.30. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>0461/12</b>
Asunto:	067/00/ RG-0064/12
Uso solicitado:	Turístico Hotelero
Tramite Solicitado:	Para construir: Obra nueva
Propietario:	<b>C. Juan Pablo Rodríguez Quilatan.</b>
Ubicación del Predio:	Parte Superior de Garza Blanca; Palo María; Zona Sur.
Superficie:	500 has
Según:	Solicitud de Trazos Usos y Destinos Especificos Del H. Ayuntamiento Constitucional De Puerto Vallarta Jalisco.

De conformidad a lo que establece la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en sus Artículos: 27 y 115 fracción V, así como, lo preceptuado en los diversos numerales 73 y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución del Municipio Artículo 10 fracción XX; Artículo 284 fracción II y el Artículo 362 fracción I inciso b, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, Artículo 1, 3, 4, 5, 6, 9, 35 y 36 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1, 2, 3, 5, 18 y 30 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, 10, fracción, XX y XXXII, Artículo 11 fracción XXXV, XXXVI y XLII y 179 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, y demás relativos aplicables a las leyes y reglamentos municipales, así como los decretos acuerdos y convenios vigentes a la fecha.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Especificos para el predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el periódico oficial de Guadalajara Jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:

#### Fuera del Límite de Centro de Población

En base al Plan de Ordenamiento Ecológico del Territorio aprobado mediante acuerdo, publicado en el tomo CCCXXXIX, Sección IV, Número 3 del Periódico Oficial del Estado de Jalisco, con fecha del 28 de julio del 2001; su predio se localiza en la unidad de gestión ambiental (UGA):



(UGA) AN 4 4 p, con nivel de fragilidad: alta; número de UGA: 4; política territorial: protección; uso del suelo predominante: áreas naturales para la protección; uso condicionado: aprovechamiento de flora y fauna, asentamientos humanos y turismo, criterios: 21, 29 y 30.

Para poder otorgarle su “ **Dictamen Definitivo Favorable** ”, deberá apegarse a lo indicado en el código urbano para el estado de Jalisco, y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con las siguientes normas y lineamientos:

- c) Presentar dictamen de Ecología Municipal.
- d) Presentar estudio de impacto ambiental.
- e) Presentar estudio hidrológico.
- f) Presentar estudio de mecánica de suelos.
- g) Presentar cálculo estructural.
- h) Presentar las demarcaciones o restricciones que solicita la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) respecto a los escurrimientos.
- i) presentar estudio de impacto al tránsito apegándose al título octavo, capítulo III, artículo 227 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- j) Presentar Plan Parcial de Desarrollo Urbano conforme a la sección sexta del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- k) Presentar proyecto definitivo de urbanización conforme a lo indicado en el título noveno, capítulo II, artículo 257 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- l) Presentar el resolutivo por parte de SEMADES.
- m) Las cubiertas deberán de ser inclinadas en acabado con teja de barro indicado en el título cuarto (imagen visual) artículo 4.1.7 del Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta.
- n) No se permite construir rampas en toda la banquetta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
- o) Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
- p) El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.
- q) En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso de (Turístico Hotelero) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
- r) Presentar alineamiento y número oficial.
- s) Presentar documento de propiedad que ampare la superficie total del predio.
- t) Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
- u) Identificación oficial del propietario.

***“El presente dictamen y/o autorización Licencia Municipal, se otorga sin menoscabo de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que en términos de la Legislación Federal Ambiental vigente deban obtenerse, previo a la realización de las obras y/o actividades”.***

**NOTA:** Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.





### VII.2.4.1.31. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>0853/10</b>
Asunto:	067/00/RU-LP30, AP-1/RG-0112-10
Uso solicitado:	Construcción de habitacional plurifamiliar horizontal y plurifamiliar vertical.
Tramite Solicitado:	Para construir: Obra nueva
Propietario:	<b>C. Leopoldo Esponda Dubín.</b>
Ubicación del Predio:	Carretera a Barra de Navidad s/n lote 2; del Desarrollo Palo María; Zona Sur.
Superficie:	55-70-42 has
Según:	Escritura Pública número 4,360 de la Notaria Pública Número 8 de Puerto Vallarta, Jalisco de fecha de 09 de noviembre de 2005.

De conformidad a lo que establece la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en sus Artículos: 27 y 115 fracción V, así como, lo preceptuado en los diversos numerales 73 y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución del Municipio Artículo 10 fracción XX; Artículo 284 fracción II y el Artículo 362 fracción I inciso b, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, Artículo 1, 3, 4, 5, 6, 9, 35 y 36 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1, 2, 3, 5, 18 y 30 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, 10, fracción, XX y XXXII, Artículo 11 fracción XXXV, XXXVI y XLII y 179 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, y demás relativos aplicables a las leyes y reglamentos municipales, así como los decretos acuerdos y convenios vigentes a la fecha.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Especificos para el predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el periódico oficial de Guadalajara Jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:

**Área: De reserva urbana a largo plazo y de prevención ecológica RU-LP30, AP-1 / T1-2, AS-1; Zona Sur.**  
**Uso: Turístico Hotelero de Densidad Mínima y Actividades Silvestres.**

Para poder otorgarle su " **Dictamen Definitivo Favorable** ", deberá apegarse a lo indicado en el **Título Primero Capítulo VIII (Reglamentación de Zonas Turísticas) artículo 50 cuadro 8 (Turístico Hotelero de Densidad Mínima), título quinto, capítulo V, artículo 351, cuadro 48 (Normas para Cajones de Estacionamiento para Vehículos);** del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta,

Se le informa que de la superficie total del predio de (557, 042 m2) solo podrá hacer uso una superficie aproximada de 118,946 m2 para la construcción de villas hoteleras y la superficie restante no la podrá utilizar por la siguiente razón: una superficie aproximada de 34,273 m2 tiene un uso de suelo de actividades silvestres y se encuentra fuera del límite del área urbana y una superficie aproximada de 403,823 m2 se encuentra fuera del límite de centro de población; por lo que deberá de cumplir con las siguientes normas y lineamientos.

50. Garantizar un (1) cajón de estacionamiento por cada 50.00 m2 construidos.
51. Garantizar una densidad máxima de 15 cuartos (villas hoteleras) por hectárea.
52. Garantizar una superficie mínima de lote de 10,000 m2.
53. Garantizar un frente mínimo de lote de 70.00 metros lineales.
54. Deberá de respetar el C.O.S. de 0.15 y el C.U.S. de 0.30.



55. Deberá de respetar una restricción frontal de 10.00 metros lineales, una restricción posterior de 10.00 metros lineales y unas restricciones laterales de 5.00 metros lineales (ambos lados).
56. El modo de edificación deberá de ser abierto.
57. Deberá de apegarse al capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos; 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 218 cuadro 41 y 219 cuadro 43 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.
58. Las cubiertas deberán de ser inclinadas en acabado con teja de barro indicado en el título cuarto (imagen visual) artículo 4.1.7 del Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta.
59. No se permite construir rampas en toda la banquetta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
60. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
61. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.
62. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso de **(villas hoteleras)** será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
63. Presentar proyecto definitivo de urbanización conforme a lo indicado en el Título Noveno, Capítulo II, artículo 257 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
64. Presentar dictamen de Ecología Municipal.
65. Presentar estudio de mecánica de suelos.
66. Presentar estudio de impacto al tránsito apeándose al Título Octavo, Capítulo III, artículo 227 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
67. Presentar estudio de impacto ambiental.
68. Presentar estudio hidrológico.
69. Presentar las demarcaciones o restricciones que solicita la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) respecto a los escurrimientos.
70. Presentar el resolutivo por parte de SEMADES y el dictamen de visto bueno por parte de la SEMARNAT.
71. Presentar alineamiento y número oficial.
72. Presentar documento de propiedad que ampare la superficie total del predio.
73. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
74. Identificación oficial del propietario.

***“El presente dictamen y/o autorización Licencia Municipal, se otorga sin menoscabo de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que en términos de la Legislación Federal Ambiental vigente deban obtenerse, previo a la realización de las obras y/o actividades”.***

**NOTA: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.



### VII.2.4.1.32. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>0854/10</b>
Asunto:	067/00/AU-32 RU-LP30, AP-1/RG-011310
Uso solicitado:	Construcción de habitacional plurifamiliar horizontal y plurifamiliar vertical.
Tramite Solicitado:	Para construir: Obra nueva
Propietario:	<b>C. Leopoldo Esponda Dubín.</b>
Ubicación del Predio:	Carretera a Barra de Navidad s/n lote 2; del Desarrollo Palo María; Zona Sur.
Superficie:	27-49-56 has
Según:	Escritura Pública número 4,361 de la Notaria Pública Número 8 de Puerto Vallarta, Jalisco de fecha de 09 de noviembre de 2005.

De conformidad a lo que establece la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en sus Artículos: 27 y 115 fracción V, así como, lo preceptuado en los diversos numerales 73 y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución del Municipio Artículo 10 fracción XX; Artículo 284 fracción II y el Artículo 362 fracción I inciso b, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, Artículo 1, 3, 4, 5, 6, 9, 35 y 36 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1, 2, 3, 5, 18 y 30 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, 10, fracción, XX y XXXII, Artículo 11 fracción XXXV, XXXVI y XLII y 179 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, y demás relativos aplicables a las leyes y reglamentos municipales, así como los decretos acuerdos y convenios vigentes a la fecha.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Especificos para el predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el periódico oficial de Guadalajara Jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:

**Área: De reserva urbana a largo plazo y de prevención ecológica AU-32, RU-LP30, AP-1 / T1-2, AS-1; Zona Sur.**

**Uso: Habitacional de Densidad Mínima, Turístico Hotelero de Densidad Mínima y Actividades Silvestres.**

Para poder otorgarle su "Dictamen Definitivo Favorable", deberá apegarse a lo indicado en el Título Primero Capítulo VIII (Reglamentación de Zonas Turísticas) artículo 50 cuadro 8 (Turístico Hotelero de Densidad Mínima), capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57 cuadro 11 (Habitacional Plurifamiliar Horizontal y Plurifamiliar Vertical de Densidad Mínima); Título Quinto, Capítulo V, artículo 351, cuadro 48 (Normas para Cajones de Estacionamiento para Vehículos); del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta.

Se le informa que de la superficie total del predio de (274,956 m<sup>2</sup>) solo podrá hacer uso una superficie aproximada de 31,345 m<sup>2</sup> para la construcción de habitacional plurifamiliar horizontal y plurifamiliar vertical de densidad mínima; y una superficie aproximada de 83,496 m<sup>2</sup> para la construcción de villas hoteleras y la superficie restante no la podrá utilizar por la siguiente razón: una superficie aproximada de 12,442 m<sup>2</sup> tiene un uso de suelo de actividades silvestres y se encuentra fuera del límite del área urbana y una superficie aproximada de 147,673 m<sup>2</sup> se encuentra fuera del límite de centro de población;

Para el uso de H1-H deberá de cumplir con las siguientes normas y lineamientos.

1. De acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, Título Primero, Capítulo IX, art. 57 cuadro 11, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento por vivienda; en base al art. 34, fracción I, se omiten dos (2) cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.



2. En base al art. 302 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco; para el uso habitacional plurifamiliar horizontal de densidad mínima deberá garantizar un (1) cajón de estacionamiento por cada 2 viviendas para visitantes.
3. Deberá de respetar una densidad máxima de 75 habitantes por hectárea.
4. Deberá de respetar una densidad máxima de 15 viviendas por hectárea.
5. Garantizar una superficie mínima de lote de 800 m<sup>2</sup>.
6. Garantizar un frente mínimo de lote de 20 metros lineales.
7. Deberá de respetar el índice de edificación de 400 m<sup>2</sup>.
8. Deberá de respetar el C.O.S de 0.4 y el C.U.S. de 0.8.
9. Deberá de respetar una restricción frontal de 5.00 ml, una restricción posterior de 3.00 ml y unas restricciones laterales de 2.50 ml ambos lados.
10. Deberá de respetar un porcentaje de jardinado frontal del 50%.
11. El modo de edificación deberá de ser abierto.
12. Para el uso habitacional deberá de apegarse al capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos; 213 cuadro 36, art. 216 cuadro 39, 217 cuadro 40 inciso a, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43, y 220 cuadro 44 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.

Para el uso de H1-V deberá de cumplir con las siguientes normas y lineamientos.

13. De acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, Título Primero, Capítulo IX, art. 57 cuadro 11, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento por vivienda; en base al art. 34, fracción I, se omiten dos (2) cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
14. En base al art. 302 del reglamento estatal de Zonificación del Estado de Jalisco; para el uso habitacional plurifamiliar vertical de densidad mínima deberá garantizar un (1) cajón de estacionamiento por cada 2 viviendas para visitantes.
15. Deberá de respetar una densidad máxima de 100 habitantes por hectárea.
16. Deberá de respetar una densidad máxima de 20 viviendas por hectárea.
17. Garantizar una superficie mínima de lote de 1,200 m<sup>2</sup>.
18. Garantizar un frente mínimo de lote de 40 metros lineales.
19. Deberá de respetar el índice de edificación de 300 m<sup>2</sup>.
20. Deberá de respetar el C.O.S de 0.4 y el C.U.S. de 1.2.
21. Deberá de respetar una restricción frontal de 5.00 ml, una restricción posterior de 3.00 ml y unas restricciones laterales de 2.50 ml ambos lados.
22. Deberá de respetar un porcentaje de jardinado frontal del 50%.
23. El modo de edificación deberá de ser abierto.
24. Deberá de apegarse a lo indicado en el Título Quinto (proyecto arquitectónico) artículo 5.1.3 Inciso e del Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta referente a las alturas.
25. Para el uso habitacional deberá de apegarse al Capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos; 213 cuadro 36, art. 216 cuadro 39, 217 cuadro 40 inciso a, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43, y 220 cuadro 44 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.

Para el uso de villas hoteleras deberá de cumplir con las siguientes normas y lineamientos:

26. Garantizar un (1) cajón de estacionamiento por cada 50.00 m<sup>2</sup> construidos.
27. Garantizar una densidad máxima de 15 cuartos (villas hoteleras) por hectárea.
28. Garantizar una superficie mínima de lote de 10,000 m<sup>2</sup>.
29. Garantizar un frente mínimo de lote de 70.00 metros lineales.
30. Deberá de respetar el C.O.S. de 0.15 y el C.U.S. de 0.30.
31. Deberá de respetar una restricción frontal de 10.00 metros lineales, una restricción posterior de 10.00 metros lineales y unas restricciones laterales de 5.00 metros lineales (ambos lados).
32. El modo de edificación deberá de ser abierto.
33. Deberá de apegarse al capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos; 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 218 cuadro 41 y 219 cuadro 43 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.



Las siguientes normas y lineamientos deberán de ser considerados para todos los usos:

34. Las cubiertas deberán de ser inclinadas en acabado con teja de barro indicado en el título cuarto (imagen visual) artículo 4.1.7 del Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta.
35. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
36. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
37. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.
38. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso de (villas hoteleras) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
39. Presentar proyecto definitivo de urbanización conforme a lo indicado en el Título Noveno, Capítulo II, artículo 257 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
40. Presentar dictamen de Ecología Municipal.
41. Presentar estudio de mecánica de suelos.
42. Presentar estudio de impacto al tránsito apegándose al Título Octavo, Capítulo III, artículo 227 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
43. Presentar estudio de impacto ambiental.
44. Presentar estudio hidrológico.
45. Presentar las demarcaciones o restricciones que solicita la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) respecto a los escurrimientos.
46. Presentar el resolutivo por parte de SEMADES y el dictamen de visto bueno por parte de la SEMARNAT.
47. Presentar alineamiento y número oficial.
48. Presentar documento de propiedad que ampare la superficie total del predio.
49. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
50. Identificación oficial del propietario.

**NOTA: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

#### VII.2.4.1.33. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>0855/10</b>
Asunto:	067/00/AU-32 RU-LP30, AP-1/RG-0114-10
Uso solicitado:	Construcción de habitacional plurifamiliar horizontal y plurifamiliar vertical.
Tramite Solicitado:	Para construir: Obra nueva
Propietario:	<b>C. Leopoldo Esponda Dubin.</b>
Ubicación del Predio:	Carretera a Barra de Navidad s/n lote 3; del Desarrollo Palo María; Zona Sur.
Superficie:	51-80-00 has





Según: Escritura Pública número 4,362 de la Notaría Pública Número 8 de Puerto Vallarta, Jalisco de fecha de 09 de noviembre de 2005.

De conformidad a lo que establece la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en sus Artículos: 27 y 115 fracción V, así como, lo preceptuado en los diversos numerales 73 y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución del Municipio Artículo 10 fracción XX; Artículo 284 fracción II y el Artículo 362 fracción I inciso b, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, Artículo 1, 3, 4, 5, 6, 9, 35 y 36 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1, 2, 3, 5, 18 y 30 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, 10, fracción, XX y XXXII, Artículo 11 fracción XXXV, XXXVI y XLII y 179 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, y demás relativos aplicables a las leyes y reglamentos municipales, así como los decretos acuerdos y convenios vigentes a la fecha.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos para el predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el periódico oficial de Guadalajara Jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:

**Área:** Urbana, de Reserva Urbana a largo plazo y de prevención ecológica AU-32, RU-LP30, AP-1 / H1-5, T1-2, AS-1; Zona Sur.

**Uso:** Habitacional de Densidad Mínima, Turístico Hotelero de Densidad Mínima y Actividades Silvestres.

Para poder otorgarle su "**Dictamen Definitivo Favorable**", deberá apegarse a lo indicado en el Título Primero Capítulo VIII (Reglamentación de Zonas Turísticas) artículo 50 cuadro 8 (Turístico Hotelero de Densidad Mínima), Capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57 cuadro 11 (Habitacional Plurifamiliar Horizontal y Plurifamiliar Vertical de Densidad Mínima); Título Quinto, Capítulo V, artículo 351, cuadro 48 (Normas para Cajones de Estacionamiento para Vehículos); del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta.

Se le informa que de la superficie total del predio de (518,000 m<sup>2</sup>) solo podrá hacer uso una superficie aproximada de 72,609 m<sup>2</sup> para la construcción de habitacional plurifamiliar horizontal y plurifamiliar vertical de densidad mínima; y una superficie aproximada de 159,857 m<sup>2</sup> para la construcción de villas hoteleras y la superficie restante no la podrá utilizar por la siguiente razón: una superficie aproximada de 22,414 m<sup>2</sup> tiene un uso de suelo de actividades silvestres y se encuentra fuera del límite del área urbana y una superficie aproximada de 263,120 m<sup>2</sup> se encuentra fuera del límite de centro de población;

Para el uso de H1-H deberá de cumplir con las siguientes normas y lineamientos.

1. De acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, Título Primero, Capítulo IX, art. 57 cuadro 11, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento por vivienda; en base al art. 34, fracción I, se omiten dos (2) cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
2. En base al art. 302 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco; para el uso habitacional plurifamiliar horizontal de densidad mínima deberá garantizar un (1) cajón de estacionamiento por cada 2 viviendas para visitantes.
3. Deberá de respetar una densidad máxima de 75 habitantes por hectárea.
4. Deberá de respetar una densidad máxima de 15 viviendas por hectárea.
5. Garantizar una superficie mínima de lote de 800 m<sup>2</sup>.
6. Garantizar un frente mínimo de lote de 20 metros lineales.
7. Deberá de respetar el índice de edificación de 400 m<sup>2</sup>.
8. Deberá de respetar el C.O.S de 0.4 y el C.U.S. de 0.8.
9. Deberá de respetar una restricción frontal de 5.00 ml, una restricción posterior de 3.00 ml y unas restricciones laterales de 2.50 ml ambos lados.
10. Deberá de respetar un porcentaje de jardinado frontal del 50%.
11. El modo de edificación deberá de ser abierto.
12. Para el uso habitacional deberá de apegarse al capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos; 213 cuadro 36, art. 216 cuadro 39, 217 cuadro 40 inciso a, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43, y 220 cuadro 44 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.



Para el uso de H1-V deberá de cumplir con las siguientes normas y lineamientos.

13. De acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, Título Primero, Capítulo IX, art. 57 cuadro 11, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento por vivienda; en base al art. 34, fracción I, se omiten dos (2) cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
14. En base al art. 302 del reglamento estatal de Zonificación del Estado de Jalisco; para el uso habitacional plurifamiliar vertical de densidad mínima deberá garantizar un (1) cajón de estacionamiento por cada 2 viviendas para visitantes.
15. Deberá de respetar una densidad máxima de 100 habitantes por hectárea.
16. Deberá de respetar una densidad máxima de 20 viviendas por hectárea.
17. Garantizar una superficie mínima de lote de 1,200 m<sup>2</sup>.
18. Garantizar un frente mínimo de lote de 40 metros lineales.
19. Deberá de respetar el índice de edificación de 300 m<sup>2</sup>.
20. Deberá de respetar el C.O.S de 0.4 y el C.U.S. de 1.2.
21. Deberá de respetar una restricción frontal de 5.00 ml, una restricción posterior de 3.00 ml y unas restricciones laterales de 2.50 ml ambos lados.
22. Deberá de respetar un porcentaje de jardinado frontal del 50%.
23. El modo de edificación deberá de ser abierto.
24. Deberá de apegarse a lo indicado en el Título Quinto (proyecto arquitectónico) artículo 5.1.3 Inciso e del Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta referente a las alturas.
25. Para el uso habitacional deberá de apegarse al Capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos; 213 cuadro 36, art. 216 cuadro 39, 217 cuadro 40 inciso a, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43, y 220 cuadro 44 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.

Para el uso de villas hoteleras deberá de cumplir con las siguientes normas y lineamientos:

26. Garantizar un (1) cajón de estacionamiento por cada 50.00 m<sup>2</sup> construidos.
27. Garantizar una densidad máxima de 15 cuartos (villas hoteleras) por hectárea.
28. Garantizar una superficie mínima de lote de 10,000 m<sup>2</sup>.
29. Garantizar un frente mínimo de lote de 70.00 metros lineales.
30. Deberá de respetar el C.O.S. de 0.15 y el C.U.S. de 0.30.
31. Deberá de respetar una restricción frontal de 10.00 metros lineales, una restricción posterior de 10.00 metros lineales y unas restricciones laterales de 5.00 metros lineales (ambos lados).
32. El modo de edificación deberá de ser abierto.
33. Deberá de apegarse al capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos; 213 cuadro 36, 214 cuadro 37, 218 cuadro 41 y 219 cuadro 43 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.

Las siguientes normas y lineamientos deberán de ser considerados para todos los usos:

34. Las cubiertas deberán de ser inclinadas en acabado con teja de barro indicado en el Título Cuarto (imagen visual) artículo 4.1.7 del Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta.
35. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
36. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
37. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.
38. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso de (villas hoteleras) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
39. Presentar proyecto definitivo de urbanización conforme a lo indicado en el Título Noveno, Capítulo II, artículo 257 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
40. Presentar dictamen de Ecología Municipal.
41. Presentar estudio de mecánica de suelos.



42. Presentar estudio de impacto al tránsito apeándose al Título Octavo, Capítulo III, artículo 227 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
43. Presentar estudio de impacto ambiental.
44. Presentar estudio hidrológico.
45. Presentar las demarcaciones o restricciones que solicita la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) respecto a los escurrimientos.
46. Presentar el resolutivo por parte de SEMADES y el dictamen de visto bueno por parte de la SEMARNAT.
47. Presentar alineamiento y número oficial.
48. Presentar documento de propiedad que ampare la superficie total del predio.
49. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
50. Identificación oficial del propietario.

**NOTA: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

#### VII.2.4.1.34. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	<b>1286/07</b>
Asunto:	067/00/AU-32/RG-328-07
Uso solicitado:	Construcción de casa habitación.
Trámite Solicitado:	Para construir: Obra nueva
Propietario:	<b>BBVA BANCOMER.</b>
Ubicación del Predio:	Villas Altas Garza Blanca No 204, Fraccionamiento Garza Blanca
Superficie:	391.21 m <sup>2</sup>
Según:	Escritura Pública No. 4,494 de la Notaría Pública no. 08 de Puerto Vallarta, con fecha 01 de Diciembre de 2005.

De conformidad a lo que establece la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos: 27 y 115 fracción V, así como, lo preceptuado en los diversos numerales 73 y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 1 al 7, 9, 11, 12, 176 y 177 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, artículo 1, 3, 4, 5, 6, 9, 35 y 36 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1, 2, 3, 5, 18 y 30 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, 10, fracción, XX y XXXII, artículo 11 fracción XXXV, XXXVI y XLII y 179 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, y demás relativos aplicables a las leyes y reglamentos municipales, así como los decretos acuerdos y convenios vigentes a la fecha.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el periódico oficial de Guadalajara Jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:



**Área:** Urbana AU-32 / H1-5; Fraccionamiento Garza Blanca.

**Uso:** Habitacional de Densidad Mínima.

Para poder otorgarle su "dictamen definitivo favorable", deberá apegarse a lo indicado en el **Título Primero Capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57 cuadro 11 (Habitacional Unifamiliar de Densidad Mínima)**; del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, además de cumplir con los siguientes lineamientos:

1. En base al art. 34 fracción I, del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, se omite la superficie mínima de lote de 600 m<sup>2</sup> y queda sujeto a los siguientes lineamientos debido a la superficie que expide la escritura número 4,494 de la Notaria Pública número 8 de Puerto Vallarta, Jalisco con fecha del 01 de diciembre del 2005.
2. De acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, Título Primero, Capítulo IX, art. 57 cuadro 11, deberá garantizar 4 cajones de estacionamiento por vivienda; en base al art. 34, fracción I, se omiten dos (2) cajones de estacionamiento, según inspección realizada el día 16 de febrero del 2007.
3. Garantizar una superficie mínima de lote de 391.21 m<sup>2</sup>.
4. Garantizar un frente mínimo de lote de 20 metros lineales.
5. Deberá de respetar el índice de edificación de 391.21 m<sup>2</sup>.
6. Deberá de respetar el C.O.S de 0.4 y el C.U.S. de 0.8.
7. En base al artículo 34 fracción I del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco se omite la restricción frontal, las restricciones laterales y el porcentaje de jardinado frontal.
8. Deberá de respetar una restricción posterior de 3.00 metros lineales.
9. El modo de edificación deberá de ser abierto.
10. Para el uso habitacional deberá de apegarse al Capítulo XI (Normas de Diseño arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos; 213 cuadro 36, art. 216 cuadro 39, 217 cuadro 40 inciso a, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43, y 220 cuadro 44 del Reglamento estatal de zonificación del Estado de Jalisco.
11. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
12. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
13. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.
14. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso de (habitacional unifamiliar de densidad mínima) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
15. Presentar alineamiento y número oficial.
16. Presentar dictamen de Ecología Municipal.
17. Presentar estudio hidrológico.
18. Presentar documento de propiedad que ampare la superficie total del predio.
19. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
20. Identificación oficial del propietario.

**NOTA: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.



### VII.2.4.1.35. DICTAMEN DE TRAZOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS

No. de Expediente	4358/09
Asunto:	067/00/AU-RN42/RG-0265-09
Uso solicitado:	Construcción de viviendas plurifamiliar vertical.
Tramite Solicitado:	Para construir: Obra nueva
Propietario:	<b>C. Rodolfo Hernández Baca.</b>
Ubicación del Predio:	Calle Dulce Oliva Sección B; Col. Lomas de Mismaloya.
Superficie:	2,032.74 m <sup>2</sup>
Según:	Solicitud de trazos, usos y destinos específicos.

De conformidad a lo que establece la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos: 27 y 115 fracción V, así como, lo preceptuado en los diversos numerales 73 y 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 1 al 7, 9, 11, 12, 176 y 177 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, artículo 1, 3, 4, 5, 6, 9, 35 y 36 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1, 2, 3, 5, 18 y 30 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, 10, fracción, XX y XXXII, artículo 11 fracción XXXV, XXXVI y XLII y 179 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, y demás relativos aplicables a las leyes y reglamentos municipales, así como los decretos acuerdos y convenios vigentes a la fecha.

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos para el Predio, se le hace de su conocimiento lo siguiente:

En base al Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta Jal, registrado en el periódico oficial de Guadalajara Jal, con No.17 tomo CCCXXVII con fecha de 17 de octubre de 1997; su predio se localiza en el:

**Área:** De renovación urbana AU-RN42 / H1-8; Col. Lomas de Mismaloya

**Uso:** Habitacional de Densidad Mínima.

Para poder otorgarle su "**dictamen definitivo favorable**", deberá apegarse a lo indicado en el **Título Primero Capítulo IX (Reglamentación de Zonas Habitacionales) artículo 57 cuadro 11 (Habitacional Unifamiliar de Densidad Mínima)**; del Reglamento Estatal de Zonificación y a lo manifestado en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta.

Se emite el presente dictamen en base que en la zona prevalecen las construcciones similares a la solicitada como lo estipula el estudio justificativo presentado y el reporte de inspección realizado en la fecha de 16 de junio de 2010 con fundamento legal en el artículo 34 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco; por lo que deberá de cumplir con las siguientes normas y lineamientos:

1. Deberá de respetar dentro de su predio un área de estacionamiento con capacidad mínima de dos (2) cajones de estacionamiento por vivienda.
2. Garantizar una superficie mínima de lote de 2,032.74 m<sup>2</sup>.
3. Garantizar un frente mínimo de lote de 74.04 metros lineales.
4. Deberá de respetar el índice de edificación de 145.19 m<sup>2</sup>.
5. Deberá de respetar el C.O.S de 0.32 y el C.U.S. de 1.17.
6. Deberá de respetar una restricción frontal de 2.65 ml, una restricción posterior de 2.65 ml y unas restricciones laterales de 3.00 ml.
7. deberá de respetar un porcentaje de jardinado frontal del 50%.





8. El modo de edificación deberá de ser abierto.
9. Las cubiertas deberán de ser inclinadas en acabado con teja de barro indicado en el Título Cuarto (imagen visual) artículo 4.1.7 del Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta.
10. Para el uso habitacional deberá de apegarse al Capítulo XI (Normas de Diseño Arquitectónico en Espacios Habitables especialmente en los artículos; 213 cuadro 36, art. 216 cuadro 39, 217 cuadro 40 inciso a, 218 cuadro 41, 219 cuadro 43, y 220 cuadro 44 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco.
11. No se permite construir rampas en toda la banqueta, para ingreso a la cochera, permitiéndose un máximo de rampa de 30 centímetros.
12. Implementar sistemas separados de drenaje de aguas negras al colector municipal y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción o hacia la vía pública.
13. El propietario y perito responsable se harán acreedores a las sanciones que marque la ley de ingresos vigentes, al iniciar los trabajos sin obtener previamente la licencia municipal correspondiente.
14. En el caso de que pretenda realizar alguna promoción diferente al uso de (departamentos verticales) será necesario ingresar una nueva solicitud de trazos, usos y destinos específicos con el fin de indicarle los lineamientos correspondientes.
15. Presentar dictamen de ecología municipal.
16. Presentar las demarcaciones o restricciones que solicita la CNA respecto a los escurrimientos (en caso de ser necesario).
17. Presentar alineamiento y número oficial.
18. Presentar documento de propiedad que ampare la superficie total del predio.
19. Presentar factibilidad de SEAPAL y C.F.E.
20. Identificación oficial del propietario.

*“El presente dictamen y/o autorización licencia municipal, se otorga sin menoscabo de los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones que en términos de la legislación federal ambiental vigente deban obtenerse, previo a la realización de las obras y/o actividades”.*

**NOTA: Se le informa que los lineamientos son enunciativos y no limitativos al uso de suelo solicitado.**

El presente dictamen es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio o construcción referida, en la inteligencia que éste NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN ALGUNA PARA EFECTUAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN (Acciones Urbanísticas) en el mismo, si no para que proceda a iniciar el proyecto constructivo, el cual deberá ser presentado ante el Departamento de Planeación Urbana, a través de la ventanilla única de trámites para su revisión y en el caso se proceda a otorgar el permiso correspondiente por lo que si estas acciones se inician antes de obtener las autorizaciones requeridas, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de la Licencia de Habitabilidad, y Terminación de Obras quedan condicionado a que la Edificación se ajuste a lo dispuesto en el presente Dictamen y Proyectos aprobados.

El presente dictamen técnico, es la información solicitada del uso del suelo aplicable al predio y/o construcción referida, en la inteligencia que este no constituye autorización alguna para efectuar las obras de construcción y/o acciones urbanísticas, sino para que una vez apegado su proyecto a las normas y lineamientos mencionados en dicho dictamen proceda a presentarlo ante la dirección de planeación urbana a través de la ventanilla de trámites para la revisión, aprobación y obtención de la licencia municipal de construcción, se aplicaran las sanciones que marquen las Leyes y Reglamentos vigentes. Así mismo el otorgamiento de las cartas de terminación de obra y de habitabilidad, quedan condicionadas a que la edificación se ajuste al proyectos aprobado.

Nota: el presente dictamen es enunciativo y no limitativo, al uso de suelo solicitado; así mismo no prejuzga la legal posesión de la propiedad.



**VII.2.4.2. ESTUDIO PUNTUAL DEL SUELO**

Ver anexo gráfico ESTUDIO PUNTUAL

**Artículo 25.-** El uso del suelo actual del distrito urbano 10 está dividido en 5 zonas propuestas: La zona 1 comprende el área de Garza Blanca y sus colindantes, la Zona 2 comprende el área de los arcos, la Zona 3 contempla el área de Mismaloya, la Zona 4 y 5 comprenden el área de Boca de Tomatlán.

**IMAGEN 20.-** de Zonas propuestas del Distrito Urbano 10



**IMAGEN 21.-** Se presenta gráfico de Zona No. 1





IMAGEN 22.- Se presenta gráfico de Zona No. 2



Tabla del Estudio Puntual del Suelo, predio por predio  
de la zona número 1, del Distrito Urbano 10:

CUADRO 21.- Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 1

Predio	Nombre	Sup. (m <sup>2</sup> )	No. de niveles	Desplante (m <sup>2</sup> )	Constr. (m <sup>2</sup> )	COS	CUS
1	Casa Blanca	1,002.00	3	446.56	1,271.23	0.44	1.27
2	Casa Diamante	671.39	3	403.00	1,210.66	0.60	1.8
3	Casa Corazón	233.70	2	180.00	451.22	0.77	1.93
4	Hacienda Palo María	491.82	4	537.00	2,205.23	1.09	4.48
5	Baldío	5,302.14	0	0.00	0.00	0.00	0
6	Baldío	6,373.94	0	0.00	0.00	0.00	0
7	Garza Blanca Preserve	4,200.90	6	2,461.39	7,674.12	0.59	1.82
8	Garza Blanca Preserve	3,839.19	7	1,273.29	8,687.62	0.33	2.26
9	Baldío	2,120.84	0	0.00	0.00	0.00	0
10	Baldío	1,244.74	0	0.00	0.00	0.00	0
11	Baldío	810.71	0	0.00	0.00	0.00	0
12	Playa Esmeralda	2,384.23	7	1,099.90	5,840.76	0.46	2.45
13	Condominio Sierra del Mar	2,660.99	7	1,496.85	6,730.53	0.56	2.53
14	Vivienda particular	2,592.13	3	566.00	1,464.52	0.22	0.56
15	Baldío	2,308.17	0	0.00	0.00	0.00	0
16	Condominio Playa Gemelas	4,564.36	13	1,218.51	12,881.46	0.27	2.82
17	Condominio Playa Gemelas	5,769.93	13	1,467.89	13,516.81	0.25	2.34
18	Condominio Playa Gemelas	4,065.60	13	724.67	1,294.07	0.18	0.32
19	Condominio Girasol	5,393.22	16	1,865.67	17,966.00	0.35	3.33
20	Hotel Presidente Intercontinental	6,945.44	12	2,024.00	18,035.72	0.29	2.6
21	Condominio Las Peñas	1,434.43	15	620.12	6,833.51	0.43	4.76
22	Condominio S/N	495.62	12	218.36	1,946.71	0.44	3.93



23	Baldío	311.39	0	0.00	0.00	0.00	0
24	Baldío	530.81	0	0.00	0.00	0.00	0
25	Baldío El Paredón	1,128.82	0	0.00	0.00	0.00	0
26	Vivienda El Paredón	2,098.51	3	585.37	1,132.00	0.28	0.53
27	Vivienda El Paredón	1,256.06	3	104.00	148.00	0.08	0.12
28	Vivienda El Paredón	1,088.70	2	187.00	498.00	0.17	0.46
29	Vivienda El Paredón	2,449.52	3				
30	Vivienda El Paredón	2,449.52	3				
31	Vivienda El Paredón	671.68	3				
32	Baldío El Paredón	686.69	0	0	0	0	0
33	Baldío El Paredón	2,230.21	0	0	0	0	0
34	Predio Palo María CUCENZA	59,828.52	3	693.33	1594.14	0.01	0.03
35	Predio Palo María CUCENZA	59,828.52	3	693.33	1594.14	0.01	0.03

CUADRO 22.- Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 1

Tipo de Uso de Predio	Clasificación Zona 1	Porcentaje	Superficie
Habitacional Unifamiliar	134,662.11 m <sup>2</sup>	67.51%	13.46 Has
Habitacional Plurifamiliar	26,768.38 m <sup>2</sup>	13.42%	2.67 Ha
Baldío	23,048.45 m <sup>2</sup>	11.55%	2.30 Ha
Hotelero	14,985.52 m <sup>2</sup>	7.51%	1.49 Ha
<b>Total</b>	<b>199,464.46 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>19.94 Ha</b>

Tabla del Estudio Puntual del Suelo, predio por predio de la zona número 2, del Distrito Urbano 10:

CUADRO 23.- Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 2

Predio	Nombre	Superficie (m <sup>2</sup> )	No. De Niveles	Desplante (m <sup>2</sup> )	Construido (m <sup>2</sup> )	COS	CUS
36	Sierra del Mar los Arcos Lote 11	2197.84		0	0	0.00	0.00
37	Sierra del Mar los Arcos Lote	282.7		0	0	0.00	0.00
38	Sierra del Mar los Arcos Lote Club de playa	627.25	3	186	281.03	0.30	0.45
39	Sierra del Mar los Arcos Lote Vialidad	642.63	0	0	0	0.00	0.00
40	Sierra del Mar los Arcos Lote 10	2253.92		0	0	0.00	0.00
41	Sierra del Mar los Arcos Lote 9	1940.27	6	740.3724	4482.8874	0.38	2.31
42	Sierra del Mar los Arcos Lote 8	900.14	0	0	0	0.00	0.00
43	Sierra del Mar los Arcos Área de Servicios	104.18	1				
44	Sierra del Mar los Arcos Lote 7	875.46	2				
45	Sierra del Mar los Arcos Lote 6	915.62	2				



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

46	Sierra del Mar los Arcos Lote 5	949.95	0	0	0	0	0
47	Sierra del Mar los Arcos Lote 4	938.55	0	0	0	0	0
48	Sierra del Mar los Arcos Lote 3	849.31	0	0	0	0	0
49	Sierra del Mar los Arcos Lote 2	745.94	2				
50	Sierra del Mar los Arcos Lote 1	932.19	2				
51	Baldío	788.3311	0	0	0	0	0
52	Baldío	1087.33	0	0	0	0	0
53	Villa Paraiso	736.1293	3	391.57	783.15	0.53	1.06
54	Baldío	566.17	0	0	0	0	0

CUADRO 24.- Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 2.

Tipo De Uso De Predio	Clasificación	Porcentaje	Superficie
Habitacional Unifamiliar	4,205.33 m <sup>2</sup>	22.93%	0.42 Has
Habitacional Plurifamiliar	1,949.27 m <sup>2</sup>	10.58%	0.19 Has
Baldío	11,456.87 m <sup>2</sup>	62.49%	1.14 Has
Comercio y Usos	731.43 m <sup>2</sup>	01.05%	03.98 Has
Total	18,333.91 m <sup>2</sup>	100%	1.80 Has

Tabla del Estudio Puntual del Suelo, predio por predio de la zona número 3, del Distrito Urbano 10, dividida en 2 partes (3-A) y (3-B).

IMAGEN 23.- de Zona 3-A,







IMAGEN 24.- de Zona 3-B, Plano



Tabla del Estudio Puntual del Suelo, predio por predio de la zona 3-A, del Distrito Urbano 10:

CUADRO 25.- Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 3-A,							
Predio	Nombre	Superficie (m <sup>2</sup> )	No. De Niveles	Desplante (m <sup>2</sup> )	Construido (m <sup>2</sup> )	COS	CUS
55	Condominio Playa Los Arcos	483	5	351.26	1,619.68	0.73	3.35
56	Baldío	1108.623	0	0.00	0.00	0.00	0.00
57	Vivienda particular	528	3	348.98	1,046.95	0.66	1.98
58	Villa Las Peñas	579	3	482.65	813.79	0.83	1.41
59	Casa Marilú	230	3	200.12	507.31	0.87	2.21
60	Casa Marilú	190	3	216.13	561.47	1.14	2.96
61	Baldío	1315.16	0	0.00	0.00	0.00	0.00
62	Baldío	60.34	0	0.00	0.00	0.00	0.00
63	Villa Los Arcos	225.02	3	282.99	504.59	1.26	2.24
64	Villa Delfin (Verificar límite de ZFMT)	637.196	2	183.75	268.28		
65	Casa Luna Creciente	497	2	246.66	627.26	0.50	1.26
66	Baldío	937.369	0	0.00	0.00	0.00	0.00
67	Baldío	634.76	0	0.00	0.00	0.00	0.00
68	Casa las Olas	573	2	194.87	389.00	0.34	0.68
69	Casa Azul Profundo	177.4815	1	70.58	70.57	0.40	0.40
70	Vivienda particular	505.12	1	300.49	300.49	0.59	0.59
71	Baldío	411.99	0	0.00	0.00	0.00	0.00
72	Vivienda La Cuiza	687.4617	2	EN CONSTRUCCION			
73	La Joya de Mismaloya	2516	7	1,747.73	10,244.67	0.69	4.07
74	Hotel Barceló	29194.7181	9	9,543.53	42,500.15	0.33	1.46
75	Vivienda particular	977.5108	2	395.21	453.31	0.40	0.46
76	Comercio y Servicio	242.418	1	161.06	161.06	0.66	0.66
77	Vivienda particular	3171.03	1	236.15	236.15	0.00	0.00



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

78	Vivienda particular	860.793	1	136.81	136.81	0.16	0.16
79	Escuela Primaria	4362.1552	1	515.24	515.24	0.12	0.12
80	Comercio	572.0141	1	239.54	239.54	0.42	0.42
81	Comercio	389.6548	2	173.48	304.69	0.45	0.78
82	Vivienda particular	1067.1348	1	242.48	242.48	0.23	0.23
83	Vivienda particular	138.2859	1	21.19	21.19	0.15	0.15
84	Vivienda particular	160.019	1	25.06	25.06	0.16	0.16
85	Vivienda particular	1367.0365	2	469.06	553.27	0.34	0.40
86	Vivienda particular	1759.6213	2	383.73	495.36	0.22	0.28
87	Vivienda particular	2546.9641	1	420.26	420.26	0.17	0.17
88	Vivienda particular	77.7641	2	77.76	111.43	1.00	1.43
89	Baldío	917.56	0	0.00	0.00	0.00	0.00
91	Vivienda particular	1422.5131	2	423.52	458.89	0.30	0.32
92	Vivienda particular	537.6456	2	147.46	264.18	0.27	0.49
93	Vivienda particular	638.4345	1	179.93	179.93	0.28	0.28
94	Vivienda particular	542.4792	2	283.49	558.20	0.52	1.03
95	Vivienda particular	735.8946	2	356.21	542.65	0.48	0.74
96	Vivienda particular	458.7578	1	343.97	343.97	0.75	0.75
97	Vivienda particular	277.2182	1	54.29	54.29	0.20	0.20
98	Comercio	411.5795	1	295.94	295.94	0.72	0.72
99	Baldío	252	0	0.00	0.00	0.00	0.00
100	Baldío	738	0	0.00	0.00	0.00	0.00
101	Baldío	2886.7333	0	0.00	0.00	0.00	0.00

CUADRO 26.- Síntesis de Uso Puntal de Suelo Zona No. 3-A

TIPO DE USO DE PREDIO	CLASIFICACIÓN ZONA 3-A	PORCENTAJE	SUP.
HABITACIONAL UNI	21,568.38 m <sup>2</sup>	31.25%	2.15 Has
HABITACIONAL PLURI	2,999.00 m <sup>2</sup>	04.34%	0.29 Has
COMERCIO	1,615.66 m <sup>2</sup>	02.34%	0.16 Has
BALDÍO	9,262.53 m <sup>2</sup>	13.42%	0.92 Has
HOTELERO	29,194.71 m <sup>2</sup>	42.30%	2.91 Has
<b>TOTAL</b>	<b>69,002.45 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>6.90 Has</b>



**Tabla del Estudio Puntual del Suelo, predio por predio  
de la zona 3-B, del Distrito Urbano 10:**

CUADRO 27.- Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 3-B							
Predio	Nombre	Superficie (m <sup>2</sup> )	No. De Niveles	Desplante (m <sup>2</sup> )	Construido (m <sup>2</sup> )	COS	CUS
102	Vivienda particular	1653.5974	1	281.00	281.00	0.17	0.17
103	Baldío	27593.2	0	0.00	0.00	0.00	0.00
104	Baldío	9368.65	0	0.00	0.00	0.00	0.00
105	Baldío	859.7616	0	0.00	0.00	0.00	0.00
106	Baldío	449.6701	0	0.00	0.00	0.00	0.00
107	Baldío	400.2377	0	0.00	0.00	0.00	0.00
108	Baldío	333.923	0	0.00	0.00	0.00	0.00
109	Baldío	385.1713	0	0.00	0.00	0.00	0.00
110	Baldío	167.1124	0	0.00	0.00	0.00	0.00
111	Baldío	147.0605	0	0.00	0.00	0.00	0.00
112	Baldío	211.3067	0	0.00	0.00	0.00	0.00
113	Baldío	238.3323	0	0.00	0.00	0.00	0.00
114	Baldío	380.0596	0	0.00	0.00	0.00	0.00
115	Baldío	407.5182	0	0.00	0.00	0.00	0.00
116	Baldío	316.8683	0	0.00	0.00	0.00	0.00
117	Querencia	537.341	3	316.27	631.32	0.59	1.17
118	Querencia	459.6773	4	244.19	543.59	0.53	1.18
119	Baldío	501.0039	0	0.00	0.00	0.00	0.00
120	Baldío	396.1064	0	0.00	0.00	0.00	0.00
121	Baldío	569.0166	0	0.00	0.00	0.00	0.00
122	Villa Mandarinas	440.0532	3	176.80	453.60	0.40	1.03
123	Villa Mandarinas	322.4096	3	162.38	395.66	0.50	1.23
124	Tres rocas	301.6052	2	188.88	298.42	0.63	0.99
125	Tres rocas	349.777	3	272.48	493.24	0.78	1.41
126	Baldío	319.7808		0.00	0.00	0.00	0.00
127	Casa Sirena	586.5397	2	300.43	569.03	0.51	0.97
128	Casa Mis Rocas	270.2188	2	203.08	330.39	0.75	1.22
129	Casa Ángeles	580.2711	4	314.87	718.52	0.54	1.24
130	Casa Jade	277.8806	3	252.77	603.01	0.91	2.17
131	Baldío	306.0607	0	0.00	0.00	0.00	0.00
132	Baldío	303.4125	0	0.00	0.00	0.00	0.00
133	Vista de Dios	303.0973	2	208.89	395.99	0.69	1.31
134	Villa Mariposa	298.8594	2	214.31	385.30	0.72	1.29
135	Baldío	350.7615	0	0.00	0.00	0.00	0.00
136	Baldío	320.5399	0	0.00	0.00	0.00	0.00
137	Baldío	169.1245	0	0.00	0.00	0.00	0.00



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

138	Baldío	42.7897	0	0.00	0.00	0.00	0.00
139	Baldío	364.8634	0	0.00	0.00	0.00	0.00

CUADRO 28.- Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 3-B

Uso de Predio	Clasificación Zona 3-B	Porcentaje	Superficie
Habitacional Unifamiliar	6,381.32 m <sup>2</sup>	12.44%	0.63 Ha
Baldío	44,902.33 m <sup>2</sup>	87.55%	4.49 Ha
Total	51,283.66 m <sup>2</sup>	100%	5.12 Ha

IMAGEN 25.- Zona 4



Tabla del Estudio Puntual del Suelo, predio por predio de la zona número 4, del Distrito Urbano 10:

CUADRO 29.- Análisis de Levantamiento Puntual del Suelo Zona No. 4							
Predio	Nombre	Superficie (m <sup>2</sup> )	No. De Niveles	Desplante (m <sup>2</sup> )	Construido (m <sup>2</sup> )	COS	CUS
140	Hotel León de la Sierra	371.91	2.00	194.94	289.37	0.52	0.78



141	Hotel León de la Sierra	164.58	3.00	49.91	149.72	0.30	0.91
142	Hotel León de la Sierra	157.62	3.00	107.89	323.66	0.68	2.05
143	Hotel León de la Sierra	120.87	1.00	17.76	17.76	0.15	0.15
144	Baldío	167.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
145	Villas Santa María	975.17	4.00	425.90	1,046.56	0.44	1.07
146	Vivienda particular #5572	448.90	2.00	80.50	114.00	0.18	0.25
147	Baldío	223.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
148	Villa Valparaíso	660.62	3.00	232.63	460.10	0.35	0.70
149	Baldío	471.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
150	Baldío	566.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
151	La jungla de Nancy	797.11	5.00	267.08	745.46	0.34	0.94
152	Baldío	1,215.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
152	Baldío	1,268.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
154	Casa del Mar	1,213.36	3.00	44.73	132.78	0.04	0.11
155	Baldío	1,057.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
156	Vivienda particular	1,294.23	2.00	356.27	544.49	0.28	0.42
157	Vivienda particular	749.50	4.00	362.28	797.08	0.48	1.06
158	Vivienda particular	137.15	1.00	50.43	50.43	0.37	0.37
159	Vivienda particular	288.53	2.00	135.70	233.48	0.47	0.81
160	Baldío	178.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
161	Vivienda particular	513.92	2.00	161.54	278.72	0.31	0.54
162	Vivienda particular	182.53	3.00	513.92	312.01	2.82	1.71
163	Vivienda particular	291.22	1.00	158.00	158.00	0.54	0.54
164	Vivienda particular	788.14	3.00	303.22	648.31	0.38	0.82
165	Vivienda particular	109.50	2.00	95.17	190.34	0.87	1.74
166	Baldío	1,091.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
167	Baldío	293.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
168	Casa Águila del Mar	319.72	3.00	137.87	366.55	0.43	1.15
169	Vivienda particular	304.73	1.00	72.75	72.75	0.24	0.24
170	Casa Cuántica	98.81	3.00	91.57	238.46	0.93	2.41
171	Vivienda particular	119.45	3.00	119.45	358.36	1.00	3.00
172	Baldío	1,098.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
173	Baldío	1,154.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
174	Baldío	1,788.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
175	Baldío	2,368.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
176	Vivienda particular	1,142.16	3.00	362.87	500.49	0.32	0.44
177	Vivienda particular	1,384.20	2.00	80.41	86.78	0.06	0.06
178	Baldío	1,073.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
179	Baldío	960.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
180	Baldío	329.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
181	Vivienda particular	1,336.50	3.00	804.59	1,449.82	0.60	1.08
182	Baldío	1,251.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
183	Villa Mía	1,206.22	1.00	275.93	275.92	0.23	0.23
184	Baldío	1,400.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

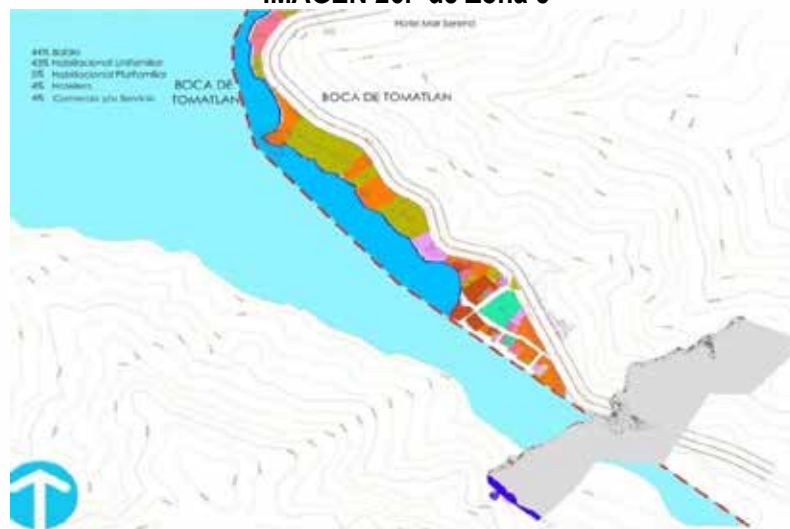




185	Vivienda particular	1,131.04	4.00	392.09	1,017.48	0.35	0.90
186	Vivienda particular	1,175.60	4.00	254.85	603.34	0.22	0.51
187	Paloma del Mar	1,658.22	1.00	135.80	135.80	0.08	0.08
188	Paloma del Mar	3,286.73	2.00	840.82	1,528.55	0.26	0.47
189	Baldío	1,607.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
190	Baldío	2,778.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
191	Baldío	1,036.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
192	Baldío	2,037.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
193	Baldío	1,902.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
194	Baldío	2,720.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
195	Hotel Mar Sereno	1,343.09	7.00	501.47	1,698.49	0.37	1.26
196	Baldío	736.87	0.00			0.00	0.00
197	Baldío	1,327.92	0.00			0.00	0.00
198	Villa Nueva/Casa Betania	1,155.17	5.00	288.32	1,433.12	0.25	1.24
199	Baldío	755.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
200	Baldío	475.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
201	Baldío	1,189.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
202	Baldío	287.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
203	Vivienda particular	691.83	5.00	344.53	1,071.13	0.50	1.55
204	Baldío	706.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
205	Restaurant Le Kliff	1,447.83	3.00	510.49	1,342.76	0.35	0.93
206	Restaurant Le Kliff	2,339.74	3.00	530.83	1,090.07	0.23	0.47
207	Baldío	1,036.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Tabla del Estudio Puntual del Suelo, predio por predio de la zona número 5, del Distrito Urbano 10:

IMAGEN 26.- de Zona 5





**VII.2.4.3. RESULTADO DE LOS FOROS DE CONSULTA**

**RESULTADOS DE FORO DE OPINION PARA LA ELABORACION  
DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
DISTRITO URBANO 10**

DATOS ESTADISTICOS								
EDAD		MENOR A 15 AÑOS	21%	26 - 35 AÑOS	42%	46 - 55 AÑOS	1%	MAYOR A 66 AÑOS
	1%	15 - 25 AÑOS	14%	36 - 45 AÑOS	21%	56 - 65 AÑOS		
SEXO	86%	MASCULINO			14%	FEMENINO		
FORMACION	12%	SIN ESTUDIOS		SECUNDARIA	85%	UNIVERSIDAD	1%	DOCTORADO
		PRIMARIA		BACHILLERATO	12%	MAESTRIA		
ACTIVIDAD	22%	TRABAJA	14%	ESTUDIA	64%	AMBOS		OTROS
SECTOR	2%	AGRICULTURA	35%	SERVICIOS	7%	CULTURA	4%	EDUCACION
	10%	INDUSTRIA	28%	GOBIERNO	5%	SOCIEDAD	7%	URBANISTAS
<b>Sub Distrito Urbano 10-A</b>					<b>Sub Distrito Urbano 10-B</b>			
Lomas de Mismaloya, Mismaloya, Lomas del Pacifico, La Joya de Mismaloya, Boca de Tomatlán.					Villas altas Garza Blanca, Sierra de Vallarta, Garza Blanca, Sierra del Mar Comunidad Residencial			

**ASPECTOS SOCIEECONOMICOS - CULTURALES**

1.- En escala del 1 al 5, donde 1 es (PESIMA), 2 (MALO), 3 (REGULAR), 4 (BIEN), 5 (EXCELENTE) ¿Cómo calificas el estado general de los siguientes factores dentro del subdistrito donde resides?

- Nivel de vida
- Situación económica
- Seguridad Pública
- Cobertura de salud
- Seguridad Vial
- Educación y Cultura
- Recreación y Deporte
- Vías de Acceso al Distrito
- Calidad de la Vivienda

2.- ¿Cuál de las siguientes actividades consideras que debería recibir mayor impulso en el Distrito?

- Industria



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

<input type="text" value="1"/>	Agricultura
<input type="text" value="4"/>	Actividades de Construcción
<input type="text" value="1"/>	Ganadería
<input type="text" value="5"/>	Turismo
<input type="text" value="4"/>	Comercio y Servicios
<input type="text" value="5"/>	Protección y Recuperación de los Espacios Naturales

3.- ¿Conoces las actividades culturales y recreativas que realiza el Ayuntamiento?

SI  NO

4.- ¿Cómo participas en la actividad cultural y recreativa de tu localidad?

Organizando actividades con el Ayuntamiento

Organizando actividades con Asociaciones Colectivas

Asistiendo a los eventos

No participo

5.- En caso de asistir a actividades culturales y recreativas. ¿A cuáles asistes y con qué frecuencia lo haces?

Muchas veces más de 10

Pocas veces 2 - 10 veces al año

6.- ¿Qué actividades consideras que son necesarias mejorar?

Teatro

Espectáculos  
Musicales

Talleres (Indica que Tipo)

Exposiciones, Conferencias, etc.

Actividades Deportivas

Otros (Indica cuales)




No se

7.- En general ¿Qué actividades consideras que deberían realizarse?

Promoción del Distrito a partir de actividades culturales, deportivas y recreativas; además de reforzar la identidad e imagen en el Distrito.

8.- ¿Cómo calificas el estado general de los siguientes aspectos ambientales que afectan al Sub Distrito Urbano donde resides? Evalúa del 1 al 5. -En donde 1 (Pésima), 2 (Malo), 3 (Regular), 4 (Buena), 5 (Excelente)

Contaminación del aire y malos olores

Ruidos

Estado general del Paisaje Urbano

Cantidad o calidad del agua de consumo

Existencia de espacios naturales

Cantidad de jardines y espacios verdes

Estado de limpieza de calles y lugares públicos.

9.- ¿Qué opinión tienes sobre la situación medioambiental de tu localidad, indica los principales problemas y propuesta de mejoría.

Poco se toma en cuenta, pero en este Distrito pareciese ser una prioridad, al menos con todos los desarrollos privados, hoteles y restaurantes; falta integrar las actividades públicas y de sociedad en general.

#### INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS MUNICIPALES

10.- ¿Cómo calificas la calidad de los servicios e infraestructura que aparecen en el Sub Distrito en donde resides? donde resides? Evalúa del 1 al 5. -En donde 1 (Pésima), 2 (Malo), 3 (Regular), 4 (Buena), 5 (Excelente)

Transporte Público

Estado de Vialidades

Estacionamiento

Trafico (movilidad)

Conservación de vías rurales, (caminos, senderos)



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

- |   |  |
|---|--|
| 4 | Seguridad Ciudadana  |
| 5 | Desarrollo Urbano y control de la calidad de las edificaciones |

11.- ¿Cómo calificas el estado actual de cada uno de los siguientes aspectos? Evalúa del 1 al 5. En donde el 1 (Pésima), 2 (Malo), 3 (Regular), 4 (Buena) y 5 (Excelente)

- |   |   |
|---|---|
| 4 | Cuidado y limpieza de vialidad y banquetas                                |
| 3 | Mantenimiento de parques y jardines                                       |
| 4 | Recolección de basura   |
| 4 | Disponibilidad de contenedores para la recolección selectiva de residuos. |
| 4 | Alcantarillado y tratamiento de agua                                      |
| 4 | Captación de agua de lluvias  |
| 4 | Abastecimiento de agua potable  |
| 4 | Control ambiental de actividades económicas e industriales                |
| 5 | Protección y mejora de las áreas naturales                                |
| 4 | Información y comunicación ciudadana                                      |

12.- ¿Utilizas el transporte público?

- |   |                   |
|---|-------------------|
|   | De forma habitual |
| * | A veces           |
|   | Casi nunca        |

13.- ¿Para qué destino usas el transporte público?

- |   |            |
|---|------------|
| * | Trabajo    |
|   | Escuela    |
|   | Compras    |
| * | Recreación |





H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

DISTRITO URBANO 10

Salud

Otros

14.- ¿Consideras suficiente el siguiente equipamiento en tu sud distrito?

Evalúa del 1 al 5. En donde 1 (Pésima), 2 (Malo); 3 (Regular), 4 (Buena), 5 (Excelente).

 3

Servicios Sanitarios

 3

Educación

 2

Servicios para la 3ra. Edad

 2

Actividades de formación y ocio para jóvenes

 2

Oferta deportiva

 3

Oferta Cultural.

#### VII.2.4.4. OPINIONES DE LOS FOROS DE CONSULTA

*“Procurar la preservación del medio ambiente, entregar conclusiones diagnosticas de cada apartado, cuantificar el porcentaje las áreas de cada categoría además del mapeo.*

*Precisar cobertura actual de red de agua potable y drenaje, en cada tipo de zona según porcentaje de suelo (turístico-habitacional)”*

**Carmen B. Delgadillo Jaime/Secretaria de Salud Región Sanitaria.**

*“Enfocar la propuesta desde la perspectiva de cambio climático y residencia urbana. A la par de elaborar instrumentos paralelos de gestión. Es impostergable su elaboración con esta temática.”*

**Jorge I. Chavoya Gama.**

*“Soy propietario en la zona de Mismaloya, Lomas del Pacifico de un predio de 15,000m2 con aproximadamente 60 ml frente a carretera 200 esta es propiedad privada y construida y se autorizó una subdivisión en marzo del 2013, sin embargo se le asignó un uso de suelo de EI-13 por error en el Plan de desarrollo del 2006, estamos solicitando que este uso de suelo erróneo se actualice y corrija, para que quede igual a todos los vecinos alrededor de nuestra propiedad el cual tienen un uso de suelo del MD-2 según el Plan Urbano del 2006. Ya entregamos los estudios correspondientes a la empresa consultora **arquare +***



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

*arquitectos, ordenamiento territorial y Planeación Urbana, así como su impacto ambiental, estudio vial, estudio hidrológico y proyecto de integración urbana.”*

Rodolfo Hernández Baca

### VII.2.5.- ASENTAMIENTOS HUMANOS

Ver anexo gráfico Plano D3-19

La estructura urbana del área de estudio encuentra un total de 7 colonias, que suman una superficie aproximada de 218.04 Ha le corresponde una superficie de 16.92% en relación al área total de aplicación. Se describen a continuación:

**IMAGEN 27.- Colonias dentro del Área de Estudio**(PLANO D3-19)



**CUADRO 30.- Asentamientos Humanos**

No.	ASENTAMIENTO	SUPERFICIE
1	Garza Blanca	42.13 Ha
2	Sierra del Mar Comunidad Residencial	42.11 Ha
3	Lomas de Mismaloya	18.16 Ha
4	La Joya de Mismaloya	5.59 Ha
5	Mismaloya	8.52 Ha
6	Boca de Tomatlán	82.72 Ha
7	Zona Hotelera Sur	18.81 Ha



Total	218.04 Ha
-------	-----------

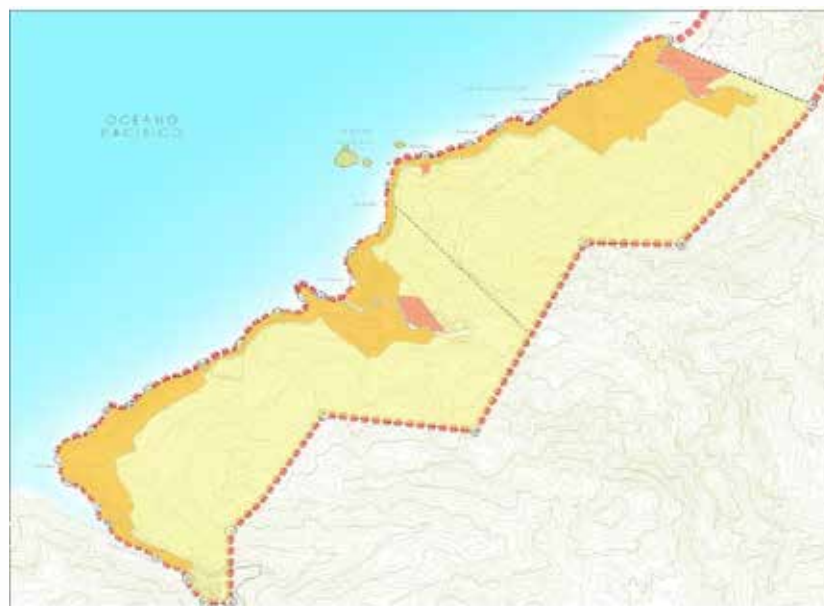
**VII.2.6. ESTATUS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS**

Ver anexo gráfico Plano D3-20

**Artículo 26.-** Los asentamientos humanos dentro del área de estudio se clasifican en tres grupos, distribuidos en una superficie total aproximada a 397.11 Ha corresponde al 30.25%, de la superficie total del área de estudio y se subdividen, en asentamiento regulares, con el 61.41% que corresponde un total de 243.87 has, el asentamiento irregulares corresponde al 6.7% que suman un total de 26.68 has, mientras que el 31.89% de la superficie restante se encuentra en reservas urbanas en desarrollo, integrando el 100% de la superficie total ocupada por asentamientos humanos.

**Artículo 27.-** Los asentamientos humanos dentro del área de estudio se clasifican en tres grupos, el 18.57% corresponde a los asentamientos regulares, el 2.03% a los asentamientos irregulares y el 6.41% de la superficie al desarrollo urbano de las reservas urbanas respecto al área total de aplicación.

**IMAGEN 28.-** Estatus de los Asentamientos<sup>(PLANO D3-20)</sup>



**CUADRO 31.-** DE ESTATUS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

No.	%	Valores	Área (Ha)	Color
1	18.57	Asentamientos Regulares	243.87	■
2	2.03	Asentamientos Irregulares	26.68	■
3	6.41	Reservas Urbanas en Desarrollo	84.26	■



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

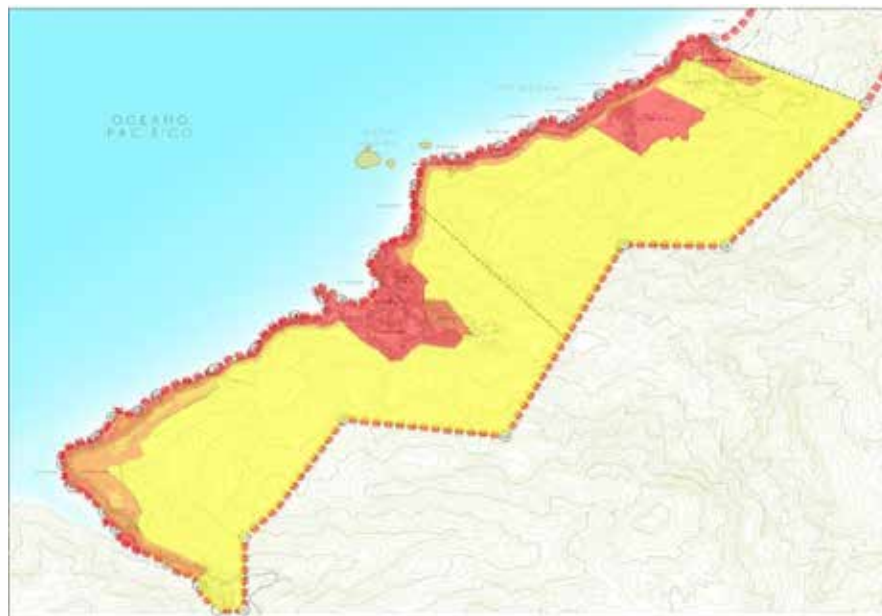
4	76.59	Área sin clasificar	1,005.38	
<b>Total</b>	<b>100</b>		<b>1,312.66</b>	

### VII.2.7. VALORES CATASTRALES

Ver anexo gráfico Plano D3-21

De acuerdo al estudio de campo y al análisis de los factores del valor catastral, se logró constatar que a partir del equipamiento, la infraestructura de la zona, y estructura vial forman corredores urbanos que le dan carácter al valor comercial del suelo para la ciudad y a su vez marca el desarrollo y crecimiento socioeconómico.

**IMAGEN 29.-** Valores Catastrales (PLANO D3-21)



**CUADRO 32.-** DE VALORES CATASTRALES

No.	%	Valores	Área (Ha)	Color
1	78.67	0-250	1,032.78	■
2	1.41	251-500	18.62	■
3	5.57	501-750	73.18	■
4	1.42	751-1000	18.70	■
5	12.53	1000	166.65	■



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

6	0.18	Sin Clasificar	2.73	
<b>Total</b>	<b>100</b>		<b>1,312.66</b>	

Clasificación de valores catastrales:

- a) **0-250:** Con una superficie de 1,032.78 Ha ocupa un 78.64 % del área de estudio, este rango de valores se localiza sobre la zona que rodea al área urbana, principalmente abarca las parcelas y zonas sin urbanizar.
- b) **251-500:** Con una superficie de 18.62 Ha ocupa un 1.44% del área de estudio, y este rango se localiza al sur del polígono.
- c) **501-750:** Con una superficie total de 73.18 Ha las zonas con este valor de suelo, representan el 5.58% del área total de aplicación, y se localiza de manera paralela a lado derecho de la Carretera Federal Núm. 200.
- d) **751-1000:** Con la superficie total de 18.70 Ha que representa el 1.45% del total de área de estudio, las áreas urbanas con este valor se localizan al sur del área de estudio.
- e) **1000:** Con el valor más alto, y una superficie de 166.65 Ha y representando el 12.71% del área de estudio, se localiza de manera paralela del lado izquierdo de la Carretera Federal Núm. 200 y en las colonias Villas Altas Garza Blanca, Sierra del Mar Comunidad Residencial, Lomas de Mismaloya, La Joya de Mismaloya, Lomas del Pacífico, y Boca de Tomatlán.

### VII.2.8 VIVIENDA

Ver anexo gráfico Plano D3-22

**Artículo 28.-** De acuerdo al estudio de campo se logró observar las características básicas con las que se edificaron las viviendas, relativas a la calidad, configuración y habitabilidad, el hacinamiento es una variable importante, en la que se refleja principalmente con mayor claridad los índices de falta de planeación en los asentamientos, esto es relevante debido a la premisa de operación y asignación de recursos para cubrir estos rezagos por medio de los tres diferentes niveles de gobierno.

**IMAGEN 30.-** de Vivienda Mixta (PLANO D3-22)





Tabla de la Distribución por tipo de Vivienda, el Distrito Urbano 10;

CUADRO 33.- de Viviendas Dentro del Área de Estudio

Tipo de Vivienda	Superficie	%
Vivienda Mixta	51.58 Ha	100
<b>Total</b>	<b>1445.37 Ha</b>	<b>100.00</b>

### VII.2.9 EQUIPAMIENTO URBANO

Ver anexo gráfico Plano D3-06

Para determinar la ubicación del equipamiento en nuestra área de estudio, se utilizó un trabajo de campo exhaustivo en toda la ciudad. La información recabada es un instrumento valioso para la toma de decisiones, sobre todo para la introducción y consolidación de las instalaciones de servicios a la comunidad que se requieran.

#### VII.2.9.1. Educación

La educación representa uno de los sectores más dinámicos e importantes en Puerto Vallarta. Actualmente se cuenta con instituciones del sector público prestando el servicio de primaria. La distribución de la infraestructura dentro del área de estudio es la siguiente:

- Dentro del área de estudio se encuentran 2 primarias con una superficie total de 1.07 Ha; las dos escuelas ubicadas sobre la Carretera Federal Núm. 200.

**IMAGEN 31.-** de Equipamiento Urbano(PLANO D3-06)



**CUADRO 34.- de Educación**

No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
1	Emiliano Zapata	Col. Lomas del Pacifico	0.494 Ha
2	-----	Col. Boca de Tomatlán	0.579 Ha
<b>Total:</b>			<b>1.073 Ha</b>

**VII.2.10. EQUIPAMIENTO TURÍSTICO**

Ver anexo gráfico de Plano D3-07

Dentro del área de estudio no cuenta con equipamiento turístico establecido para desarrollar actividades a este sector, prestan servicios y actividades recreativas, descanso y deportivas, tiene las condiciones mínimas para recibir los visitantes, por lo que se estima que existe un gran potencial turístico, para fortalecer este sector.

**IMAGEN 32.- de Equipamiento Turístico**(PLANO D3-07)



**Artículo 29.-** Dentro del área de estudio se tienen varios atractivos turístico:

**Playas:**

1. Playa Gemelas al Norte del área de estudio;
2. Playa El Paredón ubicada noroeste del área de estudio;
3. Playa Mismaloya;
4. Playa El Salado al Oeste del polígono de aplicación; y
5. Playa Boca de Tomatlán al Sur del área de estudio.

**Cascada:**

1. Se localizan dos cascadas al Este del área de estudio de lado derecho de las colonias Mismaloya y Lomas del Pacífico.

**Buceo:**

1. Área de Buceo al oeste del área de estudio cerca de Mismaloya, El Paredón y los famosos Arcos.

**Pesca:**

1. Esta zona ubicada dentro de la Playa Boca de Tomatlán al Sur del área de estudio.

**Caminata:**

1. Aprovechando los recursos naturales que provee la costa se ha identificado una zona de caminata hacia el este del área de estudio dentro del área urbana.

**Paseo a Caballo:**

1. Esta zona ubicada al este del área de estudio a un costado de la colonia Mismaloya.

**Observación de Aves:**

1. Esta zona está ubicada al sur del área de estudio en Boca de Tomatlán.

**Hitos:**



1. Los elementos naturales característicos de la topografía accidentada de la zona llamados Los Arcos de Piedra ubicados al oeste del área de estudio sobre la playa Mismaloya.

**Zona Hotelera:**

1. Ubicada en su totalidad en el oeste sobre el límite del área de estudio.

**VII.2.11. INFRAESTRUCTURA****VII.2.11.1. Red y zonas servidas de Agua Potable**

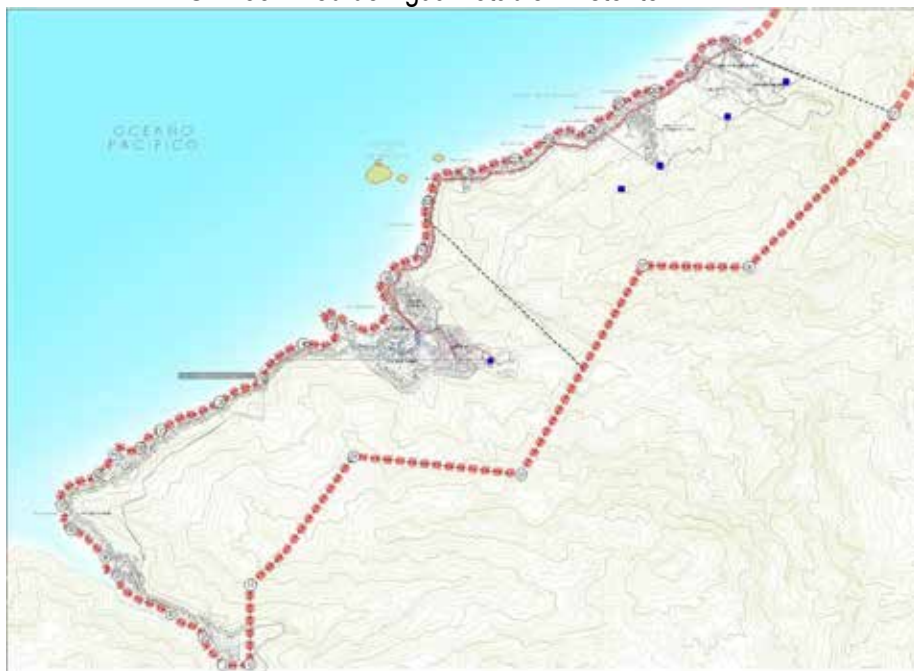
Ver anexo gráfico Plano D3-08

**Artículo 30.-** El sistema de agua dentro del área de estudio, cuenta con 3 pozos para la extracción de agua, de los 25 pozos que tiene el SEAPAL en el centro de población de Puerto Vallarta. El líquido se conduce por bombeo hacia 4 tanques de regulación. El gasto de litros de aguas por segundo (L.P.S.), el pozo No. 1 es de 11.43, su capacidad es baja, para el 2 es de 31.30 mientras que para el 3 es de 72.11 (L.P.S.), esto permite tener un abasto suficiente para dar abastecimiento a los 20 años proyectados, de acuerdo a la demanda de crecimiento demográfico, estas cifras hacen suponer que si las fuentes de abastecimiento conservan los niveles actuales, el volumen de extracción será suficiente hasta el largo plazo.

De acuerdo al estudio de campo se encontró 1 tanque de regulación en la colonia Mismaloya con capacidad suficiente para abastecer a la población. En lo general la red de abastecimiento pasa principalmente por la Carretera México 200 y entra en la colonia Mismaloya.



IMAGEN33.- Red de Agua Potable Existente (PLANO D3-08)



### VII.2.11.2. Zona de Agua Potable

Ver anexo gráfico Plano D3-10

Dentro del área de estudio hay un superficie de 218.29Ha que abastece agua potable y corresponde al 16.94% respecto al área total de aplicación ubicándose principalmente hacia el Noroeste del área.

CUADRO 35.- de Factibilidad de Agua Potable Existente

Número	%	Zona	Área Ha	Color
1	16.94	Factibilidad de Agua Potable	218.29	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00A0C0; border: 1px solid black;"></span>
2	83.06	Sin factibilidad de Agua Potable	1,070.10	
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,312.66</b>	





**IMAGEN 34.- Zona de Agua Potable Existente (PLANO D3-10)**



### VII.2.11.3. Red de Drenaje Sanitario

Ver anexo gráfico Plano D3-09

Dentro del área de estudio es solo una pequeña parte de área urbana la que cuenta con el servicio de red de drenaje sanitario dentro de la colonia Mismaloya. Cabe mencionar que los Fraccionamientos privados autorizados cuentan con Red Sanitaria y Tratamiento de las mismas.

**IMAGEN 35.- de Red de Drenaje Sanitario Existente (PLANO D3-09)**





#### VII.2.11.4. Zona de Drenaje Sanitario

Ver anexo gráfico Plano D3-11

Una parte pequeña de área urbana situada al Este del área de estudio esta zona cuenta con drenaje sanitario, una superficie aproximada de 218.29Ha equivalente al 16.94% respecto al área total de aplicación.

CUADRO 36.-Zona de Drenaje Sanitario				
Número	%	Zona	Área (Ha)	Color
1	16.94	Factibilidad de Agua Potable	218.29	■
2	83.06	Sin factibilidad de Agua Potable	1,070.10	
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,312.66</b>	

#### VII.2.11.5. Sistema de Drenaje Pluvial

Dentro del área de estudio, no cuenta con una red pluvial, para el desalojo del vital líquido y evite el riesgo de inundaciones, como el encausamiento adecuado, éste se lleva a cabo a través de canales como sistema de escurrimientos existentes perenes e intermitentes, siguiendo la normatividad establecida por la CNA, para optimizar el uso apropiado del suelo y garantizar un correcto y sustentable desarrollo urbano. Por lo anterior será de suma importancia prever las medidas necesarias para mejorar la seguridad de la población y desarrollo proyectado hacia el 2030, correspondiente a 1,518 hab., requiriendo un estudio a fondo de capacidad de la infraestructura existente, siendo aproximadamente 10 km de escurrimientos o cuerpos de agua perenes y 9 km de intermitentes.

#### VII.2.11.6. Electrificación

Ver anexo gráfico Plano D3-12

La energía eléctrica para Puerto Vallarta proviene del Sistema Integrado Nacional a través de una línea de 230 Kv y se distribuye a partir de la S.E. Vallarta Potencia, localizada al Este de Ixtapa hacia cuatro subestaciones, conducida en líneas de 115 Kv; S.E. Tamarindos 12/16/20 MVA-115/13.8 Kv (se localiza a un costado de la primera); la S.E. Muelle, ubicada sobre la Avenida Politécnico, 2T – 12/16/20 MVA – 115/13.8 Kv; la S.E. Vallarta I, ubicada en la colonia 5 de Diciembre 2T 36/48/60 MVA – 115/13.8 Kv; la última es la S.E. Vallarta III T1 – 05/6.25 MVA – 115/34.5 Kv y T2 – 12/16/20 MVA – 115/13.8 Kv, se localiza en Los Carrizos. La Comisión Federal de Electricidad cuenta con seis agencias en el área urbana de Puerto Vallarta: Puerto Vallarta, El Pitillal, Playa Grande, Las Juntas, Ixtapa y Boca de Tomatlán.



IMAGEN 36.- de Electricidad Existente (PLANO D3-12)



## VII.2.12. COMUNICACIONES Y TRANSPORTE

Las redes de comunicación definen los canales por los cuales fluye la información, los canales de una organización pueden ser formales o informales y cada uno tiene un uso respectivo. Dentro del área de estudio se observó que existen medios de comunicación que permiten la recepción de información y traslado de un lugar a otro de las actividades de las socioeconómicas.

### VII.2.12.1. Telefonía y Telecomunicaciones

Ver anexo gráfico Plano D3-13

Al igual que en el resto del país este sector ha crecido rápidamente; en la ciudad se observan la proliferación de antenas, tanto de la telefonía celular, como de banda corta y civil, sumándose a la gran cantidad de antenas portátiles de sistemas de televisión vía satélite. La característica principal es que no ocupan mucho espacio, ya se colocan en espacios pequeños incluso en algunos puntos de la ciudad se colocan sobre las azoteas de casas y edificios ubicados estratégicamente, sin embargo el conjunto de las instalaciones si generan impacto visual. Dentro de nuestra área de estudio se encuentran una Central Telefónica y una Antena Telefónica dentro de la colonia Lomas del Pacífico, mientras que por toda la Carretera Federal 200 se encuentra Fibra Óptica Nacional.

En el área de estudio se cuenta con una antena Telefónica situada al Suroeste.



**IMAGEN 37.-** de Telefonía y Telecomunicaciones Existente (PLANO D3-13)



#### VII.2.12.2. Vialidad

Ver anexo gráfico Plano D3-14

**Artículo 31.-** De acuerdo al sistema vial, las vialidades son el principal elemento que le da orden espacio urbano y de mayor impacto territorial que le da carácter y funcionalidad al centro de población, permitiendo el desplazamiento con eficacia y seguridad para el transporte y traslados de las actividades de la población,

La configuración urbana se dispone en un sistema lineal de cuerdo a la topografía le permite ejecutar una sola vialidad. Conforme evolucione la implementación de reservas urbanas es conveniente replantear las estrategias viales, lo que podría aprovecharse para promover el ordenamiento y la regularización del proceso de ocupación del suelo, que se presenta en la zonas, a través de acciones conjuntas entre la población asentada en el área, la Administración Pública, el mercado inmobiliario y el habilitamiento paulatino del sistema vial secundario, por tratarse de una herramienta adecuada para promover el incremento de los índices de urbanización en el área, haciendo posible el objetivo social de los beneficios de la urbanización y reduciendo las cargas que esto pueda generar al erario.

El sistema vial actual del área de estudio se compone por las siguientes vialidades:

**Vialidad Regional:**

VR-3: Carretera Federal Núm. 200 Puerto Vallarta – Barra de Navidad.

**Colectora Menor:**

VCm-50 1: Calle Mismaloya – Av. 5 de Mayo.

**Subcolectora:**

VS-123: Calle Pelícanos





IMAGEN 38.- de Estructura Vial Existente (PLANO D3-14)



### VII.2.12.3. Transporte Público y Privado

Ver anexo gráfico Plano D3-15

**Artículo 32.-** El sistema de transporte público de pasajeros en Puerto Vallarta está integrado por tres empresas concesionarias, dos particulares y una perteneciente al gobierno estatal. En conjunto se ofrecen 31 rutas troncales y 17 variaciones.

En general el servicio cumple en cuanto a cobertura territorial y en recorridos, ya que el 79.1% de la población que utiliza el transporte público toma sólo una unidad. Sin embargo, el sistema presenta algunos inconvenientes: del total de rutas por sentido (troncales y variaciones): 32 pasan por el centro urbano de Puerto Vallarta; 27 por la colonia Emiliano Zapata; y 17 por el libramiento.

De acuerdo a las frecuencias de paso por ruta, confirmado por el estudio denominado "Proyecto de Modernización del Transporte Público en la Ciudad de Puerto Vallarta" elaborado por el Centro Estatal de Investigación de la Vialidad y el Transporte, SVTJ, se detecta un número mayor de unidades a las registradas, lo que incrementa la problemática, ya que las unidades al no estar debidamente reguladas realizan un servicio sin control. El servicio cubre el área urbana, incluyendo zonas alejadas como Boca de Tomatlán e Ixtapa, así como asentamientos en áreas de difícil acceso como Paso Ancho y Playa Grande.





IMAGEN 39.- Transporte Público y Privado (PLANO D3-15)



Dentro del área de Estudio circulan principalmente tres rutas:

- a) **Mismaloya:** circula principalmente sobre la Carretera Federal Núm. 200, con dirección norte sur hasta llegar con el poblado de Mismaloya.
- b) **Juntas y Veranos:** circula principalmente sobre la Carretera Federal Núm. 200, con dirección norte sur pasando por el poblado de Mismaloya, Jardín Botánico, finalizando su ruta en las Juntas y los Veranos.
- c) **Tuito:** circula principalmente sobre la Carretera Federal Núm. 200, con dirección norte sur pasando por el poblado de Mismaloya, Jardín Botánico, las Juntas y los Veranos, hasta concluir en la cabecera municipal de Cabo Corrientes "El Tuito".



#### VII.2.12.4. Instalaciones Especiales y de Riesgo

Ver anexo de Plano D3-16

**IMAGEN 40.- Instalaciones Especiales y Riesgos Urbanos(PLANO D3-16)**



Dentro del área de estudio se localizan distintos factores de riesgos urbanos clasificados así por el Reglamento de Estatal de Zonificación:

1. Planta potabilizadora de Remoción de Hierro y Manganeseo, para desinfectantes y Oxidantes del agua.

#### VII.2.12.5 Estaciones de autobuses urbanos

No se cuenta con estaciones de autobuses propiamente instaladas, las rutas tienen un origen y un destino situado en alguna área con la amplitud para maniobrar sobre la vía pública, los orígenes y destinos de ruta funcionan como terminal. Por otro lado, existen pocas opciones para establecer terminales de este tipo en la estructura de la ciudad.

#### VII.2.12.6. Sitios de taxis

Como se señala en el informe sobre el parque vehicular, existen 943 taxis concesionarios registrados, estos se distribuyen a lo largo y ancho de la ciudad bajo tres modalidades, los agrupados en un sitio de taxis, los independientes que "ruletean" por la ciudad y el radio taxis. Dentro del área de estudio se encuentran tres sitios de taxi, los sitios bases 6, 11 y 34; uno ubicado sobre la Carretera Federal Núm. 200, en Paredón Colorado, uno más en el poblado de Mismaloya y finalmente el sitio ubicado en el la localidad de Boca de Tomatlán.



### VII.2.13. CONFIGURACIÓN DE LA IMAGEN URBANA E IMAGEN VISUAL

**Artículo 33.-** En lo que respecta a la imagen urbana e imagen visual, es perceptible el deterioro de esta, a causa del constante incremento en los asentamientos irregulares y edificaciones que van en contra de la normatividad existente, el desabasto y mantenimiento de infraestructura vial, entre otras, reflejando un desarrollo urbano carente de armonía, sin orden, cuyas características recaen directamente en la calidad de vida de sus habitantes.

**Artículo 34.-** Toda esta problemática también influye en las condiciones del estado en que se encuentran los espacios públicos abiertos, que se describen a continuación:

- a) Las calles o vía pública, en general estas muestran indicadores en números rojos, ya que la mayoría de estas se encuentran en mal estado, con secciones viales insuficientes y en terreno natural, algunas de ellas no cumplen con las características aceptables por las normas, así como también la carencia de señalamientos viales y flujos vehiculares sin control, todo esto genera un caos visual, que reduce en gran medida los estándares de calidad de la zona, sin embargo es destacable que existen excepciones, tal es el caso de las vialidades principales y obras nuevas o en proceso de construcción;
- b) Plazas o espacios de encuentro, la cobertura de este equipamiento se ve exitosamente cubierto, aunque los niveles de limpieza y mantenimiento, se hacen evidentes en ciertos casos;
- c) Los parques y jardines, de igual manera este se ve satisfactoriamente cubierto; y
- d) En lo referente a mobiliario urbano, las unidades actuales resaltan un déficit para la demanda poblacional, así como diversidad en sus características, sin seguir una línea de congruencia con el entorno y características de la zona.

La configuración tipológica arquitectónica y estilística en el área de estudio, siendo evidente los volúmenes de las edificaciones, grandes picos de diferencias en alturas que impacta al medio natural.

Sin embargo resulta prioridad establecer acciones de regeneración y regulación, que permitan subsanar las debilidades antes mencionadas, permitiendo crear un entorno urbano coherente y armónico, en el que prevalezca el sentido de unidad y armonio dentro de la diversidad, proporcionando conservación de ciertas zonas y el correcto desarrollo de otras, llevando a elevar los niveles de calidad de vida de la población.

### VII.2.14 SÍNTESIS DEL MEDIO FISICO TRANSFORMADO

**Artículo 35.- ESTRUCTURA URBANA:** se integrada por dos tipos de estructuras: la territorial y la urbana, y tiene por objeto permitir el ordenamiento del territorio a través de un conjunto de unidades jerarquizadas en los cuales se pretende conservar su identidad y su escala humana.

1. **Centro Vecinal:** se caracteriza por la localización del equipamiento básico y en algunos casos concentra algunos comercios y servicios como primera categoría de la estructura urbana;
2. **Centro de Barrio:** se determina por su consolidación de según más de una unidad vecinal, por lo que su equipamiento urbano y sus comercios y servicios tienen una cobertura más amplia de radio de acción; y



3. **Corredores Urbanos:** Los corredores urbanos se integrados por los usos mixtos que se alojan de acuerdo a la vialidad regional, su uso del suelo es apto para vivienda plurifamiliar, turístico, oficinas, servicios e instalaciones para el turismo, algunos de estos equipamientos y servicios no cuentan con los cajones de estacionamientos suficientes para vehículos.

**Unidades Vecinales:** Las unidades vecinales son la categoría que conforma la estructura urbana estas varían de acuerdo a su conformación del asentamiento humano puede surgir de una planeación estudiada o por el hacinamiento natural de la población.

**Sistema de vialidad:** La Vialidad regional: es la franja de mayor circulación vial que conecta a los centros de población principalmente aunque en ocasiones solo conecta ciertos puntos de la ciudad, en el Área de Estudio hay una sola vialidad con esta arteria que cruzan y se conectan entre sí, por su capacidad de servicio corresponde a la Carretera Federal No.200, de Noreste a Suroeste.

**Tenencia del suelo, propiedad social y privada:** La tenencia del suelo está dividida en dos grupos principalmente, en las que sobre sale la propiedad ejidal Boca de Tomatlán y en la parte norte del área de estudio se encuentra una pequeña área de propiedad privada:

1. **Propiedad Ejidal:** La propiedad ejidal corresponde al Ejido de Boca de Tomatlán, con una superficie aproximada de 411.66 Ha respecto al área de estudio que representa el 31.36%.
2. **Propiedad Privada:** Corresponde a una faja del fideicomiso de Puerto Vallarta, alcanzando un porcentaje de .07% del área de estudio, con una superficie de 0.86 hectáreas aproximadamente.

**Asentamientos humanos:** La estructura urbana del área de estudio encuentra un total de 7 colonias, que suman una superficie aproximada de 270.55 Ha le corresponde una superficie de 20.61% en relación al área total de aplicación.

**ESTATUS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS:** Los asentamientos humanos dentro del área de estudio se clasifican en tres grupos, el 18.57% corresponde a los asentamientos regulares, el 2.03% a los asentamientos irregulares y el 6.41% de la superficie al desarrollo urbano de las reservas urbanas respecto al área total de aplicación.

#### VALORES CATASTRALES:

1. **0-250:** Con una superficie de 1 032.78 Ha ocupa un 78.67 % del área de estudio, este rango de valores se localiza sobre la zona que rodea al área urbana, principalmente abarca las parcelas y zonas sin urbanizar.
2. **251-500:** Con una superficie de 18.62 Ha ocupa un 1.41% del área de estudio, y este rango se localiza al sur del polígono.
3. **501-750:** Con una superficie total de 73.18 Ha las zonas con este valor de suelo, representan el 5.57% del área total de aplicación, y se localiza de manera paralela a lado derecho de la Carretera Federal Núm. 200.
4. **751-1000:** Con la superficie total de 18.70 Ha que representa el 1.42% del total de área de estudio, las áreas urbanas con este valor se localizan al sur del área de estudio.
5. **1000:** Con el valor más alto, y una superficie de 164.55 Ha y representando el 12.53% del área de estudio, se localiza de manera paralela del lado izquierdo de la Carretera Federal Núm. 200y en las colonias Villas



Altas Garza Blanca, Sierra del Mar Comunidad Residencial, Lomas de Mismaloya, La Joya de Mismaloya, Lomas del Pacífico, y Boca de Tomatlán.

**VIVIENDA:** Se tiene registradas un total 51.58 Ha. De superficie en viviendas dentro del área de estudio.

**EQUIPAMIENTO URBANO:** Para determinar la ubicación del equipamiento en nuestra área de estudio, se realizó un trabajo de campo.

**Educación** Dentro del área de estudio se encuentran 1 primaria con una superficie total de 0.07 Ha; las dos escuela ubicadas sobre la Carretera Federal Núm. 200.

**EQUIPAMIENTO TURÍSTICO:** Dentro del área de estudio no cuenta con equipamiento turístico establecido para desarrollar actividades a este sector, prestan servicios y actividades recreativas, descanso y deportivas, tiene las condiciones mínimas para recibir los visitantes, por lo que se estima que existe un gran potencial turístico, para fortalecer este sector.

#### INFRAESTRUCTURA

- a) **Red y zonas servidas de Agua Potable.** El sistema de agua dentro del área de estudio, cuenta con 3 pozos para la extracción de agua, de los 25 pozos que tiene el SEAPAL en el centro de población de Puerto Vallarta.
- b) **Zona de Agua Potable:** Dentro del área de estudio hay un superficie de 218.29 Ha que abastece agua potable y corresponde al 16.62% respecto al área total de aplicación ubicándose principalmente hacia el Noroeste del área.
- c) **Red de Drenaje Sanitario.** Dentro del área de estudio es solo una pequeña parte de área urbana la que cuenta con el servicio de red de drenaje sanitario dentro de la colonia Mismaloya. Cabe mencionar que los Fraccionamientos privados autorizados cuentan con Red Sanitaria y Tratamiento de las mismas.
- d) **Zona de Drenaje Sanitario.** Una parte pequeña de área urbana situada al Este del área de estudio esta zona cuenta con drenaje sanitario, una superficie aproximada de 218.29 Ha equivalente al 16.62% respecto al área total de aplicación.
- e) **Sistema de Drenaje Pluvial.** Dentro del área de estudio, no cuenta con una red pluvial, para el desalojo del vital líquido y evite el riesgo de inundaciones, como el encausamiento adecuado, a través de canales el sistema de escurrimientos existentes perenes e intermitentes.
- f) **Electrificación.** La energía eléctrica para Puerto Vallarta proviene del Sistema Integrado Nacional a través de una línea de 230 Kv y se distribuye a partir de la S.E. Vallarta Potencia, localizada al Este de Ixtapa hacia cuatro subestaciones.

**COMUNICACIONES Y TRANSPORTE:** Las redes de comunicación definen los canales por los cuales fluye la información, los canales de una organización pueden ser formales o informales y cada uno tiene un uso respectivo.

1. **Telefonía y Telecomunicaciones.** Al igual que en el resto del país este sector ha crecido rápidamente; en la ciudad se observan la proliferación de antenas, tanto de la telefonía celular, como de banda corta y civil, sumándose a la gran cantidad de antenas portátiles de sistemas de televisión vía satélite.





2. **Vialidad.** De acuerdo al sistema vial, las vialidades son el principal elemento que le da orden espacio urbano y de mayor impacto territorial que le da carácter y funcionalidad al centro de población, permitiendo el desplazamiento con eficacia y seguridad para el transporte y traslados de las actividades de la población,
3. **Trasporte Público y Privado.** Dentro del área de estudio circulan principalmente tres rutas:
  - d) **Mismaloya:** sobre la Carretera Federal Núm. 200.
  - e) **Juntas y Veranos:** sobre la Carretera Federal Núm. 200.
  - f) **Tuito:** sobre la Carretera Federal Núm. 200, con dirección norte sur pasando por el poblado de Mismaloya, Jardín Botánico, las Juntas y los Veranos.
4. **Estaciones de autobuses urbanos.** No se cuenta con estaciones de autobuses propiamente instaladas, las rutas tienen un origen y un destino situado en alguna área con la amplitud para maniobrar sobre la vía pública, los orígenes y destinos de ruta funcionan como terminal.
5. **Sitios de taxis.** Dentro del área de estudio se encuentran tres sitios de taxi, los sitios bases 6, 11 y 34; uno ubicado sobre la Carretera Federal Núm. 200, en Paredón Colorado, uno más en el poblado de Mismaloya y finalmente el sitio ubicado en el la localidad de Boca de Tomatlán.
6. **Instalaciones Especiales y de Riesgo.** Planta potabilizadora de Remoción de Hierro y Manganeseo, para desinfectantes y Oxidantes del agua.

### VII.3. MEDIO FÍSICO SOCIOECONÓMICO

**Artículo 36.-** De acuerdo al estudio se abordaron el tema de demografía y socioeconómicos como premisa que define el funcionamiento del contexto del desarrollo urbanístico del centro de población, esto nos permite obtener las bases referentes del crecimiento y demanda social, la composición demográfica, dentro de la dinámica del crecimiento esperado a corto, mediano y largo plazo, a través de los indicadores nos permite planear el desarrollo y mejorar las propuestas para el desempeño del mercado inmobiliario, ordenado y regularizado.

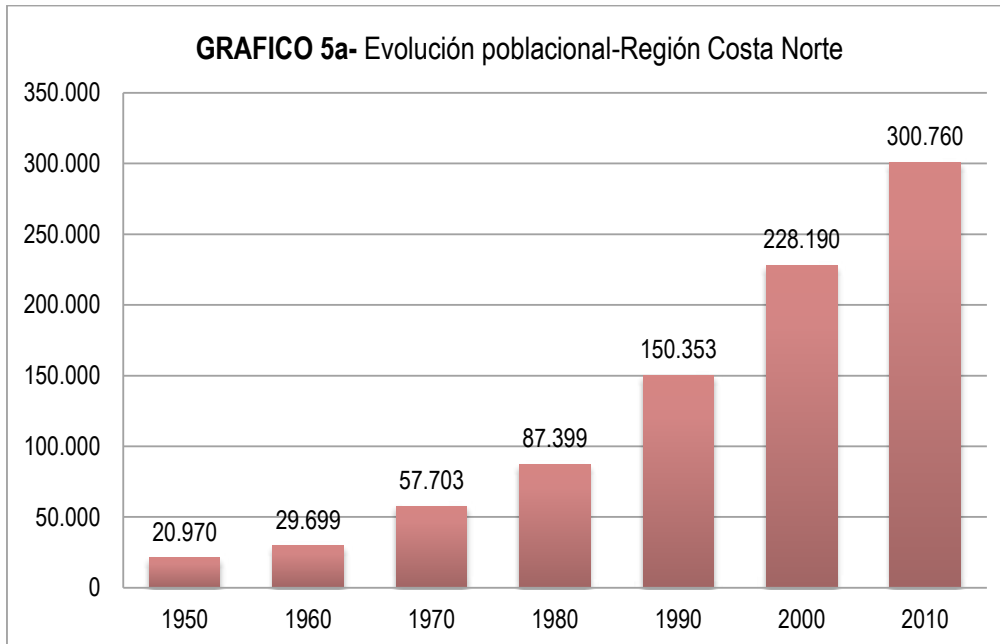
**Artículo 37.-** En Puerto Vallarta se encuentra inmerso en un proceso de transición demográfica. Actualmente vivimos en el municipio 255,681 de personas, lo cual representa un desafío socioeconómico que requiere llevar a cabo un conjunto de acciones y esfuerzos coordinados entre los tres niveles de gobierno y la sociedad, a fin de atender a una población estable, a largo plazo de 20 años, que alcanzara un total aproximado de 360,375 hacia el año 2030, con una creciente proporción creciente de adultos de la tercera edad. Existe una cantidad importante de personas flotantes que viven en el extranjero e interactúan en cierta medida dentro del municipio en temporadas.

El proceso de análisis, revisión e interpretación de los Censos y Conteos de Población y Vivienda 2000, 2005 y 2010.



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10



### VII.3.1. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

El crecimiento demográfico en la Región Costa Norte, se ha incrementado de manera significativa, para 1950 contaba con una de 20,970.00 personas, siendo el municipio de Puerto Vallarta el más importante con un total de 10,801.00 de personas, en 10 años la región tuvo un crecimiento de 3.54% mientras que el Puerto Vallarta creció con 3.60%, alcanzando un total de 15,462.00 personas.

Para 1970 la región alcanzó un crecimiento de 6.86%, mientras que el municipio lo superó con un 9.10%, para esta década Puerto Vallarta alcanza la categoría como destino turístico a nivel internacional y nacional, su equipamiento y infraestructura permitió su desarrollo con gran trascendencia en el sector económico de la Región y Estado. Para 1980 la región decreció a un 4.23% su población, mientras que el municipio alcanzó una población de 57,028.00 personas, superando a la tasa 0.37%, para 1990, Puerto Vallarta llega a tener una población de 111,457.00 personas, superando el crecimiento de la década anterior con el 7.10%, mientras que la región alcanzó una tasa de crecimiento de 5.57%, en esta década Puerto Vallarta, alcanzó su nivel de desarrollo económico y crecimiento más alto de su historia con una tasa de 7.10%, se coloca 1.53% por encima de la tasa regional.

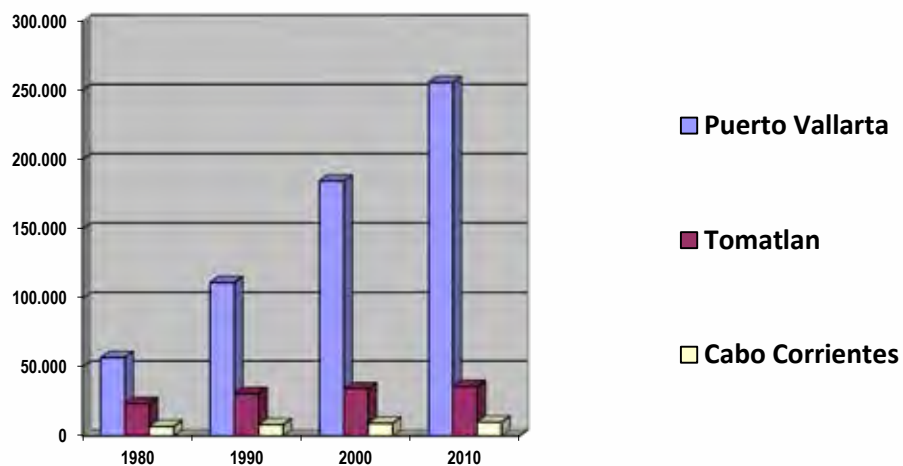
Para el año 2000 la región apenas alcanzó un crecimiento de 4.26% mientras que el municipio logró alcanzar 5.20%, lo que indica que en esta antepenúltima década el destino turístico mantuvo un equilibrado desarrollo, pero con un crecimiento urbano desordenado. Actualmente Puerto Vallarta alcanza una población de 255,681 habitantes y su crecimiento regional de 2.79%, en estas dos últimas décadas la tasa de crecimiento se mantiene a la baja, debido a la recesión económica por la que atraviesa el sector.



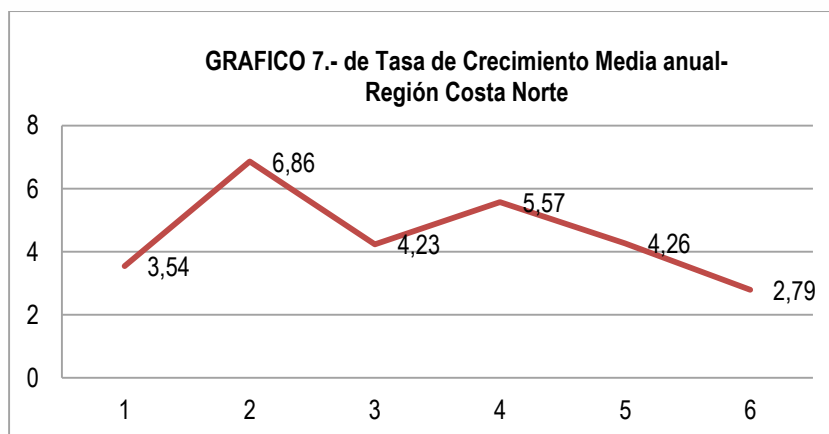
**CUADRO 37.- de Crecimiento Poblacional de la Región Costa Norte<sup>1</sup>**

Municipio	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Puerto Vallarta	10,801	15,462	35,911	57,028	111,457	184,728	255,681
Tomatlán	5,806	9,160	16,724	23,586	30,750	34,329	35,050
Cabo Corrientes	4,363	5,077	5,068	6,785	8,146	9,133	10,029
<b>Total</b>	<b>20,970</b>	<b>29,699</b>	<b>57,703</b>	<b>87,399</b>	<b>150,353</b>	<b>228,190</b>	<b>300,760</b>

**GRAFICO 6.- de Crecimiento Poblacional de la Región Costa Norte<sup>1</sup>**



**GRAFICO 7.- de Tasa de Crecimiento Media anual- Región Costa Norte**



**Crecimiento de la Población por Municipio de la Región Costa Norte**



CUADRO 38.-TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE LA REGIÓN COSTA NORTE						
Puerto Vallarta			Tomatlán		Cabo Corrientes	
Año	Población	Tasa de Crecimiento	Población	Tasa de Crecimiento	Población	Tasa de Crecimiento
1950	10,801		5,806		4,363	
1960	15,462	3.60	9,160	9.55	5,077	1.50
1970	35,911	9.10	16,724	12.79	5,068	-0.02
1980	57,028	4.60	23,586	7.12	6,785	2.90
1990	111,457	7.10	30,750	5.45	8,146	1.90
2000	184,728	5.20	34,329	2.23	9,133	1.70
2010	255,681	3.30	35,050	0.42	10,029	1.89

El comportamiento poblacional correspondiente al municipio de Puerto Vallarta, en la última década presenta una disminución del 1.9% en la tasa de crecimiento anual promedio, así mismo para el municipio de Tomatlán y Cabo Corriente.

Esto factor ha generado una inaceptable desigualdad de oportunidades para el municipio, misma que la población reciente y que inhibe no solo el crecimiento de la economía, sino también la propia convivencia social.

El municipio de Puerto Vallarta que durante las últimas dos décadas, de la mano de su principal actividad productiva “el turismo”, ha visto crecer su población de manera muy importante, debido sobre todo a la llegada sostenida de grandes contingentes migratorios lo cual ha modificado su configuración y estructura demográfica ya que las personas que arriban presentan edades entre los 20 y 40 años, lo cual se ve reflejado directamente en sus necesidades y demandas de calidad de servicios.

La población es uno de los elementos que contribuye a delinear el perfil de largo plazo de todas las entidades federativas. Durante el siglo XX, nuestro municipio experimento transformaciones sin precedentes desde el punto de vista demográfico en los últimos 50 años, en los primeros atravesó por ciclos de intenso crecimiento poblacional y más recientemente, de marcada desaceleración. Con las cifras registradas por INEGI, hubo un tasa de crecimiento desequilibrada en la que paso de 1950 de 10,801 habitantes al 2010 de 255,681 habitantes, en 60 años tuvo un crecimiento de 244,880 habitantes.

### VII.3.1.1 Población del Área de estudio

El conocimiento del número de pobladores en el Distrito Urbano 10 es particularmente relevante debido a la fuerte presencia de residentes temporales, la mayoría de ellos ciudadanos extranjeros quienes adquirieron propiedades en la zona debido al alto valor del paisaje y del suelo. En este sentido, es difícil capturar el número total de habitantes ya que las cifras oficiales proporcionadas por INEGI no suelen coincidir con la dinámica real en la zona. A pesar de ello, se presentan los datos disponibles.

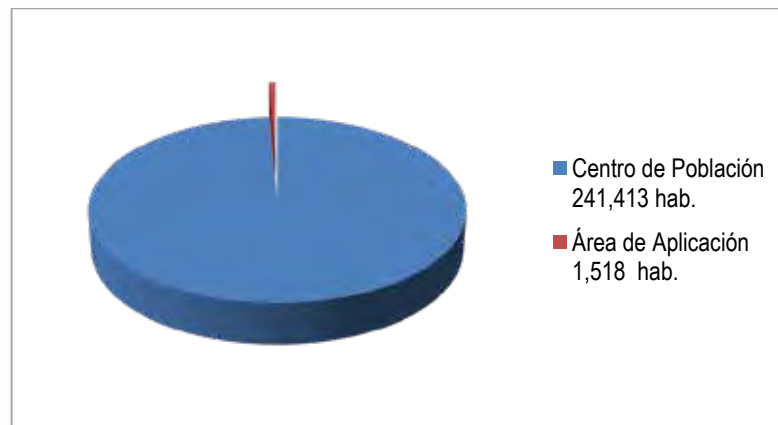
La población existente dentro del Área de Estudio representa poco menos del 0.63% del total de población de Puerto Vallarta de acuerdo a los datos de INEGI 2010. Es importante señalar que la población ubicada dentro del polígono de estudio se encuentra en vías de desarrollo, y existen colonias de reciente creación que no cuentan con historial de población de censos anteriores, incluyendo el Censo 2000.



CUADRO 39.- DE COMPARATIVA POBLACIONAL

	Población	%
Centro de Población	241,413 Hab.	100
Área de estudio	1,518 Hab.	0.63

GRAFICO 8.- de Demanda Turística



### VII.3.1.2. Distribución por Grupos de Edad

**Artículo 38.-** El conocimiento de la estructura poblacional por grupos de edades, es determinante para definir prioridades en los distintos programas políticos, recursos materiales y humanos para solventar las necesidades generadas por la población. El crecimiento de la población incide no solo en su tamaño sino también en su distribución por edad.

Este conocimiento de los grupos de edad es útil para definir las prioridades de los distintos programas derivados de las políticas públicas, el tipo de recursos humanos y materiales que se requieren para atender las necesidades de la población, así como las demandas de empleo, salud, educación, vivienda etc.

El crecimiento de la población dentro del Distrito Urbano 10 está afectado por elementos como la fecundidad, mortalidad y natalidad.

**Artículo 39.-** La estructura de los grupos de edad, para el área de estudio presenta una reducción en los rangos de edades de 5-9 y de 10 a 14, así mismo una base con tendencia al crecimiento en el grupo de 0-4; destacan los rangos de edad de 15-19 y de 20-24 donde alcanza la pirámide su parte más ancha.

### VII.3.2. ASPECTOS ECONÓMICOS

La evaluación de los componentes económicos en el Distrito Urbano 10 se integra por los datos de PEA (población económicamente activa), ocupación de la población y niveles de ingreso.

#### VII.3.2.1. Distribución del Ingreso

Aunque no se tienen datos oficiales de la distribución del ingreso en Distrito Urbano 10, con base al trabajo empírico de la tesis ya mencionada, se revisó el nivel de ingreso económico por medio. Los datos se





registraron en dólares norteamericanos para facilitar el manejo de la información. Los niveles de percepción económica se contabilizaron todo el año e incluyen ingresos netos, sin descontar impuestos pagados en el país o en el extranjero, obtenidos por pareja y en caso de los residentes solteros contienen el registro individual.

<sup>7</sup>Fuente: INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010)

<sup>8</sup>INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010)

### VII.3.2.2. Migración

Puerto Vallarta es un municipio que se ha caracterizado por constituirse de grandes flujos migratorio, en la migración está presente un fenómeno de desigualdad: la distribución regional de las posibilidades de desarrollo implica la presencia de las zonas que ofrecen mejores condiciones de vida que las que se tienen en el lugar de origen.<sup>5</sup>

**Artículo 40.-** Esta cuestión deberá ser considerada en el planteamiento de las estrategias para la reordenación el área de estudio del Distrito Urbano 10, como del Municipio, su índice de migración es de -0.34 ubicando al municipio en el sitio número 4 a nivel estatal en la lista de municipios con menos migración. El porcentaje de hogares en el municipio que reciben remesas es muy bajo comparado con el porcentaje estatal (2.59% y 7.7% respectivamente).

CUADRO 40.- Indicadores Sobre Migración a Estados Unidos, Índice y Grado de Intensidad Migratoria		
	Puerto Vallarta	Jalisco
Índice de intensidad migratoria	-0.34	0.89
Grado de intensidad migratoria	Bajo	Alto
Total de hogares	46,181.00	1,457,326.00
% Hogares que reciben remesas	2.59	7.70
% Hogares con emigrantes en Estados Unidos del quinquenio anterior	2.07	6.53
% Hogares con migrantes circulares del quinquenio anterior	0.83	1.78
% Hogares con migrantes de retorno del quinquenio anterior	1.51	1.68

Fuente: [http://coepo.jalisco.gob.mx/XLS/Migracion/Indiceintensidadmigratoria.xls#Municipio!B1\\_COEPO 2000](http://coepo.jalisco.gob.mx/XLS/Migracion/Indiceintensidadmigratoria.xls#Municipio!B1_COEPO 2000). Septiembre del 2011.

El número de emigrantes registrado para el municipio en el año 2000 fue de 159,080. El mayor flujo de emigrantes se da dentro de la misma entidad (88.3%), seguido de aquellos que emigran a otras entidades (10.2%) y por último los que se van a otro país (1.2%). Los principales destinos de los emigrantes que se dirigen hacia otras entidades son: Nayarit (2.5%), Guerrero (1.5%), Distrito Federal (0.9%) y Estado de México (0.8%).

CUADRO 41.-Número de Emigrantes del Municipio por Destino de su Migración				
No. Entidad	Hombres	Mujeres	Total	%
A la Entidad	69,630.00	70,776.00	140,406.00	3.0

<sup>5</sup>INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010)



A Otra Entidad	8,305.00	7,865.00	16,170.00	2.0
A Otro País	1,050.00	810.00	1,860.00	1.2
No Especificado	355.00	289.00	644.00	0.4
1 Nayarit	1,898.00	2,138.00	4,036.00	2.5
2 Guerrero	1,235.00	1,153.00	2,388.00	1.5
3 Distrito Federal	791.00	699.00	1,490.00	0.9
4 México	676.00	584.00	1,260.00	0.8
5 Michoacán 515 481 996 0,6	515.00	481.00	996.00	0.6
6 Guanajuato 316 306 622 0,4	316.00	306.00	622.00	0.4
7 Sinaloa 279 289 568 0,4	279.00	289.00	568.00	0.4
8 Veracruz 312 236 548 0,3	312.00	236.00	548.00	0.3
9 Colima 281 265 546 0,3	281.00	265.00	546.00	0.3
10 Baja California 206 208 414 0,3	206.00	208.00	414.00	0.3

Fuente: Plan de Desarrollo 2030, Municipio de Puerto Vallarta.

**Artículo 41.-** Por su parte, el total de inmigrantes que arribaron al municipio en el año 2000 fue de 184,728. Existe una diferencia, entre emigrantes e inmigrantes de 25,648 personas, lo cual sugiere que ésta cantidad de personas se quedan en el municipio demandando un lugar donde vivir, servicios de educación e infraestructura básica. Del total de inmigrantes, la mayoría proceden Jalisco (65.9%), seguidos de aquellos que vienen de otras entidades (30%), principalmente Nayarit (8%), Guerrero (4.6%), Distrito Federal (4.2%) y Michoacán (2.9%). Por último, sólo el 1.4% provienen de otro país.

CUADRO 42.-Número de Inmigrantes del Municipio por Destino de su Inmigración				
No. Entidad	Hombres	Mujeres	Total	%
A la Entidad	60,504.00	61,199.00	121,703.00	65.9
A Otra Entidad	28,603.00	27,896.00	56,499.00	2.0
A Otro País	1,346.00	1,156.00	2,502.00	1.4
No Especificado	2,086.00	1,938.00	4,024.00	2.2
1 Nayarit	6,716.00	8,005.00	14,721.00	8.0
2 Guerrero	4,417.00	4,085.00	8,502.00	4.6
3 Distrito Federal	4,149.00	3,559.00	7,707.00	4.2
4 México	2,613.00	2,674.00	5,287.00	2.9
5 Michoacán 515 481 996 0,6	1,299.00	1,122.00	2,421.00	1.3
6 Guanajuato 316 306 622 0,4	995.00	1,085.00	2,080.00	1.0
7 Sinaloa 279 289 568 0,4	1,095.00	881.00	1,976.00	1.0
8 Veracruz 312 236 548 0,3	717.00	658.00	1,375.00	0.7
9 Colima 281 265 546 0,3	646.00	719.00	1,365.00	0.7
10 México	651.00	543.00	1,194.00	0.6



### VII.3.3 NIVEL DE SATISFACCIÓN DE NECESIDADES BÁSICAS

La cobertura de los servicios básicos forma parte de un indicador de la calidad de vida de la población, donde los resultados son como siguen: El servicio de electricidad tiene la mayor cobertura de viviendas con más del 94% siendo la telefonía y el internet el de menor cobertura con un 27% y 10.3% respectivamente. En cuanto a la cobertura de los servicios públicos dentro del área de estudio se encuentran en niveles bajos ya que solo cerca del 30% de las vialidades cuenta con alumbrado público, beneficiando solo a un porcentaje de la población, de igual modo el servicio de seguridad pública y recolección de basura, presentan el mismo cuadro ya que esta zona presenta un alto grado de marginación.

#### VII.3.3.1 Educación

Las demandas sobre infraestructura educativa en el área se pueden determinar tomando en cuenta la estructura de edades de la población, y de esta manera se pueden proyectar las necesidades futuras en el mercado escolar y laboral. La localidad cuenta con la cobertura de los un nivel básicos (primaria).

#### VII.3.3.2 Salud

En el área de estudio se encuentran 2 equipamientos de salud registrados, no obstante que en el contexto cercano se encuentra el Hospital Regional, la infraestructura con la que cuenta el Distrito Urbano 10 resulta ser insuficiente para cubrir las necesidades de su población en la materia.

#### VII.3.3.3 Marginación

Referente a la marginación, según datos de Consejo Nacional de Población y Vivienda (CONAPO) y con base a los resultados del Censo de Población y vivienda 2010, el municipio tiene un índice de marginación de -1.69 que corresponde a un grado de marginación bajo, lo que la hace ocupar el lugar 122 a nivel estatal y el 2,384 en el nacional.

**CUADRO 43.- Población total, indicadores socioeconómicos, índice y grado de marginación y lugar que ocupa en el contexto nacional por municipio, 2010.**

	Puerto Vallarta	Jalisco
Clave de la entidad federativa	-	14
Clave del municipio	14,067.00	-
Población total	255,681.00	7,350,682.00
% de Población de 15 años o más analfabeta	2.66	4.39
% de Población de 15 años o más sin primaria completa	12.97	18.02
% Ocupantes en viviendas sin drenaje ni excusado	0.39	1.50
% Ocupantes en viviendas sin energía eléctrica	0.33	0.78
% Ocupantes en viviendas sin agua entubada	2.29	3.86
% Viviendas con algún nivel de hacinamiento	33.98	30.10
% Ocupantes en viviendas con piso de tierra	2.25	3.19
% Población en localidades con menos de 5 000 habitantes	5.58	17.50
% Población ocupada con ingreso de hasta 2 salarios mínimos	23.46	27.15



Índice de marginación	-1.69	-0.82
Grado de marginación	Muy bajo	Bajo
Lugar que ocupa en el contexto nacional	2,384.00	27.00

Fuente: Consejo Nacional de Población.- Índices de marginación por municipio 2010

Concerniente a los indicadores de marginación, en su mayoría están por debajo de los valores estatales. Únicamente el porcentaje de viviendas con algún nivel de hacinamiento es superior al porcentaje estatal.

Otra estimación importante de marginación es el índice de marginación urbana. Este índice es una medida resumen que permite identificar las Áreas Geo estadísticas Básicas (AGEB). La estimación del índice de marginación urbana para la ciudad de Puerto Vallarta muestra que la localidad se encuentra caracterizada por una fuerte concentración de AGEB urbanas con grados de marginación bajo y medio, este conjunto aglutina al 86.81% de la población de la ciudad.

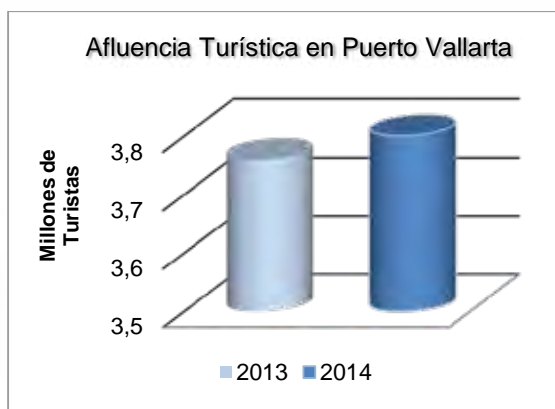
### VII.3.3.4 Demanda turística

#### Demanda turística

En el año 2014, Puerto Vallarta recibió 4'212,000 turistas, de los cuales 2'442,000 (58%) de origen nacional y 1'770,000 (42%) de origen extranjero. Esto representó un crecimiento de 12% más que el 2013, cuando recibió 3'759,909 visitantes <sup>6</sup>.

La Secretaria de Turismo del estado de Jalisco no cuenta con los registros de la procedencia del turismo nacional. Respecto a la procedencia del turismo internacional, el 95% vienen de América del Norte (Estados Unidos y Canadá) y el 2.77% de Europa, que presentó una baja respecto a la afluencia del 3.80% en el 2012.

GRAFICO 9.- de Demanda Turística



El Aeropuerto Internacional “Gustavo Díaz Ordaz” es uno de los más transitados del país, donde operan más de 15 líneas aéreas. La Terminal Marítima cuenta con tres posiciones de atraque para atender

<sup>6</sup> Fuente: Dirección General de Turismo Municipal, 2015. Las cifras indicadas del 2014 solo se refieren a los visitantes hospedados en hoteles.



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

simultáneamente 3 cruceros de lujo. Así mismo, otro punto de acceso muy concurrido es la Central de Autobuses que conecta con otras importantes ciudades del país.

Se observa que en el lapso del año 2013 al 2014 hay un incremento de actividades en los 3 puntos de acceso, que oscila entre el 1.10% y 1.50% de crecimiento.

Año	Movilidad Aérea		Movilidad Marítima		Movilidad Central Camionera	
	Vuelos Entradas	Pasajeros Entradas y Salidas	Cruceros	Pasajeros	Corridas	Pasajeros
2013	13,932	2,632,705	81	154,787	53,684	399,508
2014	18,024	3,025,114	110	240,519	57,051	360,264

Fuente: Anuario Estadístico de Jalisco, 2012 y 2014, con información de API Puerto Vallarta y de la Central de Autobuses.

### VII.3.3.5 Servicios Turísticos

El atractivo de Puerto Vallarta, además de su fisonomía, es la gran variedad de actividades y más de 491 servicios configurados de la siguiente manera:

Cuadro 44. Servicios Turísticos			
Servicios	Unidades	Servicios	Unidades
Agencias de viajes	43	Ranchos turísticos	4
Agencias de actividades recreativas varias	24	Canopy's (tirolesa)	6
Transportadoras turísticas	11	Cuatrimotos y areneros	7
Campos de golf	3	Fiestas mexicanas	2
Arrendadoras de autos	11	Avistamiento de ballenas	5
Embarcaciones turísticas	38	Avistamiento de aves	2
Lanchas de pesca deportiva	68	<b>Total</b>	<b>224</b>

Fuente: Dirección General de Turismo Municipal, 2015.

### VII.3.3.6 Infraestructura Hotelera

En base a la información consultada en la página oficial de la Secretaría de Turismo del Estado de Jalisco y de acuerdo a las cifras solicitadas en la Dirección General de Turismo Municipal, se obtuvieron las siguientes cifras.

Cuadro 45. Capacidad de Hospedaje, 2014									
	Estrellas					Sin categoría**			Total
	5*	4	3	2	1	Hostales	Hoteles de paso	Villas y condominios	
Establecimientos <sup>1</sup>	18	43	29	12	29	5	5	16	<b>292</b>
Cuartos	5,955	3,416	1,410	341	381	11,459			<b>22,962</b>

<sup>1</sup> Cifras otorgadas por la Dirección General de Turismo Municipal, 2015.

\*Incluyen establecimientos de categoría especial, gran turismo y clases similares.

\*\*Comprende: hoteles, moteles, casas de huéspedes, cabañas, suites, tráiler parks, apartamentos, condominios, bungalows, hostales, haciendas, casas, casas rurales, albergues y campamentos.

Fuente: Datos obtenidos de los Anuarios Estadísticos de la Secretaría de Turismo del Estado de Jalisco 2014, Tomo II INEGI.





### VII.3.4. SINTESIS MEDIO SOCIOECONÓMICO

#### Nivel de Satisfacción de Necesidades Básicas

En el Distrito Urbano 10 se dispone de algunos satisfactores para atender las necesidades básicas de la población. A continuación se enumeran algunos de ellos.

#### Educación

No se cuenta con equipamientos de ésta índole en el área de estudio y aplicación.

#### Salud

En el área de estudio no se cuenta con equipamientos de salud, sin embargo en la colonia Emiliano Zapata se tienen los hospitales CMQ y Medasist, los cuales pueden proporcionar el servicio en caso de ser requerido.

#### Comercio

Se cuenta con algunos comercios de alcance vecinal y barrial, particularmente de conveniencia para satisfacer necesidades básicas. Destaca la tienda abarrotes y Oxxo, que en parte alta también comparte uso de oficina.

#### Cultura

No se cuenta con equipamientos culturales en el Distrito Urbano 10.

#### Recreación

Como ya se ha mencionó anteriormente en la zona de estudio se cuenta con ciertos equipamientos recreativos más bien vinculados a la actividad turística como hoteles, miradores panorámicos y una franja de litoral para el uso recreativo, exclusivamente.

#### Marginación

En el Distrito Urbano 10 se tiene un nivel promedio de vida urbano y económico y no se tienen índices de marginación relevantes. El poblado con algunas deficiencias es Boca de Tomatlán, referidas a las condiciones físicas de la vivienda, accesibilidad y equipamientos culturales, educativos y recreativos.

#### Turismo

El Distrito Urbano 10 se caracteriza por albergar actividades turísticas tanto de hospedaje, gastronomía, recreación, comercio y vivienda en la modalidad temporal. Una porción importante del territorio se localiza tanto en el litoral como en la zona de montaña y con ello, la zona es muy atractiva para la inversión en infraestructura para el turismo. Por ello, el valor del suelo se mantiene al alza y con ello, los procesos de especulación en el territorio.

#### Oferta Turística

Para el análisis de la oferta turística en el Distrito Urbano 10, se consideraron los segmentos de hospedaje, gastronomía, comercio y servicios complementarios.

En cuanto al hospedaje, la oferta es amplia y se localiza por zonas y segmentos, teniéndose registradas 1,518 habitaciones. En Mismaloya y Boca de Tomatlán existen algunos condominios y hoteles en versión de tiempo compartido, tanto en el litoral como en la zona de montaña. Y en la Zona Hotelera Sur, como su nombre lo indica, se localizan dos de los principales desarrollos hoteleros.



### VII.3.5. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS.

Población actual dentro del área de estudio: 1,420 habitantes, representando un 0.58% con respecto a la población del centro de población de Puerto Vallarta.

El total de inmigrantes que arribaron al municipio en el año 2000 fue de 184,728 personas. Existe una diferencia, entre emigrantes e inmigrantes de 25,648 personas, lo cual sugiere que ésta cantidad de personas se quedan en el municipio demandando un lugar donde vivir, servicios de educación e infraestructura básica.

FUENTE: Aspectos económicos: De acuerdo a los resultados obtenidos en el censo de Población y vivienda 2010.

## VIII. CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO URBANO

### VIII.1. Condicionantes del Medio Físico Natural<sup>7</sup>

Los resultados del análisis del medio físico natural han permitido integrar los componentes que representan las principales condicionantes<sup>8</sup> para el desarrollo urbano, las cuales permiten el establecer las reservas de suelo, para el uso urbano de acuerdo a la aptitud de cada área, dentro del territorio del Distrito 10.

El conjunto de componentes condicionantes para el desarrollo urbano, es el siguiente:

1. La vegetación: la selva media y selva baja depositada en cañadas de arroyos; así como selva que esté disponible y dispersa en el borde de los lomeríos y/o depositada en porciones de suelo que correspondan a laderas que sean susceptibles y que pueden ser incorporadas a procesos de urbanización siempre y cuando se promueva su protección y se procure la reforestación para generar áreas verdes que garanticen los servicios ambientales eficientes;
2. En estas se pueden integrar componentes urbanísticas como parques y algunos tipos de equipamientos que permitan promover una mejor calidad ambiental en los asentamientos así como la integración de lo natural con lo urbano;
3. Con la finalidad de cumplir con la normativa y fortalecer las condiciones ambientales dentro de la mancha urbana se prevé que en los predio y áreas en particular en aquellos ubicados en cañadas y áreas mejor conservadas e incluso de aquellas que están comprendiendo como más degradadas o propensas a

<sup>7</sup> Para verificar la pertinencia de la síntesis, se sugiere la consulta de los Plano Gráficos D-03 Topografía, D-04 Geología y Edafología, D-05 Hidrología, D-06 Uso Potencial del Suelo, D-06 Riesgo e Impacto Ambiental y D-08 Unidades Ambientales.

<sup>8</sup> Una condicionante del medio físico natural se define como una característica o conjunto de características cuya presencia y forma de presentarse sobre determinada zona, incide en la posibilidad o restricción de la misma para soportar o permitir acciones urbanísticas.

Para efectos del ordenamiento territorial, que es el objetivo último del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, las condicionantes del medio físico natural implican la necesidad de ciertas acciones que permitan acondicionar el suelo para su incorporación urbana en determinada zona.

Esto es, una condicionante no es una limitante en el sentido de ser una frontera infranqueable e inamovible, sino que se establece como condición a superar de manera eficiente a través de un proceso ordenado para lograr el correcto funcionamiento de las nuevas áreas urbanas y preservar el equilibrio ambiental. Estas reglas se establecerán en el apartado correspondiente a la definición de la Estrategia de Desarrollo Urbano.



perderse; en el ordenamiento y regulación urbana, es posible considerar que estos componentes deban ser empleados en la formación de áreas que coadyuven a la protección ambiental al centro de población. Bajo la premisa de seguir con la política de conservación conforme a lo dispuesto en la **fracción III**, del **artículo 177** del Código Urbano, con el fin de vincular los preceptos del desarrollo sostenible con la creación de reservas de suelo aptas para el desarrollo urbano aplicable a través del marco de modelos de urbanización que promuevan una mejor relación entre el hábitat construido y el medio natural, así como las acciones de mejoramiento y de control especial en las áreas irregulares;

4. Escurrimientos: los escurrimientos se ubican principalmente al poniente del área de estudio, los arroyos someros que desembocan en el mar, algunas de la cañadas son restrictivos para la urbanización; siendo preferente mejorarlos y conservarlos en su estado original y sean integrados al ámbito urbano como componentes que eleven la calidad ambiental urbano y el funcionamiento del mismo. Los tramos de cauces de escurrimientos invadidos por ocupaciones irregulares; y
5. Potencial de Suelo: por ser un terreno accidentado, de arcilloso solo es de vocación forestal, los escurrimientos de agua, es restrictivo a la urbanización de alta densidad debiendo destinarse al uso de agrícola y usos compatibles con, granjas y huertos, actividades productivas de bajo impacto ambiental y que demanden grandes superficies de suelo.

### Pendientes

De acuerdo a la carta topográfica del **INEGI F13 C69** de Puerto Vallarta. El área total de aplicación cuenta con 30 rangos de elevaciones, teniendo el primer rango como altura mínima 3.56 msnm y último rango con máxima 611.25 msnm, así como se describen en los siguientes gráficos. Las pendientes menores al 2 % principalmente sobre el valle son áreas de regulación hidráulica, condiciones son restrictivas para el desarrollo urbano debiendo señalarse las condiciones y medidas pertinentes de control y protección para los asentamientos que se hayan calificado con susceptibilidad alta de riesgo; principalmente al norte y oriente del centro del área de estudio.

1. Suelos con pendientes de 2 a 5%, asociados a uso agrícola principalmente apto para desarrollar cualquier actividad el tipo de suelo I, II, y III de acuerdo a las condiciones de suelo serán restrictivos para el desarrollo urbano. Es preferibles queden supeditadas los usos agrícolas, granjas y huertos compatibles con infraestructura para tratamiento de agua y servicios o recreativo extensivo. Son suelos con un alto grado de posibilidad de anegamientos, y en algunos casos permite que se infiltre el agua a los acuíferos;
2. Suelos con pendientes de 5 a 15, 15 a 30, y de 30 a 45%, son apto para desarrollar actividades habitaciones, comercio y servicios, equipamiento institucional, espacios verdes abiertos y recreativos entre otras, debido a su pendiente permite hacer de la distribución de redes de infraestructura de urbanización básica exitosa por el aprovechamiento de las pendiente para su funcionamiento por gravedad;
3. Suelos con pendientes de 45 a 60%, son suelos con un grado de riesgo, su principal uso son las actividades rusticas y silvestres, para su aprovechamiento natural será necesario implementar los estudios, procedimientos necesarios para la urbanización y edificación, acuerdo a los lineamientos establecidos en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 2 y las normas municipales vigentes; y
4. Suelos con pendientes mayores a 60, son suelos con alto grado de riesgo, aptos para desarrollar actividades silvestres y forestales principalmente. Lo que los hacen suelos no aptos para la urbanización;



Superficies con pendientes mayores a 45% ubicadas en porciones de serranía, no son adecuadas para la urbanización aunque pueden conservarse como áreas naturales e integrarse al suelo urbano.

Para el caso de los predios que correspondan a porciones de suelo con asentamientos irregulares y implantados, adicionalmente deberán reducirse las condicionantes de altos de riesgos, a través de programas de generación de parques urbanos y de espacios verdes, abiertos y recreativos o de dotación de equipamiento que también fomenten la manutención del esquema de drenaje pluvial y el rescate de la zona de restricción de cauces invadidos, facilitando en sus lugar la integración de patrones verdes, abiertos y recreativos.

### VIII.2. Condicionantes de Medio Físico Transformado

Las condicionantes del medio transformado son de importancia en el Distrito Urbano 10, la problemática relativa a la disponibilidad de infraestructura básica si bien no es grave en los rubros de agua potable, y electrificación, si lo es en cuanto a drenaje sanitario, así como la vialidades, más del 50% de estas no cuentan con ninguna superficie de rodamiento, falta una adecuada accesibilidad y estructura vial funcional, se cuenta con una baja cobertura de equipamiento público parques urbanos, plazas cívicas y de salud, principalmente. Cambio no regulado de uso de suelo, ocupación de porciones de suelo susceptibles de riesgo o siniestro, así mismo no se cuenta con una imagen urbana homogénea.

De acuerdo al resultado obtenido se considera que la problemática relativa a la disponibilidad de infraestructura básica en los rubros de agua potable, drenaje sanitario y tratamiento de agua residual, falta de una adecuada relación funcional de los asentamientos irregulares y una topografía que los hace costosos, su baja cobertura de equipamiento público y cambio no regulado de uso de suelo, así como ocupación de porciones de suelo susceptibles de riesgo:

1. De acuerdo al crecimiento demográfico, la mancha urbana se ha incrementado hacia la periferia especialmente al Norte, NE, por lo que los asentamientos no tienen conectividad de manera eficiente con el resto de la ciudad, zonas como Mismaloya o Boca de Tomatlán, mismas que se encuentran marginadas. De acuerdo a el crecimiento de demográfica en el Centro de Población de Puerto Vallarta, la mancha urbana se ha incrementado hacia la periferia especialmente al norte, dejando atrás la urbanización y el desarrollo urbano en la parte sur del centro de población, donde las características naturales han alentado la instalación de infraestructuras y servicios y la mayoría de los asentamientos actuales en la zona, no son conectados de manera eficiente a los servicios básicos de abastecimiento de agua y drenaje sanitario, por lo que es necesario realizar las conexiones correctas;
2. Se considera que la ausencia de una infraestructura básica adecuada y/o la provisión ineficiente de servicios de infraestructura, constituyen obstáculos de primer orden para la implementación eficaz de políticas públicas de desarrollo y la obtención de mejores tasas de urbanización. En el municipio, las provisiones eficientes de los servicios de infraestructura deben de garantizarse y enfocarse como uno de los aspectos más importantes de las políticas de desarrollo, especialmente en esta ubicación geográfica;
3. El abastecimiento de agua puede tener solución en la disponibilidad de gastos almacenados en el acuífero que se forma en las montañas y en algunos ríos, escurrimientos o lomeríos de material conglomerado, siendo condicionantes a la obtención de los permisos y títulos de concesión de aprovechamiento correspondientes así como lo establece la infraestructura necesaria para extracción, potabilización, almacenamiento y distribución. De acuerdo a la demanda pronosticada;



4. La estructura territorial se establece a partir de la conformación de crecimiento que se ha dado, la propuesta plantea perseguirá el funcionamiento del sistema vial, que nos permita la circulación adecuada y que favorezca las actividades productivas; y
5. A la desarticulación del Centro de Población, se deberá integrar un sistema o estructura vial eficiente, o bien este deberá ser acondicionado, a través de las adecuadas provisiones al impacto ecológico.
6. Así como atender a la demanda en rezago de tierra apta para el desarrollo humano.

### VIII.3. Condicionantes Socioeconómicos y Demográficos

A escala estatal, se prevé un crecimiento encaminado a aumentar los grupos de personas de la tercera edad, mientras que se existirá un flujo de migración constante.

Actualmente dentro del centro de población se tiene una población de 241.413 habitantes, de los cuales viven en el distrito urbano poco menos del 0.63% .

### VIII.4. Condicionantes de la Administración del Desarrollo Urbano

La dinámica de crecimiento urbano dentro del Distrito Urbano 10 se lleva a cabo de manera irregular, al margen de cualquier instrumento de planeación o de ordenamiento. Los predios que se han venido ocupando de manera gradual son de forma irregular por lo que difícilmente se puede tener control de los mismos.

En los últimos años se han asentado algunos asentamientos irregulares en la zona, ya que por su parte las instancias gubernamentales se han visto rebasadas, por falta de una estructura municipal robusta así como de una legislación y política de desarrollo ordenado.

1. De acuerdo a la dinámica de crecimiento urbano dentro del área de estudio se realiza en su mayoría dentro de un sistema o instrumento de ordenamiento y regulación, aunque sin actualizar y sin respetar en su mayoría las políticas ambientales contenidas en el POE. Los predios que se han venido ocupando de manera paulatina e irregular dentro del Distrito, se localizan en los poblados de Mismaloya y Boca de Tomatlán, contenidos en el actual límite del Centro de Población;
2. En las última década el ayuntamiento se ha esforzado en gestionar la extensión de la base territorial que se destina al desarrollo urbano, proponiendo básicamente la ampliación del actual límite del Centro de Población para sumar reservas y regular el suelo de donde se han implantado asentamientos irregulares; y
3. De acuerdo con lo anterior, no es adecuado sumar más suelo al límite actual, pues esto no es un objetivo propio de la planeación para solventar las demandas del desarrollo urbano, se buscara inducir la prolongación continua de la mancha urbana en áreas inadecuadas para ello, con difíciles relaciones funcionales y la concomitante centralización y concentración de lo urbano.
4. Elaborar los convenios necesarios para dar cumplimiento a las políticas planteadas por este Plan Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10.
5. Implementar los acuerdos que fueren necesarios para lograr la densificación a partir de la Carretera Federal Núm. 200, Puerto Vallarta – Barra de Navidad, hasta la cota 150. así mismo estas zonas puedan ser receptoras de derechos de desarrollo generadas por las zonas a partir de la cota 150 al límite del Centro de Población, y una vez llevada a cabo esta acción urbana, estas estarían quedando como áreas naturales protegidas (AN).





6. Establecer los convenios con los particulares que tengan densidad para transferir a zonas receptoras de transferencias de derechos de desarrollo, mediante un acuerdo podrán acceder al uso del suelo propuesto en este plan o en caso de no existir dichas densidades, solo podrán desarrollar el uso **TH1**, o bien el establecido por este Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.
7. Crear la instrumentación para administrar los espacios verdes abiertos y recreativos que permitan estar en condiciones óptimas para su utilización y/o conservación por los habitantes locales, elaborar los acuerdos y los mecanismos legales con los particulares para la ejecución de los programas de manejo de las áreas de protección ecológica.
8. Se deberá de cumplir con las normas y lineamientos, contenidos en **los Planes Parciales de Urbanización, Dictámenes de Trazos, Usos y Destinos y Proyectos Definitivos de Urbanización** dentro del Distrito Urbano 10, los cuales quedan contenidos y descritos en el punto **VII.2.4.1** de este documento.

## IX. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

De acuerdo a las etapas anteriores del estudio relativas al Diagnóstico, ahora se buscará establecer y definir los criterios para el ordenamiento urbano del Distrito Urbano 10, hacia el año 2030, estimando las demandas y proyecciones dentro de los plazos establecidos y posteriormente plantear la estrategia del desarrollo urbano misma que plasma los proyectos y acciones importantes para el fortalecer el desarrollo del Distrito Urbano 10.

En base a sus condiciones del medio físico natural, transformado y socioeconómico, se buscará instrumentar una política urbana y socioeconómica aprovechando las oportunidades y fortalezas que manifiesta el Distrito Urbano, así como matizando sus debilidades.

Es importante señalar que gran parte del área urbana del Distrito Urbano 10 ha sido impulsada por la inversión privada a través de desarrollos y fraccionamientos privados y en menor escala el desarrollo irregular o asentamientos de escasos recursos, como en Mismaloya y Boca de Tomatlán; con un desarrollo autosuficiente, y si bien grupos de personas que han buscado mejores condiciones y calidad de vida para sus familias, el Plan buscará el beneficio colectivo, facilitador y conciliador de los esfuerzos para crear el instrumento rector que haga tangible, el desarrollo de la zona.

Será de suma importancia la determinación de las estrategias para el ordenamiento y regulación del suelo urbano, dentro del Distrito Urbano 10, debido a la importancia de este distrito para todo Puerto Vallarta y para la integración del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, como instrumento que reúne las políticas, lineamientos, estrategias generales, ya que dentro del área de estudio se encuentra una de las infraestructuras viales importantes para la región.

### IX.1. MODELO DE ORDENAMIENTO URBANO

Del Distrito Urbano 10, buscará el desarrollo integral y sustentable del espacio, como ya se señaló anteriormente, existen algunos asentamientos irregulares en el área de estudio; por lo que se buscará tender los puentes para consolidar dichas zonas y buscar crear zonas con infraestructura y servicios de primer nivel, por lo que por un lado se promoverán proyectos de mejoramiento de imagen y morfología urbana y por el otro



se estará impulsando detonar proyectos y programas de mantenimiento de infraestructura, equipamiento y de desarrollo que den impulso a la sustentabilidad, dentro del Distrito Urbano 10.

Se buscará la integración urbana a través del desarrollo de zonas de amortiguamiento, cinturones verdes y una estructura formada por vialidades que favorezcan la accesibilidad a las diferentes zonas del Distrito Urbano 10 y que permitan su impulso en el aspecto urbano y crecimiento económico.

Este modelo de ordenamiento permitirá el desarrollo y la continuidad de un gran centro de población, y consolidar a Puerto Vallarta como un destino turístico con infraestructura y servicios de calidad como detonante de la planeación urbana, (usos de suelo, destinos y reservas de áreas y predios; el sistema de vialidad y transporte urbano, el equipamiento y la infraestructura básica) para su desarrollo sustentable.

El Distrito 10, tiene por lo tanto un gran potencial, a continuación se describe su análisis FODA:

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuenta con un extenso litoral propio para</li> <li>• Actividades turísticas.</li> <li>• Cuenta con reservas urbanas bastas para el Desarrollo del Distrito, al contar con varios Predios baldíos, dentro del área de aplicación</li> <li>• Zonas de alto valor visual y paisajístico.</li> <li>• Asentamientos existentes con baja densidad o media.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Un proyecto de infraestructura, rehabilitación de la carpeta de la carretera federal no. 200</li> <li>. Proyecto de señalética de todo el distrito.</li> <li>. Es la zona con los Desarrollos más exclusivos.</li> <li>. Uno de los distritos con mayor reserva territorial.</li> <li>. Uno de los distritos con mejores playas.</li> <li>. Características climáticas óptimas para el desarrollo turístico.</li> </ul>
DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>• Carencia de infraestructura y equipamiento En la Zona.</li> <li>• La imagen urbana en Mismaloya no es la propicia.</li> <li>• Zonas de aparente marginación Mismaloya Y Boca de Tomatlán.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Antecedentes sísmicos y de deslizamiento de suelos.</li> <li>. Desarrollo Urbano, carente de regulación y control.</li> <li>. Zonas deforestadas con tendencia, con tendencias erosivas.</li> <li>. Zonas de riesgo debido a sus pendientes y escurrimientos.</li> </ul>

## IX.2. PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO

La determinación del crecimiento demográfico esperado para el Distrito Urbano 10, es difícil de ponderar debido a que la información oficial de crecimiento poblacional es proporcionada en base a censos y conteos que muestran un comportamiento errático en la información aportada. Aunado a ello, se tiene una alta tasa de población flotante particularmente por la presencia de residentes temporales en la zona.



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

Se aventura que el crecimiento demográfico no será tan significativo en los próximos años debido al grado de consolidación urbana y a la composición socioeconómica de los residentes. Sin embargo, habrá que esperar el comportamiento del mercado inmobiliario y sus múltiples comportamientos.

Tabla de edad:

CUADRO 46.- POBLACIÓN POR GRUPO DE EDADES "PUERTO VALLARTA" <sup>5</sup>						
Edad	Población	Hombre	%	Mujer	%	%
0 a 4	24,612	12,503	51	12,109	49	10
5 a 9	24,243	12,321	51	11,922	49	9
10 a 14	23,996	12,237	51	11,759	49	9
15 a 19	24,403	12,266	50	12,137	50	10
20 a 24	25,598	12,876	50	12,722	50	10
25 a 29	22,713	11,390	50	11,323	50	9
30 a 34	20,425	10,130	50	10,295	50	8
35 a 39	20,206	10,180	50	10,026	50	8
40 a 44	16,820	8,402	50	8,418	50	7
45 a 49	13,304	6,715	50	6,589	50	5
50 a 54	10,333	5,154	50	5,179	50	4
55 a 59	7,246	3,659	50	3,587	50	3
60 a 64	5,649	2,805	50	2,844	50	2
65 a 69	3,726	1,885	51	1,841	49	1
70 a 74	2,540	1,277	50	1,263	50	1
75 a 79	1,611	770	48	841	52	1
84 a 84	1,025	438	43	587	57	0
85 a mas	961	439	46	522	54	0
85 a mas	6,270	3,130	50	3,140	50	2
<b>Totales</b>	<b>255,681</b>	<b>128,577</b>		<b>127,104</b>		<b>100</b>

Frente al largo proceso de disminución de la mortalidad, la reducción de la fecundidad son características acentuadas, que reflejan el crecimiento de la población. Este proceso comenzó a mediados de la década de los sesenta, poco después de alcanzar su nivel máximo histórico de 6.8 hijos promedio por mujer; en comparación con otras entidades federativas, la disminución ocurrió primero entre las mujeres de los estratos más prósperos y educados. Sin embargo, fue a partir de 1974, a raíz del cambio en la política se establecieron prácticas de planificación familiar empezaron a difundirse y generalizarse, dando lugar una genuina y silenciosa reestructuración demográfica.

A partir de estas nuevas prácticas, la fecundidad promedio fue de 4.9 hijos por mujer en 1980, y cayó a 3.73 para 1990 y en la actualidad es de 2.16 hijos promedio. En lo que respecta a la traza de crecimiento poblacional que en 1971 registro 9.10%, a partir de este año la población empezó a desacelerarse gradualmente, hasta llegando a 4.60% mientras que en los registro para 1990 registro elevado debido a la inmigración alzando los 7.10% a partir de este bajado de forma gradual en un 1.9% hasta llegar a los 3.30% promedio anual.



El crecimiento de la población dentro del Distrito Urbano 10 está afectado por elementos como la fecundidad, mortalidad y natalidad.

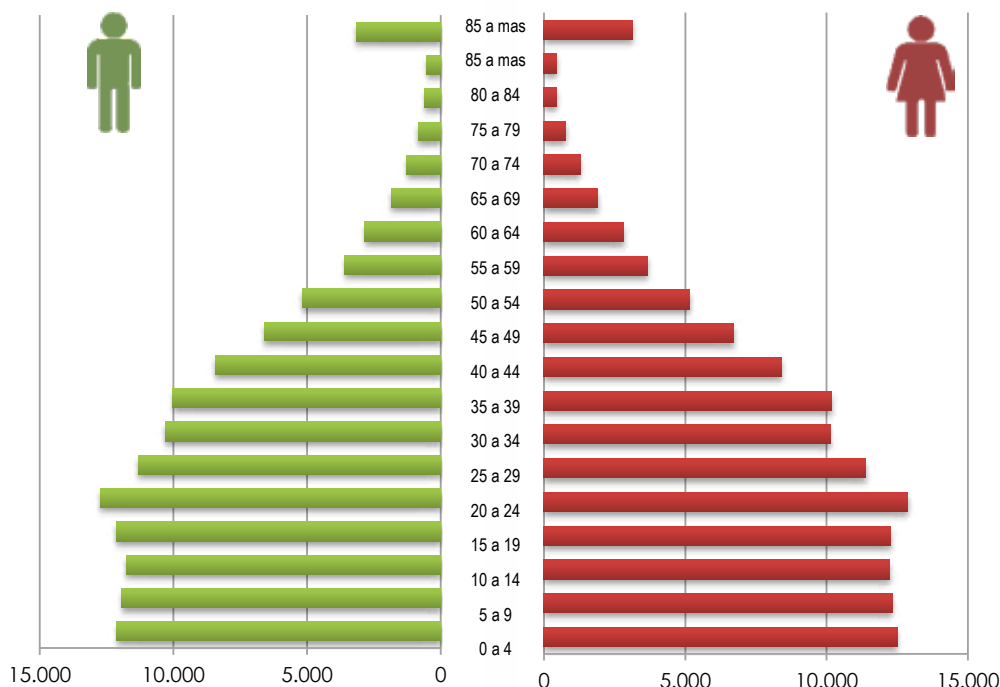
La estructura de los grupos de edad, para el área de estudio presenta una reducción en los rangos de edades de 5-9 y de 10 a 14, así mismo una base con tendencia al crecimiento en el grupo de 0-4; destacan los rangos de edad de 15-19 y de 20-24 donde alcanza la pirámide su parte más ancha.

<sup>3</sup>Fuente: INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010)

<sup>4</sup>INEGI. Censo de Población y Vivienda (1995, 2005)

INEGI. XII Censo General de Población y Vivienda (2000)

### POBLACIÓN POR GRUPO DE EDADES



<sup>5</sup>Fuente: INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010)

### IX.3. DEMANDA DE SUELO URBANO

El método para definir la demanda de suelo urbano se formula a partir de las tendencias de crecimiento de la población basada en los censos oficiales, con el fin de definir las Reservas Urbana. Con ello, las áreas de expansión urbana se determinan mediante el cálculo tendencial a corto, mediano y largo plazo. Con los datos resultantes (población y superficie requerida), se adiciona un porcentaje para evitar la especulación inmobiliaria. La superficie de la reserva urbana obtenida es independiente del uso propuesto. Por otro lado, de



acuerdo a la disponibilidad de la infraestructura y los servicios básicos se define la localización y el plazo para urbanizar las reservas actuales y proponer algunas nuevas.

Basado en lo anterior y conociendo las características del área de estudio, el diagnóstico de la demanda de suelo urbano sugiere que se tendrá presión por ejecutar acciones urbanísticas para edificar conjuntos de vivienda dirigidas al segmento de turismo residencial, compuesto por residentes de alto poder adquisitivo (la mayoría de ellos, extranjeros) quienes invierten en unidades de vivienda secundaria como instrumento de inversión, disfrute y estancia temporal. Esta demanda podrá ser satisfecha en terrenos de origen ejidal propiedad del Ejido Mismaloya y el de la Boca de Tomatlán, con algunos poseesionarios individuales y para ello, deberá lograrse el equilibrio entre el desarrollo urbano y las condiciones del territorio con alto valor ambiental, tomando en cuenta la capacidad de los servicios actuales y/o futuros.

#### IX.4. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Los requerimientos de equipamiento urbano en el Distrito Urbano 10 serán escasos debido a las altas tasas de población flotante, a la composición etaria de los residentes y al origen extranjero de los ocupantes. Por ello se recomienda que las Áreas de Cesión para Destinos que resultaran de aplicar los porcentajes correspondientes, puedan ser permutadas por otros terrenos, acatando las disposiciones expresadas en los **artículos 177 y 178** del Código Urbano para el estado de Jalisco.

##### Educación:

**Jardín de Niños;** para este tipo de equipamiento de acuerdo a los radios de acción marcados por las normas de SEDESOL, actualmente se tiene cubierto el déficit, se cuenta con capacidad instalada de 1 plantel, que reúne al menos un aula por nivel pre-escolar y sirve a una población potencial de 150 niños, a corto plazo se contempla un incremento de 45 niños, reflejando una demanda de 2 aulas educativas, requiriendo la construcción de 2 aulas nuevas.

Para el escenario de mediano plazo se proyecta un incremento de 125 niños, los cuales demandaran 4 aulas equivalentes a un nuevo plantel educativo, mientras que para el 2030 se pronostica un incremento mínimo o decreciente el cual pueda ser satisfecho con la ampliación de 2 aulas más por plantel, ya que la tendencia del distrito a largo plazo es la de la migración, ya sea a otra parte del Municipio o bien a otro Estado. Así mismo este equipamiento nos permitirá reducir nuestros radios de acción, a los que se tiene actualmente, subsanando el congestionamiento vial y mejorar la calidad de vida.

**Primaria;** de acuerdo a los radios de cobertura, la población servida, dentro del Distrito Urbano 10, se tiene una capacidad instalada de 1 plantel, que hasta el momento no puede atender la demanda poblacional infantil que existe actualmente, a mediano plazo se espera un aumento de 295 alumnos, demandaran 9 aulas en un plantel más, mientras que para el 2030, se prevé una Migración o reducción en la tasa poblacional, por lo que considero que con ese nuevo plantel propuesto, en dos horarios la demanda estaría cubierta.

**Secundaria;** este tipo de equipamiento es de mayor nivel de exigencia, pues las instalaciones deberán contar con el equipamiento e infraestructura suficiente, calidad en el equipo y material educativo de que se requiere, además de contemplar áreas verdes y canchas deportivas con la finalidad de alentar al alumnado a asistir a las instalaciones. De acuerdo a la capacidad instalada actual, se tiene un déficit de 2 aulas en la telesecundaria, equipamiento que serviría para cubrir a corto plazo las necesidades del Distrito, pero a mediano plazo se





considera que se requerirán al menos 12 aulas, perfectamente equipadas, con laboratorios, baños y el equipo necesario para que el alumnado pueda desempeñarse de manera satisfactoria en ese nivel educativo.

**Preparatoria;** Para este equipamiento se tiene un alcance mayor, ya que permite reunir a jóvenes de otras poblaciones y a concentrar servicios y comercios de nivel especializado, que facilite obtener los materiales, herramientas y equipos para en mejor desempeño.

De acuerdo al estudio realizado, la población dentro del rango de edad correspondiente a este nivel educativo dentro del distrito que es aproximadamente del 10%, en este momento las necesidades de este grupo de estudiantes son atendidas en Puerto Vallarta, Bucerías y Cruz de Huanacaxtle. De este porcentaje aproximadamente el 35% decide no seguir sus estudios para satisfacer otras necesidades, ya sea en el campo, la pesca o alguna otra actividad turística.

Aunque a corto plazo se ve satisfecha la demanda por otros distritos, se prevé que a mediano y largo plazo se instale una preparatoria o escuela técnica, la cual pueda cubrir la necesidad de este grupo de estudiantes y así disminuir nuestro radio de servicio.

#### **Salud:**

Es necesario instalar por lo menos una unidad de primer contacto en Boca de Tomatlán y Mismaloya, los cuales pueden proporcionar el servicio en caso de ser requerido.

**Comercio y servicios:** Se necesario incrementar el número de comercios de intensidad distrital, para satisfacer a estos sectores y de conveniencia; y cubrir necesidades básicas de abasto y vestido, principalmente en el sector turístico pues en el flujo de visitantes la demanda es importante.

**Cultura:** Es necesario instalar una casa de la cultura o un espacio de usos múltiples para realizar actividades culturales en el área de estudio.

Ya que la demanda local, así como la turística requieren atención en ese sentido, principalmente el sector de la población entre 6 y 21 años de edad, que es uno de los más importantes.

**Recreación:** Incrementar el número de equipamientos recreativos más bien vinculados a la actividad turística como hoteles; miradores panorámicos, bungees, con estacionamientos, baños, botadero para lanchas, jet sky, kayaks y otros de pequeño calado; snack's y locales con venta de suvenires; dejando establecido que fracción de la franja de litoral, pudiese ser empleada para el uso público, recreativo específicamente. Como este servicio es de orden Regional, podría quedar dentro del distrito o en algún otro vecino.

La plaza cívica, es un punto de encuentro y referencia del típico pueblo mexicano, su emplazamiento en el corazón de las ciudades, distritos y/o pequeños poblados, permite concentrar los edificios administrativos, de servicio y comercio. Así como punto de concentración para la comercialización de los productos locales y actividades públicas culturales, ofreciendo una mejor imagen urbana, de orden rural (pueblo pesquero), ya que se convierte en un potencial atractivo turístico pues se puede encontrar también comida regional, y algunos otros servicios que el turística puede buscar de un pueblo típico mexicano (cantina, billar, florería, cremería, rebosos, artículos de barro, etc.) Y así activar cierta economía vecinal, barrial, etc.



**Marginación:** En el Distrito Urbano 10 se tiene un nivel promedio de vida urbano y económico y no se tienen índices de marginación relevantes. El poblado presenta algunas deficiencias en Boca de Tomatlán, referidas a las condiciones físicas de la vivienda, accesibilidad y equipamientos culturales, educativos y recreativos, así como de imagen urbana.

**Turismo:** Se deberá incrementar la capacidad en el hospedaje, gastronomía, recreación, comercio y vivienda en la modalidad temporal y en la infraestructura para el turismo.

#### **Oferta Turística:**

En cuanto al hospedaje, la oferta deberá mejorar su nivel de servicio para crear un destino de alto prestigio tanto en el servicio de hotelería como en algunos condominios de tiempo compartido, tanto en el litoral como en la zona de montaña.

### **IX.5. REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA**

De acuerdo a los datos obtenidos en el diagnóstico se visualiza la necesidad de actualizar la infraestructura de agua potable, alcantarillado, electrificación, alumbrado público y pavimentos ya que las redes actuales se encuentran desgastadas y en muchas ocasiones en mal estado. Una de las estrategias de actuación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, será la regeneración de la infraestructura actualmente existente.

Actualmente se lleva a cabo la rehabilitación de la vialidad principal Carretera Federal núm. 200, a base de concreto hidráulico, la cual permitirá reducir el tiempo y brindar mayor seguridad a la circulación que se traslada, del sur a norte de la región.

#### **IX.5.1. Administración Pública**

En cuanto a la estructura administrativa a través de la transparencia de información y la distribución de responsabilidades administrativas, que permita dotar de capacidad al distrito, para que este pueda solventar los problemas de menor interés social, se deberá de buscar una plataforma administrativa con atribuciones, (técnicos y económicos) y capacidad de gestión, que doten las necesidades que se presenten a futuro.

#### **IX.5.2. Servicios Urbanos**

La prestación de servicios municipales con los que cuenta el área de estudio, se tiene un déficit en seguridad pública, iluminación y recolección de basura:

#### **IX.5.3. Seguridad pública**

En términos generales es un distrito con pocos delitos, los cuales se concentran básicamente en los poblados de Mismaloya y Boca de Tomatlán, lo cual ha reducido la participación social, es necesario implementar un programa de seguridad y vigilancia en la zona e implementar nuevas técnicas de prevención. Así como contar con el servicio de una estación permanente, con las instalaciones adecuadas y el equipo necesario para ofrecer una mayor eficiencia y cobertura hacia la comunidad y de los visitantes.

#### **IX.5.4. Recolección de basura**

Es necesario fomentar la cultura de la población para el manejo de los desechos orgánicos e inorgánicos, a través del uso de los contenedores y realizar campañas de limpieza y evitar se arrojen desechos a los predios



baldíos, ríos y arroyos ya que son focos de contaminación visual y degradan la imagen urbana, así como generadores infecciones a la salud.

## IX.6. METAS ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL DEL DISTRITO URBANO 10

### IX.6.1. Planeación del Desarrollo Urbano:

1. Llevar a vigencia jurídica este Plan Parcial de Desarrollo Urbano como el instrumento de ordenamiento de los asentamientos humanos dentro del Distrito Urbano 10;
2. Instrumentar un Programa Municipal de Desarrollo Urbano, para la regulación de la tenencia de la tierra, a corto, plazo y mediano plazo que dé certidumbre a la propiedad y permita administrar y controlar el uso del suelo
3. Establecer un Programa Municipal de Desarrollo Urbano de regularización de los asentamientos humanos de las áreas ocupadas dentro del área de estudio;
4. Implementar un Programa Municipal de Desarrollo Urbano de mejoramiento de la vivienda existente para consolidar algunas colonias dentro del Distrito Urbano 10 y de renovación urbana para la zona de mojoneras;
5. Elaborar un Programa Municipal de Desarrollo Urbano de prevención de zonas de riesgo y vulnerabilidad a emergencias urbanas dentro del área del distrito;
6. Elaborar los proyectos estratégico necesarios que permitan la integración de las áreas urbanas adyacentes las cuales le permitan utilizar la infraestructura del campo para impulsar como detonante del desarrollo económico integral del Distrito Urbano 10.
7. En específico para el Distrito tomar muy en cuenta tanto los riesgos ambientales y comportamientos económicos, para no general desarrollos fantasmas.

### IX.6.2. Suelo Urbano, Reservas Urbanas Territoriales:

1. Implementar una política de equilibrio y sustentabilidad, así como un riguroso control de sección de superficies mínimas requeridas que resulten indispensables para cubrir las demandas de suelo proyectadas a mediano y largo plazo, siguiendo en paralelo con el ordenamiento ecológico respetando las unidades de gestión ambiental que incidan en la zona para seguir en coherencia con lo anterior mencionado; e
2. Implementar un programa de aprovechamiento de los actuales predios baldíos.
3. Implementar las adecuadas políticas ambientales que permitan regresar a las Áreas Naturales y conservarlas, producto de las acciones urbanísticas de concentración de densidades.
4. Implementar las adecuadas normas de control, para las áreas receptoras de concentración de densidad.
5. Implementar las adecuadas normas de control, para la edificación en esas zonas receptoras de concentración de densidad.
6. Implementar los adecuados programas de promoción de áreas para usos específicos, como son; actividades culturales y de servicio así como lo necesario para convertir de este distrito en un subcentro urbano, que ofrezca una mayor gama de servicios e infraestructura a nivel Central y Regional.

### IX.6.3. Infraestructura:

1. Ampliar la cobertura de redes de agua potable, conexiones a domicilios y potabilización del agua, para cubrir el 100% de la demanda proyectada, así como dar mantenimiento y actualizar las mismas;
2. Dotar de alcantarillado de aguas negras o drenaje sanitario, así como también de la infraestructura o instalaciones que se requieran tales como cárcamos de bombeo; y una revaloración de la capacidad



remitida por las plantas de tratamiento existentes, por lo cual se tendrá que construir el 95% del área de estudio a corto plazo;

3. Ampliación y adecuación de la red eléctrica cubriendo en lo posible el requerimiento generado en el área de estudio, siendo este proporcionado en función al regulación de los asentamientos actuales con un estatus que imposibilita su factibilidad al servicio;
4. Instalación y reposición de la red de alumbrado público, en colonias faltantes, así como reforzarla en la vía principal; e
5. Implementar un Programa Municipal de Desarrollo Urbano de saneamiento de los cuerpos de agua ubicados dentro del distrito que represente un riesgo eminente a la población.

#### IX.6.4. Vialidad y Transporte:

1. Llevar a cabo la pavimentación de terracerías, así como también mejorar y conservar el estado de las mismas, para garantizar su buen funcionamiento en (Mismaloya y Boca de Tomatlán);
2. Realizar las obras viales necesarias para satisfacer las demandas generadas por la población proyectada a corto plazo, conectándola de manera directa con los diversos equipamientos a construir (Carretera Federal No. 200, así como el acceso a los desarrollos existentes en la zona,; e
3. Integrar y renovar el equipamiento en cuanto señalética, a la red vial existente ampliando los niveles de seguridad para un mejor servicio.
4. Creando paraderos de autobuses confortables y seguros, botaderos de lanchas y equipo acuático que cumplan las normas de seguridad y estética, y
5. Sobre todo mejorar la geometría vial la cual fortalecerá a todas las anteriores.

#### IX.6.5. Equipamiento Urbano:

1. **Educación:** Mejoramiento de las instalaciones, equipamiento, calidad y capacidad académica, para garantizar la mejor formación educativa a la población;
2. **Cultura:** en este rubro se cuenta con un rezago importante, por lo que es inminente la necesidad de equipar el área de estudio con la construcción de una Biblioteca Pública y/o Casa de Cultura, que llevaran al crecimiento cultural de la población actual y la proyectada a corto plazo;
3. **Transporte:** Situar estratégicamente apeaderos y paradas para el transporte público y taxis, y en la adecuación de rutas para optimizar el servicio;
4. **Recreación y deporte:** Mejorar las condiciones de las instalaciones existentes, así como también de acuerdo a la demanda poblacional a largo plazo la construcción un parque urbano que reúna las características adecuadas para su idóneo funcionamiento, aprovechando las características de la zona este podría desencadenar una serie de actividades económicas, atrayendo gente de otros distritos, así como turistas y visitantes; y
5. **Administración Pública:** Promover la actualización y ubicación de las instancias de gobierno delegacional, que fomente un control del área de estudio dando seguridad a la población.

#### IX.6.6. Protección al Medio Ambiente y Riesgos Urbanos:

1. Implantar y controlar el modelo de ordenamiento ecológico;
2. Establecer un programa de prevención de las zonas de alto riesgo y amenazas naturales, para determinar la ubicación adecuada del desarrollo urbano;
3. Establecer en conjunto con la dependencia de Protección civil, un Programa Municipal de Desarrollo Urbano de acciones para la prevención de desastres, riesgos y fenómenos naturales; y



4. Llevar a cabo un programa de reforestación de zonas previamente impactadas, ubicadas dentro de UGAS con este suelo, para mejorar y preservar el entorno natural, e
5. Implementar los planes de manejo adecuados, así como las estrategias través de correctos Usos del Suelo, para cada zona con vocación ambiental, dentro del distrito y alcanzar así nuestras muy particulares estrategias ambientales

#### IX.6.7. Imagen Urbana:

1. Realizar proyectos de renovación urbana en zonas deprimidas;
2. Llevar a cabo la regulación, ordenamiento y en su caso erradicación de los anuncios comerciales (espectaculares y luminosos) en el Área de aplicación;
3. Dotar del señalamiento vial necesario de origen y destino turístico restrictivo y de servicios y
4. Establecer un Programa de Imagen que fomente el valor de la imagen urbana, arquitectónica y ambiental como parte de la identidad y pertenencia de la población, dándole un valor de patrimonio y un recurso del área para potencializarlo turísticamente.

#### IX.6.8. Desarrollo Socioeconómico:

1. Elaborar o retomar programas y proyectos integrales que potencialicen la activación económica y social, optimizando el aprovechamiento de áreas naturales y antropológicas, siguiendo la línea de sustentabilidad, generando el turismo alternativo dentro de la zona sumergiéndolas dentro de sus actividades y formatos muy característicos;
2. Llevar a cabo campañas de comunicación que tengan como fin dar conocer los diversos programas municipales y estatales que fomenten el desarrollo económico, generando nuevas fuentes de empleo y la dinámica económica de la zona;
3. Dotar de la infraestructura e instalaciones aptas para el desarrollo urbano, permitiendo una mejora en la oferta turística y desarrollo del distrito y mismo Centro de Población.

## X. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

### X.1. DELIMITACION DEL ÀREA DE APLICACIÓN

Ver anexo de Plano D1-01

Se localiza sobre la Carretera Federal 200 de Cabo Corrientes-Puerto Vallarta, entre la Latitud 20°31'57.50" y Longitud 105°17'11.18". Con una superficie aproximada de **1,312-66-02.54 Ha.** Colinda al Norte con el Distrito urbano 9, al Sur con el límite de Centro de Población de Puerto Vallarta, al Este con el límite de Centro de Población (la montaña), al Oeste con el litoral. El límite del "Distrito Urbano 10" y sus aprovechamientos tienen una relación directa con el asentamiento humano, en función de sus características naturales, usos en actividades productivas, así como su viabilidad para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano. El área de estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, se ubica al extremo Sur del centro de población de Puerto Vallarta, con una superficie aproximada de 1,312-66-02.54 Ha, polígono se describe como sigue.





H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**DISTRITO URBANO 10**

<b>CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 10</b>						
S=13'126,602.54 m <sup>2</sup> (1,312-66-02.54 Ha.) POBLACION TOTAL (INEGI 2005)= 1,518 hab.						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,273,034.8071	472,781.1144
1	2	S 03°15'34.85" E	33.161	2	2,273,001.7000	472,783.0000
2	3	S 07°12'42.31" E	22.341	3	2,272,979.5354	472,785.8047
3	4	S 67°37'40.85" E	1,565.460	4	2,272,383.6928	474,233.4357
4	5	S 31°53'59.39" W	153.842	5	2,272,253.0850	474,152.1400
5	6	S 44°13'08.99" W	1,777.091	6	2,270,979.4840	472,912.7880
6	7	N 89°04'47.17" W	968.906	7	2,270,995.0450	471,944.0070
7	8	S 30°09'57.06" W	1,080.777	8	2,270,060.6327	471,400.9114
8	9	S 30°09'57.06" W	1,120.876	9	2,269,091.5520	470,837.6660
9	10	N 83°48'09.70" W	1,537.054	10	2,269,257.4810	469,309.5940
10	11	S 35°40'04.34" W	1,079.037	11	2,268,380.8600	468,680.4230
11	12	S 46°34'57.44" W	1,117.840	12	2,267,612.5600	467,868.4620
12	13	N 52°22'50.62" W	1,106.335	13	2,268,287.8795	466,992.1517
13	14	N 43°02'43.11" W	451.818	14	2,268,618.0747	466,683.7512
14	15	N 14°31'38.67" W	187.130	15	2,268,799.2218	466,636.8109
15	16	N 00°54'42.85" W	73.922	16	2,268,873.1348	466,635.6344
16	17	N 23°17'52.39" E	78.439	17	2,268,945.1783	466,666.6581
17	18	N 50°37'16.03" E	66.380	18	2,268,987.2931	466,717.9681
18	19	N 74°29'19.66" E	221.930	19	2,269,046.6432	466,931.8150
19	20	N 47°28'27.29" E	121.021	20	2,269,128.4436	467,021.0040
20	21	N 40°08'54.38" E	128.147	21	2,269,226.3964	467,103.6295
21	22	N 35°42'29.04" E	119.422	22	2,269,323.3671	467,173.3308

<b>CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 10</b>						
S=13'126,602.54 m <sup>2</sup> (1,312-66-02.54 Ha.) POBLACION TOTAL (INEGI 2005)= 1,518 hab.						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
22	23	S 87°59'37.61" E	190.584	23	2,269,316.6952	467,363.7978
23	24	N 42°05'46.28" E	205.781	24	2,269,469.3889	467,501.7487
24	25	N 59°07'56.43" E	168.821	25	2,269,556.0035	467,646.6567
25	26	N 64°58'38.33" E	165.439	26	2,269,625.9802	467,796.5674
26	27	N 82°16'29.50" E	104.608	27	2,269,640.0417	467,900.2258
27	28	N 62°44'39.37" E	594.892	28	2,269,912.4803	468,429.0681
28	29	N 36°43'36.75" E	295.040	29	2,270,148.9531	468,605.5021
29	30	N 55°11'56.32" E	120.534	30	2,270,217.7453	468,704.4773
30	31	N 58°42'10.28" E	73.326	31	2,270,255.8365	468,767.1333
31	32	N 69°26'25.51" E	79.651	32	2,270,283.8085	468,841.7113
32	33	N 83°53'00.17" E	30.989	33	2,270,287.1105	468,872.5243
33	34	S 87°07'32.13" E	63.174	34	2,270,283.9425	468,935.6193
34	35	S 84°13'36.48" E	43.801	35	2,270,279.5365	468,979.1983
35	36	S 81°39'41.87" E	48.049	36	2,270,272.5685	469,026.7393
36	37	N 85°59'24.29" E	45.246	37	2,270,275.7325	469,071.8743
37	38	N 86°27'03.04" E	29.982	38	2,270,277.5885	469,101.7983
38	39	N 59°56'46.56" E	26.185	39	2,270,290.7025	469,124.4633
39	40	N 51°18'20.16" E	31.817	40	2,270,310.5935	469,149.2963
40	41	N 03°52'36.92" E	60.129	41	2,270,370.5853	469,153.3619



41	42	N 29°52'09.91" W	103.004	42	2,270,459.9066	469,102.0632
42	43	N 45°55'17.53" W	36.856	43	2,270,485.5451	469,075.5864
43	44	N 07°15'22.11" W	45.855	44	2,270,531.0329	469,069.7947
44	45	N 39°00'10.08" E	22.349	45	2,270,548.4009	469,083.8605
45	46	S 62°01'04.61" E	103.999	46	2,270,499.6050	469,175.7017
46	47	S 44°41'04.70" E	102.361	47	2,270,426.8276	469,247.6823
47	48	S 83°14'37.49" E	112.480	48	2,270,413.5948	469,359.3811
48	49	S 64°45'22.07" E	48.482	49	2,270,392.9186	469,403.2331
49	50	N 86°07'23.19" E	48.928	50	2,270,396.2268	469,452.0496
50	51	N 61°48'54.23" E	91.054	51	2,270,439.2334	469,532.3073
51	52	N 37°31'18.14" E	148.074	52	2,270,556.6744	469,622.4936
52	53	N 27°33'45.92" E	42.915	53	2,270,594.7186	469,642.3512
53	54	N 19°23'31.69" W	47.347	54	2,270,639.3793	469,626.6306
54	55	N 32°46'29.50" W	99.348	55	2,270,722.9113	469,572.8497
55	56	N 25°08'32.13" W	74.002	56	2,270,789.9023	469,541.4086
56	57	N 20°04'45.79" E	45.790	57	2,270,832.9089	469,557.1292
57	58	N 44°42'38.85" E	42.802	58	2,270,863.3271	469,587.2419
58	59	N 37°09'29.99" E	68.491	59	2,270,917.9124	469,628.6118
59	60	N 40°36'47.51" E	38.132	60	2,270,946.8591	469,653.4338
60	61	N 35°40'00.44" E	46.828	61	2,270,984.9034	469,680.7379
61	62	N 56°02'04.90" E	45.890	62	2,271,010.5419	469,718.7983
62	63	N 47°54'11.72" E	57.984	63	2,271,049.4133	469,761.8230
63	64	N 62°03'32.58" E	45.892	64	2,271,070.9165	469,802.3654
64	65	S 84°57'34.91" E	56.481	65	2,271,065.9542	469,858.6285
65	66	N 42°31'21.17" E	53.864	66	2,271,105.6526	469,895.0341
66	67	N 31°55'53.95" E	59.445	67	2,271,156.1026	469,926.4751
67	68	N 10°34'20.55" E	112.739	68	2,271,266.9272	469,947.1601
68	69	N 01°07'17.18" E	91.651	69	2,271,358.5610	469,948.9539

## CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 10

S=13'126,602.54 m<sup>2</sup> (1,312-66-02.54 Ha.) POBLACION TOTAL (INEGI 2005)= 1,518 hab.

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
69	70	N 05°56'02.32" E	77.942	70	2,271,436.0858	469,957.0117
70	71	N 05°56'02.32" E	50.109	71	2,271,485.9266	469,962.1922
71	72	N 12°08'19.84" E	169.193	72	2,271,651.3365	469,997.7703
72	73	N 30°12'07.77" E	52.632	73	2,271,696.8242	470,024.2471
73	74	N 21°34'46.40" W	38.244	74	2,271,732.3874	470,010.1813
74	75	N 36°52'53.29" E	24.815	75	2,271,752.2365	470,025.0744
75	76	N 55°23'13.73" E	126.672	76	2,271,824.1898	470,129.3266
76	77	S 80°08'17.72" E	19.316	77	2,271,820.8816	470,148.3568
77	78	N 90°00'00" E	47.162	78	2,271,820.8816	470,195.5184
78	79	N 77°10'29.11" E	79.388	79	2,271,838.5041	470,272.9259
79	80	S 88°59'21.88" E	140.680	80	2,271,836.0229	470,413.5836
80	81	N 77°28'34.61" E	38.140	81	2,271,844.2934	470,450.8165
81	82	N 59°08'01.68" E	93.500	82	2,271,892.2623	470,531.0741
82	83	N 72°43'31.37" E	77.984	83	2,271,915.4196	470,605.5400
83	84	N 76°16'09.43" E	76.657	84	2,271,933.6147	470,680.0058
84	85	N 76°04'51.19" E	103.144	85	2,271,958.4262	470,780.1210
85	86	N 64°38'30.95" E	106.212	86	2,272,003.9139	470,876.0991



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

86	87	N 47°56'51.79" E	45.686	87	2,272,034.5147	470,910.0225
87	88	N 13°34'32.89" E	24.674	88	2,272,058.4992	470,915.8142
88	89	N 72°00'46.00" E	57.115	89	2,272,076.1365	470,970.1377
89	90	N 71°34'20.20" E	65.409	90	2,272,096.8128	471,032.1925
90	91	N 54°01'50.76" E	74.629	91	2,272,140.6465	471,092.5925
91	92	N 48°08'40.11" E	117.751	92	2,272,219.2161	471,180.2968
92	93	N 82°14'17.07" E	73.484	93	2,272,229.1407	471,253.1078
93	94	S 62°09'44.37" E	49.591	94	2,272,205.9833	471,296.9599
94	95	S 60°39'09.28" E	91.125	95	2,272,161.3226	471,376.3902
95	96	N 65°06'15.79" E	25.540	96	2,272,172.0743	471,399.5572
96	97	N 55°09'56.16" E	79.634	97	2,272,217.5620	471,464.9217
97	98	N 53°29'28.30" E	67.387	98	2,272,257.6535	471,519.0848
98	99	N 52°44'00.62" E	69.658	99	2,272,299.8330	471,574.5205
99	100	N 52°03'26.91" E	52.458	100	2,272,332.0879	471,615.8905
100	101	N 45°00'43.41" E	101.779	101	2,272,404.0412	471,687.8741
101	102	N 47°59'24.08" E	101.333	102	2,272,471.8593	471,763.1673
102	103	N 59°45'14.77" E	91.947	103	2,272,518.1740	471,842.5975
103	104	N 43°59'20.45" E	65.523	104	2,272,565.3159	471,888.1045
104	105	N 64°53'40.01" E	29.239	105	2,272,577.7216	471,914.5811
105	106	S 88°40'05.94" E	35.588	106	2,272,576.8945	471,950.1593
106	107	N 87°24'40.71" E	27.698	107	2,272,578.1455	471,977.8294
107	108	N 87°57'19.49" E	46.364	108	2,272,579.7997	472,024.1637
108	109	N 80°57'51.43" E	36.863	109	2,272,585.5890	472,060.5692
109	110	N 62°33'11.33" E	95.099	110	2,272,629.4226	472,144.9638
110	111	N 51°10'15.45" E	81.782	111	2,272,680.6997	472,208.6735
111	112	N 32°54'58.57" E	50.246	112	2,272,722.8792	472,235.9776

## CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 10

S=13'126,602.54 m <sup>2</sup> (1,312-66-02.54 Ha.)		POBLACION TOTAL (INEGI 2005)= 1,518 hab.				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
112	113	N 75°47'56.32" E	67.425	113	2,272,739.4202	472,301.3420
113	114	N 57°11'58.72" E	74.810	114	2,272,779.9456	472,364.2243
114	115	N 30°20'22.61" E	140.869	115	2,272,901.5218	472,435.3805
115	116	N 30°53'44.12" E	103.128	116	2,272,990.0161	472,488.3340
116	117	N 71°34'20.19" E	83.723	117	2,273,016.4818	472,567.7643
117	118	N 70°11'10.64" E	59.539	118	2,273,036.6631	472,623.7781
118	119	N 72°13'23.26" E	92.102	119	2,273,064.7828	472,711.4824
119	120	S 67°31'44.71" E	51.932	120	2,273,044.9336	472,759.4714
120	1	S 64°55'32.35" E	23.895	1	2,273,034.8071	472,781.1144



Imagen 41.- Del Área de Aplicación. (plano D1-01)



## X.2. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general del “Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10” es establecer un Modelo de Ordenamiento Urbano (MOU), a partir de las bases y criterios de ordenamiento urbano se desprenden los ejes rectores que nos permitirán llevar a alcanzar el desarrollo autosuficiente:

- a) El reto abatir la especulación del suelo;
- b) El reto de instrumentar el desarrollo urbano para impulsar la sinergia del distrito;
- c) El reto de generar suelo apto para el desarrollo urbano, estableciendo adecuadas previsiones, usos, reservas, ordenar y regular el territorio; y
- d) El reto de la vulnerabilidad de los asentamientos humanos ante los desastres naturales.

A partir de establecer los ejes rectores, como principio básico se plantean las estrategias conciliando el potencial del territorio y los procesos de apropiación y ocupación del espacio e impulsar la organización, coordinación y participación ciudadana de interés y recursos de los de los diferentes actores en la producción del suelo urbano, lo que necesario el estricto cumplimiento del marco normativo y regulativo definido bajo los lineamientos ejecutivos de gobierno y los sustentables.

La coordinación y concurrencia entre la sociedad y gobierno fortalecerá el desarrollo económico local y la generación de empleo, en busca de mejorar las condiciones de la población, como política para el desarrollo urbano y turístico.

La congruencia del gobierno estatal y municipal deberá de propiciar deberá de propiciar las condiciones equiparables de desarrollo, establecido los objetivos, directrices, políticas y estrategias específicas que permiten generar una imagen objetiva a corto, mediano y largo plazo, a un pronóstico a 20 años.



### X.3. POLÍTICAS Y OBJETIVOS DEL PLAN

#### X.3.1. POLÍTICAS

##### a) De impulso:

Fomentar el desarrollo urbano sostenible, fortaleciendo el potencial económico de la zona, sus actividades turísticas y de protección al ambiente; así como del uso del suelo con que cuenta la zona, promover la dotación de infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios, aprovechamiento racionalmente de los recursos naturales y conservación del medio ambiente.

##### b) De consolidación:

Concentración de los requerimientos básicos de equipamiento e infraestructura requeridos y pronosticados a corto, mediano y largo, que permitan desarrollar las actividades productivas primarias y terciarias, así como de incentivar a los propietarios de predios sin desarrollar aún dentro del distrito, a que se urbanicen o edifiquen.

Implementar los acuerdos que fueren necesarios para lograr la densificación a partir de la Carretera Federal Núm. 200, Puerto Vallarta – Barra de Navidad, hasta la cota 150, estas zonas serán receptoras de derechos de transferencia de desarrollo, de las zonas generadoras de derechos de transferencias clasificadas con la clave de uso actual TH, y que se localizan a partir de la cota 150 hacia arriba; hasta el límite del Centro de Población, en donde quedarían estas como áreas naturales (**AN\***), y algunas islas establecidas como Áreas de Desarrollo Especial (**ESP\***).

Establecer los convenios con los particulares que tengan densidad para concentrar densidad de las zonas antes mencionadas a la **franja comprendida entre la Carretera Federal No. 200 a la cota 150 SNM**, dentro del mismo distrito urbano No.10, que mediante un acuerdo (Acción Urbanística), podrán acceder al Uso del Suelo; en caso de no existir dichos derechos o poder generar dichas densidades; solo podrán desarrollar el uso **TH1**, establecido actualmente por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, o bien si cuentan ya con un Uso del Suelo, deberán ratificarlo y en su caso convenirlo, en pro del Medio Ambiente y Desarrollo Sustentable de Puerto Vallarta.

##### c) De regulación:

Establecer los usos del suelo permitidos, sus características y regulación de los mismos; de concentración de densidades; de la compatibilidad de usos, de imagen (alturas), modo de edificación y normas de construcción y urbanización. Regular los asentamientos humanos irregulares, ejecutando el estricto control a través de los lineamientos establecidos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10.

La integración de una estructura urbana compacta que optimice el aprovechamiento del suelo con sus características especiales y la prestación de servicios urbanos; evitando la dispersión y el crecimiento desordenado. Sin olvidar los servicios ambientales que fomentaran las actividades turísticas.

##### d) Del medio ambiente:

Recuperación de áreas verdes a través de la concentración de densidad, en zonas propicias a dicha acción urbanística; la cual permitirá concentrar las densidades como máximo hasta la cota 150 SNM, con la finalidad de recuperar y proteger la montaña; así como cambiar el Uso del Suelo **TH**, apto para la urbanización y edificación; a partir de la políticas para el proceso de concentración de densidades establecidas en este Plan,





para que estas una vez ejercidos o transferidos estos procesos de densificación, abajo de la cota 150 SNM, conviertan las zonas TH en áreas naturales protegidas, con carácter de irreversible.

Para el crecimiento dentro del desarrollo urbano, se propone la dosificación en los lugares con capacidad para la urbanización y edificación, la concentración, permitirá conservar la montaña a partir de la cota 150 del territorio hasta el límite de Centro de Población, planteado desde el punto de vista sustentable, permitiendo crear parques ecológicos, para actividades recreativas, ecológicas, de observación de los recursos naturales existentes, sus potencialidades y riesgos existentes. Mediante la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental hacia la iniciativa privada, y la participación de las ONG.

La identificación y delimitación del Sistema Ambiental, para la evaluación de los impactos ambientales y las medidas de mitigación que de ahí se desprendan; que nos permitan crear instrumentos de políticas ambientales, además de estrategias, proyectos y acciones de orden prioritario.

Se establecerán y manejarán las áreas prioritarias de conservación ecológica a partir de la cota 150 hasta el límite del Centro de Población, para garantizar la viabilidad y equilibrio ambiental ante la creciente demanda de suelo.

Establecer que las barrancas, cañadas y causes de agua, sean objeto de protección, y si existiese el caso de tener que construir alguna vialidad o franja de servicios, sobre alguno de ellos, de antemano serán avalado por todas las normas de mitigación establecidas por PROFEPA, SEMARNAT; para que con este, el Ayuntamiento pueda otorgar o no de acuerdo a la Ley, dictámenes de Usos del Suelo, Licencias de Construcción, Urbanización o cualquier otra acción urbanística dentro del DU-10.

Y así cuidar los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida. Establecer los criterios necesarios para seguir una línea de desarrollo urbano, que procure una disminución en la tensión urbano/ambiental.

#### e) Administrativos

A través de organismos de participación crear la instrumentación para administrar los espacios verdes abiertos y recreativos que permitan estar en condiciones óptimas para su utilización por sus habitantes locales, elaborar los acuerdos y los mecanismos legales con los particulares para la ejecución de los programas de manejo de las áreas de protección ecológica.

#### X.3.2. OBJETIVOS GENERALES:

1. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el Distrito Urbano 10;
2. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
3. Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
4. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
5. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;



6. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
7. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan;
8. Fortalecer el modelo de ordenamiento urbano que coadyuve en el desarrollo equilibrado en el crecimiento de la competitividad del municipio así como dentro de la Ciudad de Puerto Vallarta y su zona conurbada;
9. Impulsar el desarrollo urbano ordenado a través de la instrumentación reglamentaria del uso y reservas del suelo, fomentando la oferta de suelo urbano; y
10. Abatir el proceso de ocupación ilegal e informal del suelo, específicamente por asentamientos humanos irregulares, definiendo el conjunto de polígonos que se sujetarán a la protección ecológica y la rehabilitación de los componentes naturales en su entorno para evitar o mitigar su degradación y prevenir la vulnerabilidad por riesgos naturales y urbanos.

### X.3.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. Recuperar más áreas verdes y proteger la montaña a partir de la cota 50, con la finalidad de asegurar los servicios ambientales existentes;
2. Transferir los coeficientes de edificación a través de los derechos de desarrollo con la finalidad de concentrar la densificación de los predios aptos para el desarrollo;
3. Abatir el proceso de ocupación ilegal e informal del suelo, específicamente por asentamientos humanos irregulares, definiendo el conjunto de polígonos que se sujetarán a la protección ecológica y la rehabilitación de los componentes naturales en su entorno para evitar o mitigar su degradación y prevenir la vulnerabilidad por riesgos naturales y urbanos;
4. Contar con el instrumento donde se integren las disposiciones de ordenamiento territorial de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico local, en el área del Distrito Urbano 10, como modelo de ordenamiento urbano;
5. Contar con el instrumento donde se integren las disposiciones de ordenamiento territorial de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico local, en el área del Distrito Urbano 10, como modelo de ordenamiento urbano;
6. Propiciar el Instrumento para llegar a decretar la zona de los Arcos de Mismaloya, como un Área Natural Protegida; (Parque Nacional Marino);
7. Proteger el paisaje y mejorar la calidad ambiental de las diversas zonas silvestres, a través de la conservación y restauración ecológica de los elementos naturales característicos de su entorno;
8. Evitar el poblamiento en zonas de riesgo y disminuir el grado de vulnerabilidad de las zonas urbanas;
9. Promover dos centros de servicios de nivel barrial en Boca de Mismaloya y Boca de Tomatlán, para optimizar la atención de la demanda en materia administrativa, de salud, educación, comercialización y abasto, de las colonias;
10. Consolidar y promover corredores mixtos de servicios a lo largo de las Carretera Federal Núm. 200;
11. Implementar centros de nivel vecinal en Boca de Mismaloya y Boca de Tomatlán, con servicios y equipamiento para necesidades inmediatas de la población, en materia de educación preescolar y primaria, así como jardines vecinales;



12. Contar con servicio público eficiente de transporte colectivo con rutas fijas a lo largo del distrito entre el centro urbano de Puerto Vallarta y las principales colonias y desarrollos del distrito;
13. A través de densificar y poder concentrar las áreas urbanas, en solo, las áreas físicamente desarrollables, para aumentar las áreas verdes, naturales y silvestres;
14. Fomentar la ubicación de equipamientos de servicios que permitan optimizar la cobertura de los mismos dentro del Distrito Urbano 10;
15. Ejecutar los criterios estratégicos pertinentes para liberar áreas o predios invadidos en el derecho de vía de las actuales y las vialidades propuestas, para integrar y fortalecer los corredores de movilidad urbana del distrito;
16. Impulsar la regulación de la propiedad en las áreas ocupadas de manera irregular e implementar estrategias que implique la inserción de la propiedad ejidal al desarrollo urbano, estableciendo con el control catastral, el registro público de la propiedad y el ejercicio de los controles oficiales para el cumplimiento de los derechos y obligaciones derivados de la aplicación de la legislación urbana y de lo que se desprenda del Plan Parcial;
17. Determinar, establecer y aplicar los convenios y acuerdos necesarios para ejecutar programas para el acondicionamiento de espacios urbanos, introducción de infraestructura y vialidades y creación de áreas para equipamiento y servicios urbanos;
18. Impulsar los acuerdos que para la adquisición o asignación de las afectaciones por infraestructura urbana, conforme a lo establecido en la Ley de Expropiación, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado;
19. Implementar los acuerdos que fueren necesarios para lograr la densificación y las zonas receptoras de derechos de transferencias desarrollo y las generadas;
20. Establecer los convenios con los particulares y acuerdo para que puedan acceder al uso del suelo, en caso de no existir dichas densidades para transferir derechos de desarrollo;
21. Establecer los procedimientos para la aprobación de los proyectos definitivos de urbanización y edificación;
22. Establecer los lineamientos de conservación y mantenimiento para el equipamiento y infraestructura instalada; y
23. Proponer la organización del comité de participación ciudadano para que vigile la aplicación y el cumplimiento de los lineamientos y criterios que establece el plan parcial.

#### X.4. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

La clasificación de áreas y predios se establecerá en función de las condiciones que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, de acuerdo al grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la educada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

##### X.4.1. Utilización del suelo y tipos básicos de zona

**Artículo 42.** Para formular la zonificación urbana a que hace mención el artículo 131 de la Ley, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que



identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes.

**Artículo 43.** La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

**Zonificación primaria:** en la que se determinara el aprovechamiento general o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Correspondiente al plan de desarrollo urbano municipal y/o al plan de desarrollo urbano de centros de población; y

**Zonificación secundaria:** en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación de dicho Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano DU-10 y a los Planes Parciales de Urbanización o Proyectos Definitivos de Urbanización que deberán realizar todos aquellos promotores de cualquier acción urbanística, dentro de este Distrito, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación.

**Artículo 44.** Las **zonas primarias**, y sus claves que las identificaran, para integrar este *Plan Parcial de Desarrollo Urbano* del Distrito Urbano DU-10, serán;

*Actividades silvestres, clave AS;*  
*Forestal, clave F;*  
*Granjas y huertos, clave GH;*  
*Turístico ecológico, clave TE;*  
*Turístico campestre, clave TC;*  
*Turístico hotelero, clave TH;*  
*Habitacional jardín, clave HJ;*  
*Habitacional densidad mínima, clave H1;*  
*Habitacional densidad baja, clave H2;*  
*Habitacional densidad media, clave H3;*  
*Habitacional densidad alta, clave H4;*  
*Mixto barrial, clave MB;*  
*Comercio vecinal, clave CV;*  
*Comercio barrial, clave CB;*  
*Servicios vecinales, clave SV;*  
*Servicios barriales, clave SB;*  
*Servicios distritales, clave SD;*  
*Servicios regionales, clave SR;*  
*Manufacturas domiciliarias, clave MFD;*  
*Equipamiento vecinal, clave EI-V;*  
*Equipamiento barrial, clave EI-B;*  
*Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, clave EV-V;*  
*Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales, clave EV-B;*  
*Espacios verdes y abiertos centrales, clave EV-C;*  
*Infraestructura urbana, clave IN-U;*  
*Infraestructura regional, clave IN-R;*

**Artículo 45.** Las **zonas secundarias**, y sus claves que las identifican, y que determinaran como parte fundamental este Plan Parcial de Desarrollo Urbano para el Distrito Urbano DU-10, los Planes Parciales de Urbanización y Proyectos Definitivos de Urbanización. son:

*Piscícola, clave P;*  
*Actividades silvestres, clave AS;*



Forestal, clave F;  
 Actividades extractivas no metálicas, clave AE-N;  
 Agropecuario, clave AG;  
 Granjas y huertos, clave GH;  
 Turístico ecológico, clave TE;  
 Turístico campestre, clave TC;  
 Turístico hotelero, densidad mínima, clave TH-1;  
 Turístico hotelero, densidad baja, clave TH-2;  
 Turístico hotelero, densidad media, clave TH-3;  
 Turístico hotelero, densidad alta, clave TH-4;  
 Habitacional jardín, clave HJ;  
 Habitacional unifamiliar, densidad mínima, clave H1-U;  
 Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad mínima, clave H1-H;  
 Habitacional plurifamiliar vertical, densidad mínima, clave H1-V;  
 Habitacional unifamiliar, densidad baja, clave H2-U;  
 Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad baja, clave H2-H;  
 Habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja, clave H2\*-V;  
 Habitacional unifamiliar, densidad media, clave H3-U;  
 Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad media, clave H3-H;  
 Habitacional plurifamiliar vertical, densidad media, clave H3-V;  
 Habitacional unifamiliar, densidad alta, clave H4-U;  
 Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad alta, clave H4-H;  
 Habitacional plurifamiliar vertical, densidad alta, clave H4-V;  
 Comercio vecinal intensidad mínima, clave CV1;  
 Comercio vecinal intensidad baja, clave CV2;  
 Comercio barrial intensidad mínima, clave CB1;  
 Comercio barrial intensidad baja, clave CB2;  
 Comercio distrital intensidad mínima, clave CD1;  
 Servicios vecinales intensidad mínima, clave SV1;  
 Servicios barriales intensidad mínima, clave SB1;  
 Servicios distritales intensidad mínima, clave SD1;  
 Servicios centrales intensidad mínima, clave SC1;  
 Servicios regionales, clave SR;  
 Servicios a la industria y al comercio, clave SI;  
 Manufacturas domiciliarias, clave MFD;  
 Manufacturas menores, clave MFM;  
 Equipamiento vecinal, clave EI-V;  
 Equipamiento barrial, clave EI-B;  
 Equipamiento distrital, clave EI-D;  
 Equipamiento regional, clave EI-R;  
 Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, clave EV-V;  
 Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales, clave EV-B;  
 Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales, clave EV-D;  
 Espacios verdes abiertos y recreativos centrales, clave EV-C;  
 Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales, clave EV-R;  
 Infraestructura urbana, clave IN-U;  
 Infraestructura regional, clave IN-R;  
 Instalaciones especiales urbanas, clave IE-U; y  
 Instalaciones especiales regionales, clave IE-R.





H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

Los tipos básicos de zonas, de acuerdo con el plan o programa al que pertenecen, se sintetizan en el Cuadro 47, que forma parte de este Reglamento.

Cuadro 47. TIPOS BASICOS DE ZONAS					
ZONIFICACION PRIMARIA			ZONIFICACION SECUNDARIA		
(Plan Regional y Programa Municipal)		(Plan de Centro de Población)		(Plan Parcial de Desarrollo Urbano y/o de Urbanización)	
R AMBITO RURAL					
P	Piscícola	P	Piscícola	P	Piscícola
AS	Actividades silvestres	AS	Actividades silvestres	AS	Actividades silvestres
AG	Agropecuario				
		GH	Granjas y huertos	GH	Granjas y huertos
TE	Turístico ecológico	TE	Turístico ecológico	TE	Turístico ecológico
TC	Turístico campestre	TC	Turístico campestre	TC	Turístico campestre
U AMBITO URBANO					
T	Turístico	TH	Turístico hotelero	TH-1	Turístico hotelero densidad mínima
				TH-2	Turístico hotelero densidad baja
				TH-3	Turístico hotelero densidad media
				TH-4	Turístico hotelero densidad alta
H	Habitacional	HJ	Habitacional Jardín	HJ	Habitacional jardín
		H1	Habitacional densidad mínima	H1-U	Unifamiliar
				H1-H	Plurifamiliar horizontal
				H1-V	Plurifamiliar vertical
		H2	Habitacional densidad baja	H2-U	Unifamiliar
				H2-H	Plurifamiliar horizontal
				H2-V	Plurifamiliar vertical
		H3	Habitacional densidad media	H3-U	Unifamiliar
				H3-H	Plurifamiliar horizontal
				H3-V	Plurifamiliar vertical
		H4	Habitacional densidad alta	H4-U	Unifamiliar
				H4-H	Plurifamiliar horizontal
				H4-V	Plurifamiliar vertical
		MB * 1,2	Mixto barrial	*1,2	
		MD * 1,2	Mixto distrital		
CR	Comercial regional	CV * 1,2	Comercio vecinal	CV * 1,2	Comercio vecinal
		CB * 1,2	Comercio barrial	CB * 1,2	Comercio barrial
		CD * 1	Comercio distrital	CD * 1	Comercio distrital
		CC * 1	Comercio central	CC * 1	Comercio central
SR	Servicios regionales	SV * 1,2	Servicios vecinales	SV * 1,2	Servicios vecinales
		SB * 1,2	Servicios barriales	SB * 1,2	Servicios barriales
		SD * 1	Servicios distritales	SD * 1	Servicios distritales
		SC * 1	Servicios centrales	SC * 1	Servicios centrales
		SR	Servicios regionales	SR	Servicios regionales
SI	Servicios a la Industria y comercio	SI	Servicios a la industria y comercio	SI	Servicios a la industria y comercio
I	Industrial	MFD	Manufacturas domiciliarias	MFD	Manufacturas domiciliarias
		MFM	Manufacturas menores	MFM	Manufacturas menores
EI-R	Equipamiento regional	EI-V	Equipamiento vecinal	EI-V	Equipamiento vecinal
		EI-B	Equipamiento barrial	EI-B	Equipamiento barrial
		EI-D	Equipamiento distrital	EI-D	Equipamiento distrital
		EI-C	Equipamiento central	EI-C	Equipamiento central
		EI-R	Equipamiento regional	EI-R	Equipamiento regional
EV-R	Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales	EV-V	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales	EV-V	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales
		EV-B	Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales	EV-B	Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales
		EV-D	Espacios verdes y abiertos distritales	EV-D	Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales
		EV-C	Espacios verdes y abiertos centrales	EV-C	Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales
		EV-R	Espacios verdes y abiertos regionales	EV-R	Espacios, abiertos y recreativos regionales
IE	Instalaciones especiales e infraestructura	IN-U	Infraestructura urbana	IN-U	Infraestructura urbana
		IN-R	Infraestructura regional	IN-R	Infraestructura regional
		IE-U	Instalaciones especiales urbanas	IE-U	Instalaciones especiales urbanas
		IE-R	Instalaciones especiales regionales	IE-R	Instalaciones especiales regionales

\* 1 intensidad mínima, \* 2 intensidad baja.



#### X.4.2. Clasificación genérica de usos y destinos del suelo

**Artículo 46.** Para lograr los objetivos y propósitos de este Plan, los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generan sobre el medio ambiente.

**Artículo 47.** El género se define como el conjunto de usos y destinos en los que se realizan actividades similares o afines y se clasifican en:

- I. **Recursos naturales:** comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. Los usos y destinos que lo integran quedarán bajo la clasificación de condicionados y aprobados por el Comité de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano DU-10.
- II. **Alojamiento temporal:** comprende instalaciones, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios de manera no permanente, se integra por los siguientes usos o destinos:
  - a) Turístico ecológico;
  - b) Turístico campestre;
  - c) Turístico hotelero densidad mínima;
  - d) Turístico hotelero densidad baja;
  - e) Turístico hotelero densidad media; y
  - f) Turístico hotelero densidad alta.
- III. **Habitacional:** comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes usos los permitidos en la zona, o bien de acuerdo al plano E-2 de este Plan:
  - a) Habitacional jardín;
  - b) Habitacional densidad mínima;
  - c) Habitacional densidad baja;
  - d) Habitacional densidad media; y
  - e) Habitacional densidad alta.
- IV. **Comercial:** comprende las instalaciones dedicadas al intercambio de mercancías, por su nivel de servicio e intensidad se clasificaran y permitirán, únicamente los siguientes usos o destinos:
  - a) Comercio vecinal;
  - b) Comercio barrial;
  - c) Comercio distrital;
- V. **Servicios:** comprende las instalaciones dedicadas a la prestación de servicios, por su nivel e intensidad y cobertura se clasificarán y permitirán, únicamente los siguientes usos o destinos:
  - a) Servicios vecinales;
  - b) Servicios barriales;
  - c) Servicios distritales;



- VI. **Industrial:** conjunto de operaciones que concurren a la transformación de materias primas y producción de riqueza y bienes de consumo elaborados en forma mecanizada, masiva y artesanal; esta actividad **NO es** compatible ni permitida en este Distrito.
- VII. **Equipamiento:** los espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura y clasificación, serán permitidos únicamente:
- Equipamiento vecinal;
  - Equipamiento barrial;
  - Equipamiento distrital;
- VIII. **Recreación y descanso:** aun cuando forma parte del genero de equipamiento, por su naturaleza e importancia para Puerto Vallarta, por lo que se permitirán y clasificarán dentro del DU-10, únicamente :
- Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales;
  - Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales;
  - Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales;
  - Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales; y
- IX. **Instalaciones especiales e infraestructura:** comprende los usos que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser de tipo industrial, que se demandan dentro y fuera de las áreas urbanas, así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor además de las instalaciones requeridas para los centros generadores o controladores de infraestructura urbana. Se clasifican de la siguiente forma:
- Infraestructura regional;
  - Infraestructura urbana;
  - Instalaciones especiales urbanas; e

**Artículo 48.** Los usos genéricos, giros y actividades, así como la clasificación de áreas de las que estas se derivan y su localización en la estructura territorial, se establecen en forma resumida en las tablas de usos genéricos de este capítulo.

Cuadro 48 CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS Distrito Urbano No.10		
GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
1. RECURSOS NATURALES.	1.1. Piscícola.	1.1.1. Comercialización de peces.
	1.2. Actividades silvestres.	1.2.1. Actividades naturales en selva y campo.
	1.3. Forestal.	1.3.1. ** Cultivo y repoblación de bosques. 1.3.2. Silvicultura. 1.3.3. ** Viveros forestales.
	1.4. Agropecuario	1.4.1. Vivienda Aislada



	<b>1.5. Granjas y huertos.</b>	1.5.1. Granjas (avícolas, apícolas) con casa habitación. 1.5.2. Huertos (frutales, flores, hortalizas) con casa habitación.
<b>2. ALOJAMIENTO TEMPORAL.</b>	<b>2.1. Turístico ecológico.</b>	2.1.1. Albergues y posadas 2.1.2. Cabañas. 2.1.3. Campamentos 2.1.4. Casas de campo. 2.1.5. * Villas hoteleras.
	<b>2.2. Turístico campestre</b>	2.2.1. Cabañas. 2.2.2. Casas de campo.
	<b>2.3. Turístico hotelero densidad mínima.</b>	2.3.1. Albergues o posadas. 2.3.2. Condohoteles. 2.3.3. Hoteles con todos los servicios. 2.3.4. Villas hoteleras.
	<b>2.4. Turístico hotelero densidad baja.</b>	2.4.1. Albergues o posadas. 2.4.2. Casas de huéspedes. 2.4.3. Condohoteles. 2.4.4. Hoteles con todos los servicios. 2.4.5. ** Motel de paso y similares. 2.4.6. ** Trailer park. 2.4.7. Villas hoteleras.
	<b>2.5. Turístico hotelero densidad media.</b>	2.5.1. Albergues o posadas. 2.5.2. Mesones 2.5.3. Hoteles con todos los servicios. 2.5.4. Condohoteles 2.5.5. Mutualidades y fraternidades.
	<b>2.6. Turístico hotelero densidad alta.</b>	2.6.1. Hoteles con todos los servicios. 2.6.2. Condohoteles.
* Fuera del límite del centro de población. ** Condicionados		

Cuadro 48 CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS Distrito Urbano No.10		
GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
<b>3. HABITACIONAL.</b>	<b>3.1 Habitacional jardín.</b>	3.1.1. Habitación.
	<b>3.2. Habitacional unifamiliar densidad mínima.</b>	3.2.1. Habitación.
	<b>3.3. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima.</b>	3.3.1. Habitación.
	<b>3.4. Habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima.</b>	3.4.1. Habitación.
	<b>3.5. Habitacional unifamiliar densidad baja.</b>	3.5.1. Habitación.
	<b>3.6. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja.</b>	3.6.1. Habitación



	3.7. Habitacional plurifamiliar vertical densidad baja.	3.7.1. Habitación
	3.8. Habitacional unifamiliar densidad media.	3.8.1. Habitación.
	3.9. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad media.	3.9.1. Habitación.
	3.10. Habitacional plurifamiliar vertical densidad media.	3.10.1. Habitación.
	3.11. Habitacional unifamiliar densidad alta.	3.11.1. Habitación.
	3.12. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta.	3.12.1. Habitación.
	3.13. Habitacional plurifamiliar vertical densidad alta.	3.13.1. Habitación.

\* Fuera del límite del centro de población.

\*\* Condicionados

## CUADRO 48

## CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS Distrito Urbano No. 10

GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
. COMERCIAL.	4.1. Comercio vecinal.  Intensidad:  <b>Mínima. Baja.</b>	<b>Venta de:</b> 4.1.1. Abarrotes, misceláneas y similares. 4.1.2. Cenaduría y/o menudería. 4.1.3. Cocina económica. 4.1.4. Cremerías. 4.1.5. Expendios de libros revistas. 4.1.6. Farmacias. 4.1.7. Fruterías. 4.1.8. Legumbres. 4.1.9. Taquería. 4.1.10. Tortillería.  (Máximo 50m <sup>2</sup> por local).
	4.2. Comercio barrial.  Intensidad:  <b>Mínima. Baja.</b>	<b><u>Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:</u></b> <b>Venta de:</b> 4.2.1. Aguas frescas, paletas. 4.2.2. Artículos deportivos. 4.2.3. Artículos fotográficos. 4.2.4. Autoservicio y/o tienda de conveniencia. 4.2.5. Bazares y antigüedades. 4.2.6. Bicicletas (venta). 4.2.7. Blancos. 4.2.8. Botanas y frituras. 4.2.9. Calzado. 4.2.10. Carnicería. 4.2.11. Centro de copiado. 4.2.12. Dulcería. 4.2.13. Expendios de agua, billetes de lotería, carbón, cerveza, huevo, leña y pan. 4.2.14. Florerías y artículos de jardinería. 4.2.15. Hielo. 4.2.16. Jugos naturales y licuados. 4.2.17. Lencería. 4.2.18. Licorería (venta en botella cerrada). 4.2.19. Lonchería. 4.2.20. Marcos. 4.2.21. Mariscos.





\* Fuera del límite del centro de población.

\*\* Condicionados

Cuadro 48 CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS Distrito Urbano No. 10		
GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
4. COMERCIAL.	4.2. Comercio <b>barrial.</b>  Intensidad:  <b>Mínima. Baja.</b>	4.2.22. Mueblerías. 4.2.23. Neverías. 4.2.24. Ópticas. 4.2.25. Panadería (venta). 4.2.26. Papelería, librería y artículos escolares. 4.2.27. Pescadería. 4.2.28. Pollería. 4.2.29. Productos naturistas. 4.2.30. Regalos. 4.2.31. Renta de videojuegos y videos. 4.2.32. Ropa. 4.2.33. Rosticería. 4.2.34. Tiendas de ropa. 4.2.35. Viveros.
	4.3. Comercio <b>distrital.</b>  Intensidad:  <b>Mínima. Baja.</b>	<b><u>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</u></b>  <b>Venta de:</b> 4.3.1. Acuarios. 4.3.2. Alfombras. 4.3.3. Antigüedades. 4.3.4. Artesanías. 4.3.5. Artículos de dibujo. 4.3.6. Cafetería (con lectura e Internet). 4.3.7. Centro comercial. 4.3.8. Droguería, hierbería y Joyería y bisutería. 4.3.9. Librería. 4.3.10. Pisos y cortinas. 4.3.11. Relojería. 4.3.12. Supermercados.
	4.3. Comercio <b>distrital.</b>  Intensidad:  <b>Mínima.</b>	4.3.13. Tabaquería. 4.3.14. Telefonía e implementos celulares. 4.3.15. Tianguis.
	4.4. Comercio <b>central.</b>  Intensidad:  <b>Mínima.</b>	<b><u>Se excluyen los giros del comercio vecinal y se incluyen los giros del comercio barrial y distrital más los siguientes:</u></b>  <b>Venta de:</b> 4.4.1. Galería de arte. 4.4.2. Refacciones (sin taller). 4.4.3. Rocolas. 4.4.4. Tienda de artículos especializados. 4.4.5. Video bares.

\* Fuera del límite del centro de población.

\*\* Condicionado



Cuadro 48  
CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS Distrito Urbano No.10

GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
5. SERVICIOS.	<b>5.1. Servicios vecinales.</b>  Intensidad: <b>Baja.</b>  <b>Mínima.</b>	5.1.1. Bordados y costuras. 5.1.2. Calzado y artículos de piel. 5.1.3. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). 5.1.4. Dulces, caramelos y similares. 5.1.5. Oficinas de profesionales. 5.1.6. Pasteles y similares. 5.1.7. Piñatas. 5.1.8. Yoghurt.  <b>(Máximo 50 m<sup>2</sup> por local).</b>
	<b>5.2 Servicios barriales.</b>  Intensidad: <b>Baja.</b>  <b>Mínima.</b>	<u>Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:</u>  5.2.1 Asociaciones civiles. 5.1.9. Caja de ahorro. 5.1.10. Carpintería. 5.1.11. Centro de beneficencia pública. 5.1.12. Cerámica. 5.1.13. Cerrajería. 5.1.14. Encuadernación de libros. 5.1.15. Foto estudio. 5.1.16. Imprenta, offset y/o litografías. 5.1.17. Laboratorios médicos y dentales. 5.1.18. Lavandería 5.1.19. Oficinas privadas. 5.1.20. Paletas y helados. 5.1.21. Pedicuristas. 5.1.22. Peluquerías y estéticas. 5.1.23. Reparaciones domésticas y artículos del hogar. 5.1.24. Salón de fiestas infantiles. 5.1.25. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. 5.1.26. Servicios de lubricación vehicular. 5.1.27. Sitio de taxis. 5.1.28. Talleres de: joyería, orfebrería y similares, aparatos, eléctricos, bicicletas, motocicletas, carritos de golf. 5.1.29. Tapicería. 5.1.30. Tintorería.
	<b>5.3. Servicios distritales</b>  Intensidad: <b>Mínima.</b>	5.3.1. Adiestramiento de mascotas. 5.3.2. Agencias de autotransporte turístico. 5.3.3. Agencia de Viajes y Tours. 5.3.4. Aseguradoras. 5.3.5. ** Autobaños y similares. 5.3.6. Bienes raíces. 5.3.7. ** Billares. 5.3.8. ** Boliches. 5.3.9. Casas de bolsa, cambio, decoración. 5.3.10. ** Centros botaneros. 5.3.11. Clínica y farmacia veterinaria. 5.3.12. Despacho de oficinas privadas. 5.3.13. ** Discotecas. 5.3.14. Diseño de anuncios a mano y por computadora. 5.3.15. ** Distribución de agua. 5.3.16. Venta de marcos y Molduras. 5.3.17. Galería de Arte 5.3.18. Estacionamientos públicos. 5.3.19. ** Estaciones de servicio de combustible.



5. SERVICIOS.	<b>5.3. Servicios distritales</b>  Intensidad:  <b>Mínima.</b>	<u><b>Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:</b></u>  5.3.20. Finanzas y administración. 5.3.21. Laboratorios de revelado fotográfico. 5.3.22. Notaría. 5.3.23. Protección y seguridad policiaca y de negocios. 5.3.24. ** Renta de vehículos. 5.3.25. ** Restaurantes, bares y similares. 5.3.26. ** Salas de baile y similares. 5.3.27. ** Salón de eventos y similares. 5.3.28. ** Taller de herrería y/o elaboración de herrajes. 5.3.29. Talleres de impresión..
5. SERVICIOS.	<b>5.4. Servicios centrales.</b>  Intensidad:  <b>Mínima.</b>	<u><b>Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:</b></u> 5.4.1. ** Centros nocturnos. 5.4.2. ** Cines.
6. INDUSTRIAL.	<b>6.1. Manufacturas domiciliarias.</b>	<u><b>Elaboración casera de:</b></u> 6.1.1. Bordados y costuras.. 6.1.2. Cerámica. 6.1.3. Piñatas. 6.1.4. Sastrería. 6.1.5. Yoghurt. Artesanías. 6.1.6. Bordados y costuras. 6.1.7. Cerámica. 6.1.8. Conservas (mermeladas)
	<b>6.2. Manufacturas menores.</b>	<u><b>Elaboración artesanal de:</b></u> 6.2.1. Paletas, helados, aguas frescas. 6.2.2. Pasteles y similares. 6.2.3. Sastrería y taller de ropa. 6.2.4. Serigrafía e impresiones. 6.2.5. Tapicería.

\* Fuera del límite del centro de población.

\*\* Condicionado

Cuadro 48 CLASIFICACION DE USOS Y DESTINOS Distrito Urbano No.10		
GENERICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
7. EQUIPAMIENTO	7.1. Equipamiento vecinal.	<u><b>Educación</b></u> 7.1.1. Jardín de niños. 7.1.2. Primaria.



	7.2. Equipamiento barrial.	<p><b><u>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Educación</u></b></p> <p>7.2.1. Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. 7.2.2. Secundarias generales y técnicas.</p> <p><b><u>Cultura</u></b></p> <p>7.2.3. Biblioteca.</p> <p><b><u>Culto</u></b></p> <p>7.2.4. Iglesia.</p> <p><b><u>Salud</u></b></p> <p>7.2.5. Consultorio médico y dental de 1<sup>er</sup> contacto. 7.2.6. Unidad médica de 1<sup>er</sup> contacto.</p> <p><b><u>Servicios institucionales</u></b></p> <p>7.2.7. Caseta de vigilancia. 7.2.8. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social). 7.2.9. Guarderías infantiles. 7.2.10. Mercados.</p>
	7.3. Equipamiento distrital.	<p><b><u>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Educación</u></b></p> <p>7.3.1. Escuela de bachillerato general y técnico (preparatoria). 7.3.2. Escuela de idiomas.</p> <p><b><u>Cultura</u></b></p> <p>7.3.3. Archivos. 7.3.4. Hemeroteca. 7.3.5. Fonoteca. 7.3.6. Fototeca. 7.3.7. Mediateca. 7.3.8. Cineteca. 7.3.9. Academias de baile. 7.3.10. Teatro.</p> <p><b><u>Culto</u></b></p> <p>7.3.11. Convento.</p> <p><b><u>Salud</u></b></p> <p>7.3.12. Clínica.</p> <p><b><u>Servicios institucionales</u></b></p> <p>7.3.13. Correos y telégrafos. 7.3.14. Estación de bomberos.</p>

\* Fuera del límite del centro de población.

\*\* Condicionado

Cuadro 48 CLASIFICACION DE USOS Y DESTINOS Distrito Urbano No. 10		
GENERICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
7. EQUIPAMIENTO	7.4. Equipamiento central.	<p><b><u>Se excluyen los giros de equipamiento vecinal y se incluyen los giros de equipamiento barrial y distrital más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Educación</u></b></p> <p>7.4.1. Instituto de educación superior. 7.4.2. Universidad.</p> <p><b><u>Cultura</u></b></p> <p>7.4.3. Auditorio. 7.4.4. Casa de la cultura. 7.4.5. Museo. 7.4.6. Sala de conciertos.</p>



		<p><b><u>Salud</u></b> La estructura y demanda en el Distrito, así como Puerto Vallarta, <b>NO</b> requieren dicho nivel de equipamiento.</p> <p><b><u>Servicios institucionales</u></b> 7.4.7. Administración de correos. 7.4.8. Salas de reunión.</p>
	7.5. Equipamiento regional.	<p><b><u>Se excluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial y se incluyen los giros de equipamiento distrital y central más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Cultura</u></b> 7.5.1. Acuario. 7.5.2. Centro cultural. 7.5.3. Museo de sitio. 7.5.4. Planetario.</p> <p><b><u>Salud</u></b> La estructura y demanda en el Distrito, así como Puerto Vallarta, <b>NO</b> requieren dicho nivel de equipamiento.</p> <p><b><u>Equipamientos especiales</u></b> 7.5.5. Instalaciones portuarias. 7.5.6. Observatorios y estaciones meteorológicas.</p>
8. RECREACIÓN Y DESCANSO.	8.1. Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.	<p><b><u>Espacios verdes y abiertos</u></b> 8.1.1. Jardín vecinal. 8.1.2. Plazoletas y rinconadas.</p> <p><b><u>Espacios recreativos</u></b> 8.1.3. Juegos infantiles.</p>
	8.2. Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales.	<p><b><u>Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Espacios verdes y abiertos</u></b> 8.2.1. Jardines y/o plazas. 8.2.2. Parque de barrio.</p> <p><b><u>Espacios recreativos</u></b> 8.2.3. Alberca pública. 8.2.4. Canchas de fútbol 7. 8.2.5. Canchas de fútbol rápido. 8.2.6. Canchas deportivas.</p>
8. RECREACIÓN Y DESCANSO.	8.3. Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales.	<p><b><u>Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Espacios verdes y abiertos</u></b> 8.3.1. Parque urbano distrital. 8.3.2. Unidad deportiva.</p> <p><b><u>Espacios recreativos</u></b> 8.3.3. Arenas. 8.3.4. Escuela de artes marciales. 8.3.5. Escuela de natación. 8.3.6. Gimnasio. 8.3.7. Squash.</p>





H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

	8.4. Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales.	<p><u>Se excluyen los giros vecinales y se incluyen los giros barriales y distritales más los siguientes:</u></p> <p><u>Espacios verdes y abiertos</u></p> <p>8.4.1. Jardines y/o plazas. 8.4.2. Lagos artificiales. 8.4.3. Parque urbano general. 8.4.4. Zoológico.</p> <p><u>Espacios recreativos</u></p> <p>8.4.5. Campos de golf.</p>
	8.5. Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales.	<p><u>Se excluyen los giros vecinales y barriales y se incluyen los giros distritales y centrales más los siguientes:</u></p> <p><u>Espacios verdes y abiertos</u></p> <p>8.5.1. Jardines y/o plazas. 8.5.2. Lagos artificiales. 8.5.3. Parque urbano general. 8.5.4. Parques nacionales. 8.5.5. Santuarios naturales.</p> <p><u>Espacios recreativos</u></p> <p>La estructura y demanda en el Distrito, así como Puerto Vallarta, <b>NO</b> requieren dicho nivel de espacios verdes y abiertos.</p>
9. INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA	9.1. Infraestructura urbana.	<p>9.1.1. Acueductos. 9.1.2. Plantas de tratamiento, potabilizadoras, 9.1.3. Tanques de almacenamiento de agua. 9.1.4. Tendido de redes agua potable, drenaje, electricidad, telefonía, televisión por cable.</p>
	9.2. Infraestructura regional.	<p><u>Se incluye la infraestructura urbana</u></p> <p>9.2.1. Carreteras estatales y federales. 9.2.2. Estaciones de bombeo. 9.2.3. Líneas de alta tensión.</p>
	9.3. Instalaciones especiales urbanas.	<p>La estructura y demanda en el Distrito, así como Puerto Vallarta, <b>NO</b> requieren dicho nivel de instalaciones especiales urbanas.</p>
	9.4. Instalaciones especiales regionales.	<p><u>Se incluyen las instalaciones especiales urbanas</u></p> <p>9.4.1. Subestación eléctrica. 9.4.2. Instalaciones que generen energía eléctrica.</p>
* Fuera del límite del centro de población.		
** Condicionado		

La clasificación de áreas y predios se describe para:

- Poder definir el nivel de control en la administración del suelo en el Distrito Urbano No. 10 para que el Municipio pueda ejercer la expedición y certificación, de los dictámenes de usos y destinos referidos al área y zona donde se localice el predio a efecto de certificar la utilización de los mismos; y el trazo, usos y destinos específicos referidos a la zonificación del área a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación como fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización;
- Proyectos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda;
- Así como definir la participación y corresponsabilidad institucional que sobre el territorio deban ejercer las autoridades correspondientes, consecuente a la construcción y dotación del



- equipamiento y obras de infraestructura básica establecidas en este Plan Parcial, respecto a la autorización de las acciones urbanísticas que del mismo se deriven y de sus proyectos definitivos de urbanización; mismos que se formalizaran a través de los convenios que sean acreditados;
- d) Señalar las superficies de restricción y protección que afecten a los predios comprendidos en el Área de Aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable; y
  - e) Señalar la corresponsabilidad institucional que implica la expedición de los dictámenes y; particularmente para el cumplimiento de la normatividad relacionada a evaluación de impacto ambiental, protección ambiental y de riesgo urbano.
  - f) Establecer los mecanismos legales para el acceso al uso de suelo asignado por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10.

La representación de estas áreas se consigna en el plano E-1, Anexo Gráfico, donde se identifican con las claves, sub-claves y número que les corresponde.

Para cumplir los objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano No.10, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

**X.4.2.1. Áreas de provisiones:** son aquellas cuyas características potenciales a la urbanización las hacen susceptibles de aprovechamiento para el fortalecimiento de la estructura regional, sin detrimento del equilibrio ecológico y conforme se establezca en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales, siendo identificadas con la clave **(PRV)**.

**X.4.2.2. Áreas urbanizadas:** son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del Distrito urbano No. 10, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Se identificarán con la clave **(AU)**, el número que las especifica y con el nombre como se les conoce. Las áreas urbanizadas se subdividen en:

**X.4.2.3. Áreas incorporadas:** son las áreas urbanizadas pertenecientes al Distrito Urbano No. 10, que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron 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 por la Ley, el Código Urbano para el Estado de Jalisco y este Plan; siendo identificadas únicamente con la clave **(AU)** de las áreas urbanizadas;

**X.4.2.4. Áreas de urbanización progresiva:** son las áreas urbanizadas mediante la modalidad de la acción urbanística por objetivo social, prevista en el capítulo XI Título Sexto de la Ley, y que aún no han concluido con dicha acción urbanística en los términos del artículo 394 de la mencionada Ley; o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorizo regularizar de acuerdo al artículo 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos y los procedimientos de las leyes en la materia, donde para complementar sus obras de urbanización se podrán sujetar a lo estipulado para las acciones urbanísticas por objetivo social o colaboración previstas en el Título Sexto de la Ley. En ambos casos se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la cual se añade la sub-clave **(UP)**; y



**X.4.2.5. Áreas de renovación urbana:** son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, según lo dispuesto en la fracción XVI del artículo 6 de la Ley, es decir, se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y las relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar la asignación al suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización, relaciones de propiedad y tenencia del suelo. Dichas áreas se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la que se añade la sub-clave **(RN)**.

**X.4.2.6. Áreas de protección patrimonial:** son las áreas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico o artístico que requiere de su preservación, según las leyes en la materia. Se identificarán con la clave **(PP)**, el número que las especifica y con el nombre como se les conoce. Las áreas de protección histórico patrimonial se subdividen en:

**X.4.2.6.1. Áreas de protección a la fisonomía urbana:** aquellas que no teniendo la clasificación de áreas de protección al patrimonio histórico o al patrimonio cultural, contienen traza urbana y edificaciones de valor arquitectónico que pueden formar un conjunto fisonómico, por lo que su conservación es de interés municipal, según lo estipulado por las fracciones VI y VII del artículo 77 de la Ley. Es decir, contienen valores de caracterización ambiental en sus elementos urbanísticos, por lo que están bajo el control de este Plan, las acciones, programas y reglamentos municipales en la materia, y se identifican con la clave de las áreas de protección patrimonial más la sub-clave **(PF)**.

**X.4.2.7. Áreas de reserva urbana:** las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población, a través de este Distrito Urbano No. 10. En estas áreas aunque la Ley establece que corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica; corresponderá a cada Desarrollador generar la infraestructura y obras de urbanización, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. Se identificarán con la clave **(RU)** y el número que las especifica. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

**X.4.2.7.1. Áreas de reserva urbana a corto plazo:** las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas en los términos de los artículos 183 y 184 de la Ley, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en los títulos quinto y sexto, respectivamente, de la Ley. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave **(CP)**;

**X.4.2.7.2. Áreas de reserva urbana a mediano plazo:** aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave **(MP)**;

**X.4.2.7.3. Áreas de reserva urbana a largo plazo:** las pertenecientes a la reserva urbana, potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica y no es posible realizarlas inmediatamente; sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables



estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (LP); y

**X.4.2.8. Áreas de reserva urbana de control especial:** las pertenecientes a la reserva urbana, pero que por razones de índole ambiental deben ser sujetas de un tratamiento especial para su urbanización, ya sea porque en ellas exista una serie de elementos que presentan valores ambientales importantes, sin que lleguen a conformar espacios que por sus características deban ser consignadas como áreas de conservación o prevención ecológica, o porque son áreas que han sido o están siendo deterioradas por parte de la población o agentes naturales, convirtiéndose en focos de contaminación ambiental y deterioro, y que a través de acciones urbanísticas controladas se puedan rescatar o evitar su continua degradación.

Los interesados que promuevan cualquier acción urbanística en este tipo de áreas, deberán observar las disposiciones señaladas en el Código Urbano, respecto a la infraestructura básica de abasto y desecho para estas áreas. Así mismo requerirán, en su caso, de la elaboración de su plan parcial de urbanización de la zona en donde se ubique y sus respectivos estudios de impacto ambiental, sancionados por la autoridad competente en la materia; análisis del sitio, por el Comité de Desarrollo Urbano del DU-10; en donde se demuestre que la ejecución de las obras de urbanización contribuirán en beneficio de la calidad ambiental de áreas mencionadas, respetando desde luego todas las normas de índole urbano y ambientales que le sean establecidas.

En éstas áreas sólo se podrán autorizar usos que demanden mínimas densidades, y el uso de grandes extensiones de espacios abiertos; como el habitacional jardín, habitacional unifamiliar densidad mínima \*(cédula especial) y habitacional horizontal densidad mínima \*(cédula especial); institucional y para espacios verdes, abiertos y recreativos. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (ESP).

**X.4.2.9. Áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales:** serán las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras, siendo necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. Se identifican con la clave (RI) y el número que las especifica. Las áreas de restricción de instalaciones especiales se subdividen en:

**X.4.2.9.1. Áreas de restricción de instalaciones portuarias:** las referidas a las zonas portuarias y bases navales militares, cuyas instalaciones y áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Marina, basándose en las leyes y reglamentos aplicables en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (PT).

**X.4.2.9.2. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de agua potable:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (AB).

**X.4.2.9.3. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las



vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (**DR**).

**X.4.2.9.4. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la *Comisión Federal de Electricidad*, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (**EL**).

**X.4.2.9.5. Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales basándose en los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (**TL**).

**X.4.2.9.6. Áreas de restricción para la vialidad:** son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (**VL**).

**X.4.2.9.7. Áreas de restricción por nodo vial:** es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales o municipales. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (**NV**).

**X.4.2.10. Áreas de transición:** las que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias. Se identificarán con la clave (**AT**) y el número que las especifica. La acción urbanística y edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición, requerirán del dictamen correspondiente del Comité de Desarrollo Urbano del DU-10; el estudio ambiental correspondiente y Plan Parcial o Proyecto Definitivo de Urbanización de acuerdo a las Normas Urbanas y Ambientales, en donde se demuestre que a través de los procesos de mitigación y la correcta ejecución de las obras materiales no cambiarán la índole o estructura natural de dichas áreas, respetándolas al máximo.

**X.4.2.10.1. Áreas rústicas:** las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable en este caso piscícola y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales de mínimo impacto, de extracción,





almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en este tipo de suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico siendo identificadas con la clave (AR) y el número que las especifica.

**X.4.2.10.2. Áreas silvestres:** aquellas que por sus características específicas no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (SIL) y el número que las especifica;

**X.4.2.10.3. Áreas turísticas:** son aquellas que en función del aprovechamiento de los recursos naturales y que en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a actividades hoteleras, vacacionales o recreativas, o bien a casas habitación de temporada y baja densidad. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (TUR) y el número que las especifica.

**X.4.2.11 Áreas naturales protegidas:** son las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las *Leyes General y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente*. Se identifican con la clave (AN) y la número que las especifica. Se consideran áreas naturales protegidas:

- a) Parques nacionales;
- b) Monumentos naturales;
- c) Áreas de protección de recursos naturales;
- d) Santuarios;
- e) Parques.

Las áreas naturales protegidas enunciadas son de interés de la Federación y están bajo su jurisdicción; las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos b), d) y e) son de interés local y están bajo la jurisdicción estatal y municipal. Para la descripción de las mismas se estará a lo que señalan las leyes mencionadas.

Las áreas naturales protegidas se establecerán mediante declaratoria que expida el Ejecutivo Federal, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés de la Federación; y, mediante decreto del Congreso o decreto expedido por el Ejecutivo de la Entidad, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés estatal o local. Así mismo, éstas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Las áreas naturales protegidas una vez ejercidas las acciones urbanísticas, presentadas en este Plan, siendo de TH, compatible con H; a H2\*-V\* y transformándose en AN, perderán todos sus derechos y densidad alguna, dejando de ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo. Se identifican con la clave de las áreas naturales protegidas, a la que se añade la sub-clave (GTD), y que en este caso surgirá de que las áreas turísticas, al generar la densidad para las áreas o zonas con uso H2\*-V\*, quedando en estado de área natural (AP).

**X.4.2.11.1. Áreas de prevención ecológica:** las áreas del DU-10, en que el ambientes originales no han sido significativamente alterados, que actualmente tienen uso urbano y que a través de la acciones urbanísticas que propone este Plan, se recuperaran; ya que por razones ambientales deben preservarse, no permitiendo



prácticamente intervención humana, por lo que se condicionará o evitarán acciones urbanísticas, y el ayuntamiento promoverá que sean decretadas como áreas naturales protegidas. En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en las *Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente*, estando bajo el control del Comité de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano DU-10, y autoridades competentes. Se señalarán en los planos delimitándose el perímetro con una línea gruesa a base de rayas perpendiculares, siendo identificadas con la clave (AP) y el número que las especifica.

**X.4.2.11.2. Áreas de conservación ecológica:** las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia. En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en las *Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente*, estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa a base de punto y raya, siendo identificadas con la clave (AC), y el número que las especifica.

**X.4.2.12. Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua:** las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea punteada, siendo identificadas con la clave(CA). Estas áreas se identifican dentro de esta Distrito Urbano No. 10, como:

**X.4.2.12.1. Áreas de protección a cuerpos de agua:** las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la *Ley de Aguas Nacionales*;

**X.4.2.12.2. Áreas de protección a cauces:** las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la *Ley de Aguas Nacionales*; y

**X.4.2.12.3. Áreas de protección a escurrimientos:** las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la *Ley de Aguas Nacionales*.

Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la *Ley de Aguas Nacionales*, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la *Comisión Nacional del Agua* el dictamen respectivo. Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la *Ley Federal de Aguas* y la *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente*. Así mismo, éstas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

**X.4.2.12.4. Áreas de protección a acuíferos:** las requeridas para la conservación y el mejoramiento de los mantos freáticos, incluyendo las obras de infiltración para la recarga acuífera. Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa basándose en serpentina, siendo identificadas con la clave (PA) y la subclave que las especifica. Estas áreas se subdividen en:



**X.4.2.13. Áreas generadoras de densidad de desarrollo:** las áreas de protección histórico patrimonial, áreas naturales protegidas, áreas de prevención ecológica, áreas de conservación ecológica y áreas de protección a acuíferos, a las turísticas y habitacional densidad mínima y que se les estableció la posibilidad de transferir sus derechos de densidad para desarrollo a través de la concentración de densidad, a los que hace referencia la fracción en Normas de Uso y Densidad para el H2\*-V\*, en los términos de este Plan.

**X.4.2.14. Áreas receptoras de transferencia de densidad de desarrollo:** las áreas urbanizadas y de reserva urbana TH y H1-U, a las que se les estableció la posibilidad de recibir la transferencia de densidad para desarrollo a través de concentración de la misma y que tienen las áreas generadoras de dichos derechos a los que hace referencia en los Usos TH, TH-1 y H1-U y H1-V, en los términos de este Plan.

**Artículo 49.** La Dependencia Municipal al expedir el *dictamen de usos y destinos*, así como el *dictamen de trazo, uso y destinos específicos* previstos en el artículo 176 del Código, deberá estipular con claridad la *clasificación de áreas* en el predio en cuestión, indicando en los casos que proceda el control institucional, que la propia Dependencia tramitará en un plazo no mayor de una semana, los dictámenes específicos y lineamientos a respetar, cuando esto sea requisito por la índole ambiental del mencionado predio.

**Artículo 50.** En caso de que las instituciones especializadas requieran de estudios específicos o información adicional, la Dependencia Municipal lo solicitará al interesado y los remitirá a las mismas.

**Artículo 51.** Una vez obtenidos los criterios de control y manejo ambiental de parte de las instituciones especializadas, la Dependencia Municipal los tomará en cuenta para elaborar el dictamen de que se trate y lo hará llegar al interesado, para poder continuar con los trámites antes mencionados.

Cuadro 49.- CLASIFICACION DE ÁREAS

Clave		Subclave	
PRV	Área de provisiones		
AU	Áreas Urbanizadas	(AU) (UP) (RN)	Áreas incorporadas Áreas de urbanización progresiva Áreas de renovación urbana
PP	Áreas de Protección Patrimonial	(PC) (PF)	Áreas de protección al patrimonio cultural Áreas de protección a la fisonomía urbana
RU	Áreas de Reserva Urbana	(CP) (MP) (LP) (ESP)	Áreas de reserva urbana a corto plazo Áreas de reserva urbana a mediano plazo Áreas de reserva urbana a largo plazo Áreas de Reserva Urbana de Control Especial
RI	Áreas de Restricción a infraestructuras o Instalaciones Especiales	(AB) (DR) (EL) (TL) (VL) (NV)	Áreas de restricción por paso de instalación de agua potable Áreas de restricción por paso de instalaciones de drenaje Áreas de restricción por paso de instalación de electricidad Áreas de restricción por paso de instalación de telecomunicación Áreas de restricción por paso de vialidades Áreas de restricción por nodo vial
AT	Áreas de Transición		
AR	Áreas Rústicas	(PSC) (SIL) (TUR)	Áreas piscícolas Áreas silvestres Turísticas



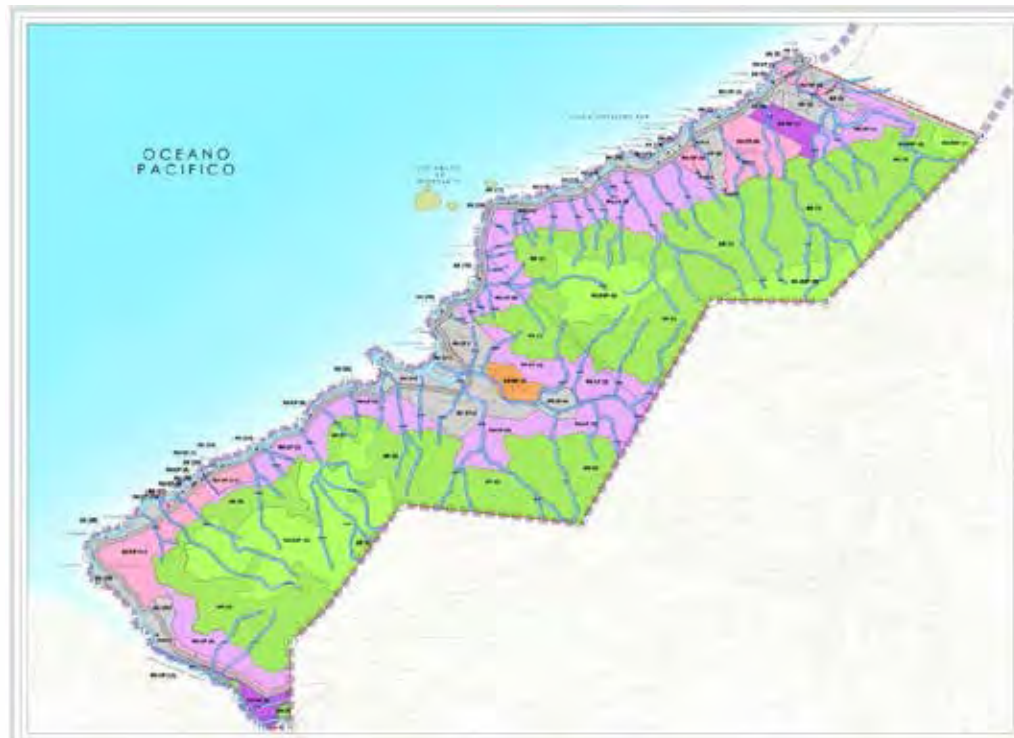
AN	Áreas Naturales Protegidas		Parques nacionales Monumentos naturales Áreas de protección de recursos naturales Áreas de protección de flora y fauna Santuarios Parques y reservas Estatales	
AP	Áreas de Prevención Ecológica			
AC	Áreas de Conservación Ecológica			
CA	Áreas de Protección a cauces y cuerpos de agua		Áreas de protección a cuerpos de agua Áreas de protección a cauces Áreas de protección a escurrimientos	
PA	Áreas de Protección a acuíferos	(I) (II) (III)	Áreas directas de protección al acuífero Áreas inmediatas de protección al acuífero Área general de protección al acuífero	

Se describen en el cuadro 50, las áreas establecidas para del "Distrito Urbano 10".

Cuadro 50.- SÍNTESIS DE CLASIFICACION DE ÁREAS		
Clave	Descripción	Superficie Ha
AU	Áreas Incorporadas	68.79 Ha
AU-RN	Áreas de Renovación Urbana	9.39 Ha
AU-UP	Áreas de Urbanización Progresiva	63.66 Ha
RU-CP	Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo	78.63 Ha
RU-ESP	Áreas de Desarrollo Especial	177.10 Ha
RU-LP	Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo	209.60 Ha
RI-DR	Áreas de Restricción de Instalaciones de Drenaje	0.02 Ha
RI-AB	Áreas de Restricción por Paso de Instalaciones de Agua Potable	0.44 Ha
RI-VL	Áreas de Restricción por Paso de Vialidades	42.93 Ha
RI-EL	Áreas de Restricción por Paso de Instalaciones Electricas	0.25 Ha
AN	Áreas Naturales	507.75 Ha
CA	Áreas de Protección a Causas y Cuerpos de Agua	154.10 Ha
	<b>Total</b>	<b>1,312.66 Ha</b>



Imagen 42.-Clasificación de Áreas (PLANO E-1)



#### X.4.3. ÁREAS URBANIZADAS

Son las áreas ocupadas con las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. En estas áreas se aplicarán acciones de mejoramiento y de renovación urbana.

- I. Áreas Incorporadas; y
- II. Áreas de Renovación Urbana.

Se identificarán con la clave (**AU**), el número que la especifica y con el nombre como se les conoce, se subdividen en:

##### X.4.3.1. Áreas Urbanizadas Incorporadas AU

Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron 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 177, 242, 243, 244, 245 y 246, del Código Urbano.

**\*Para la Normatividad de los Desarrollos con Plan Parcial de Urbanización, proyecto Definitivo de Urbanización y Proyecto de Edificación Autorizado se deberá respetar dichas autorizaciones.**





Lo señalado en el plano de estrategias E-1, con la clave siguiente:

**AU(1).** Corresponde al asentamiento Casa Blanca con una superficie de 0.35 Ha. Colinda al Noreste con el límite de Distrito, al Sureste con la restricción por paso de vialidad RI-VL(1) y al Suroeste y Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1).

**AU(2).** Corresponde al polígono de asentamiento humano con una superficie de 0.23 Ha. Colinda al Noreste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Noroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(1) y al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60).

**AU(3).** Corresponde al asentamiento Villas Altas Garza Blanca con una superficie de 12.06 Ha. Colinda al Noreste con el límite de Distrito, al Sureste con el límite de Distrito y centro de población así como con las áreas de reserva urbana de control especial RU-ESP(1), con el área Natural Protegida AN(1) y el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(1), al Suroeste con el área urbana AU(4) y el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(2) y al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL. Se encuentra afectado por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1).

**AU(4).** Corresponde al asentamiento Garza Blanca con una superficie de 11.19 Ha. Sus colindancias son: al Noreste con las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(2) y el área urbana AU(3), al Sureste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(1), al Suroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(1) y el área urbana AU(5) y al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1). Se encuentra afectado por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), CA(2) y CA(3).

**\*Para la Normatividad de los Desarrollos con Plan Parcial de Urbanización, proyecto Definitivo de Urbanización y Proyecto de Edificación Autorizado se deberá respetar dichas autorizaciones.**

**AU(5).** Corresponde al polígono de asentamiento humano con una superficie de 0.90 Ha. Colinda al Noreste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(1), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Suroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(3) y al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60).

**\*Para la Normatividad de los Desarrollos con Plan Parcial de Urbanización, proyecto Definitivo de Urbanización y Proyecto de Edificación Autorizado se deberá respetar dichas autorizaciones.**

**AU(6).** Corresponde al polígono de asentamiento humano con una superficie de 0.96 Ha. Colinda al Noreste con el área urbana AU(4), al Sureste con el área de urbanización progresiva AU-UP(1), al Suroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(4) y al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1). Se encuentra afectado por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4).

**AU(7).** Corresponde al asentamiento Sierra del mar con una superficie de 1.24 Ha. Colinda al Noroeste y Noreste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60) y de reserva urbana a corto plazo RU-



CP(3) respectivamente, al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Suroeste con el área urbana AU(9).

**AU(8).** Corresponde al asentamiento Sierra del Mar Comunidad Residencial con una superficie de 7.35 Ha. Sus colindancias son: al Noroeste y Noreste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) y el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(4) respectivamente, al Sureste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(4) y al Suroeste con las áreas de reserva urbana a largo plazo RU-LP(2) y a corto plazo RU-CP(5). Se encuentra afectado por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7).

**AU(9).** Corresponde al asentamiento Condominio Gemelas con una superficie de 1.41 Ha. Sus colindancias son: al Noreste con el área urbana AU(7), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Suroeste con el área urbana AU(10) y al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60).

**AU(10).** Corresponde al asentamiento Condominio Girasol con una superficie de 0.55 Ha. Colinda al Noreste con el área urbana AU(9), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Suroeste con el área urbana AU(11) y al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60).

**AU(11).** Corresponde al asentamiento Hotel Presidente con una superficie de 0.70 Ha. Colinda al Noreste con el área urbana AU(10), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Suroeste con el área urbana AU(12) y al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60).

**AU(12).** Corresponde al asentamiento Paredón Colorado con una superficie de 1.99 Ha. Colinda al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60), al Noreste con el área urbana AU(11), al Sureste y Suroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1).

**AU(13).** Corresponde al polígono Lote 8 Sur con una superficie de 0.26 Ha. Sus colindancias son: al Noroeste y Noreste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) y al Suroeste con el área urbana AU(14).

**AU(14).** Corresponde al asentamiento Palo María con una superficie de 0.64 Ha. Colinda al Noroeste y Noreste con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60) y el área urbana AU(13) respectivamente, al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Suroeste con el área urbana AU(15).

**AU(15).** Corresponde al polígono de asentamiento con una superficie de 1.55 Ha. Sus colindancias son: al Norte con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60), al Este con el área urbana AU(14), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) y al Oeste con el área urbana AU(17).

**AU(16).** Corresponde al polígono de asentamiento con una superficie de 0.41 Ha. Sus colindancias son: al Norte con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Este, Sur y Oeste con el área de reserva



urbana a largo plazo RU-LP(2). Se encuentra afectado por los pasos de protección a cauces y cuerpos de agua CA(18) y CA(19).

**AU(17).** Corresponde al polígono de asentamiento con una superficie de 0.34 Ha. Colinda al Norte con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60), el Este con el área urbana AU(15), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) y al Oeste por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60).

**AU(18).** Corresponde al polígono de asentamiento con una superficie de 0.03 Ha. Colinda al Suroeste, Noroeste y Noreste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60), y al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1).

**AU(19).** Corresponde al polígono de asentamiento con una superficie de 0.71 Ha. Sus colindancias son: al Norte, Noroeste y al Suroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60), al Este y Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1).

**AU(20).** Corresponde al polígono de asentamiento con una superficie de 0.55 Ha. Colinda al Suroeste y Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60) y al Noreste y Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1).

**AU(21).** Corresponde al asentamiento La Joya de Mismaloya y Lomas de Mismaloya con una superficie de 22.16 Ha. Sus colindancias son: al Noreste con reserva urbana a largo plazo RU-LP(2) y RU-LP(3), al Sureste con el área de renovación urbana AU-RN(1), con el área urbana AU(21a) y con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Suroeste con el área urbana AU(22) y al Noroeste con la zona federal marítima.

**AU(21a).** Corresponde al asentamiento humano Lomas del Pacífico con una superficie de 32.20 Ha. Colinda al Noreste con el área de renovación urbana AU-RN(1) y el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(3), al Sureste y Suroeste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(3) y al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1).

**AU(22).** Corresponde al polígono de asentamiento con una superficie de 1.34 Ha. Colinda al Norte y Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60), al Este con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(44), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) y al Sureste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(6). Se encuentra afectado por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(45).

**AU(23).** Corresponde al polígono de asentamiento con una superficie de 0.17 Ha. Sus colindantes son: al Suroeste, Noroeste y Noreste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60) y al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1).

**AU(24).** Corresponde al asentamiento Hotel León de la Sierra y Restaurante Tequila con una superficie de 0.42 Ha. Sus colindancias son: al Noroeste y Noreste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua



CA(60), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) y al Suroeste con el área de reserva urbana a corto plazo AU(10).

**AU(25).** Corresponde al polígono de asentamiento con una superficie de 0.08 Ha. Colinda al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60), al Noreste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(7), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) y al Suroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(8). Se encuentra afectado por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(51).

**AU(26).** Corresponde al polígono de asentamiento con una superficie de 0.12 Ha. Sus colindancias son: al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60), al Noreste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(8), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) y al Suroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(9).

**AU(27).** Corresponde al polígono de asentamiento con una superficie de 0.67 Ha. Colinda al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60), al Noreste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(9), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) y al Suroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(10). Se encuentra afectado por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(52).

**AU(28).** Corresponde al asentamiento Boca de Tomatlán con una superficie de 16.05 Ha. Colinda al Noroeste y Suroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60), al Noreste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(10), RU-CP(11) y la restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL, de reserva urbana a largo plazo RU-LP(4), reserva urbana a corto plazo RU-CP(12), de urbanización progresiva AU-UP(2) y área natural protegida AN(4) y AN(5). Se encuentra afectado por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(53), CA(54), CA(55), CA(56) Y CA(57).

#### **X.4.3.2. Áreas de Renovación Urbana AU-RN**

Corresponde a las áreas que se promoverá para reactivar el potencial de zona, a través de obras de urbanización, de acuerdo a lo dispuesto a lo en la fracción LXIII del Artículo 5, del Código Urbano, correspondiente a las superficies indicadas con la clave AU-RN, en lo que se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en las zonas comprendidas en el Distrito Urbano 10, relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos, vialidades, redes de servicio o del paisaje urbano, se indica la asignación la nueva asignación de las intensidades para su utilización, relaciones de propiedad y tenencia de suelo.

Lo señalado en el plano de estrategias E-1, con la clave siguiente:

**AU-RN(1).** Corresponde al asentamiento Mismaloya con una superficie de 9.39 Ha. Sus colindancias son: al Noreste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(3), al Sureste y Suroeste con el área urbana



AU(21a) y al Noroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(1). Se encuentra afectada por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(30) y CA(32).

#### **X.4.3.3 Áreas de Urbanización Progresiva AU-UP**

Son las áreas urbanizadas mediante la modalidad de acción urbanística con objeto social, prevista en los artículos 324 y 332 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo al artículo 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos y los procedimientos de las leyes en la materia, donde para complementar sus obras de urbanización se podrán sujetar a lo estipulado para las acciones urbanísticas por objeto social o colaboración previstas en el Título Sexto de la Ley. En ambos casos se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, más se añade la subclave (UP) y en estas áreas se podrá impulsar la gestión de las obras de urbanización sujetándose a lo estipulado para las acciones urbanísticas por objeto social o colaboración previstas en el Código urbano para el Estado de Jalisco.

**\*Para la Normatividad de los Desarrollos con Plan Parcial de Urbanización, proyecto Definitivo de Urbanización y Proyecto de Edificación Autorizado se deberá respetar dichas autorizaciones.**

Lo señalado en el plano de estrategias E-1, con la clave siguiente:

**AU-UP(1).** Corresponde al polígono Garza Blanca con una superficie de 11.12 Ha. Colinda al Noreste con el área urbana AU(4), al Sureste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(1), al Suroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(4) y al Noroeste con el área urbana AU(6). Se encuentra afectada por el área de protección a cauces y cuerpos de área CA(4).

**AU-UP(2).** Corresponde al asentamiento Lomas de Mismaloya con una superficie de 12.05 Ha. Sus colindancias son: al Noreste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(2), el área natural protegida AN(1) y de reserva urbana a largo plazo RU-LP(3), al Sureste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(3), de renovación urbana AU-RN(1) y de urbanización progresiva AU-UP(4), al Suroeste y Noroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1). Se encuentra afectado por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(28) y CA(29).

**AU-UP(3).** Corresponde al asentamiento Mismaloya con una superficie de 6.25 Ha. Colinda al Noreste y Sureste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(3), al Suroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(4) y de reserva urbana a largo plazo RU-LP(3) y al Noroeste con el área de renovación urbana AU-RN(1). Se encuentra afectado por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(30), CA(32) y CA(33).

**AU-UP(4).** Corresponde al asentamiento Lomas del Pacífico con una superficie de 25.97 Ha. Sus colindancias son: al Noreste con el área de urbanización progresiva AU-UP(1) y de renovación urbana AU-RN(1), al Sureste y Suroeste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(3) y al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidad: Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(30), CA(38), CA(41), CA(42) y CA(43).

**AU-UP(5).** Corresponde al polígono con una superficie de 7.33 Ha. Colinda al Noreste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Sureste con el límite de distrito y centro de población y con el área





natural protegida AN(4), al Suroeste con el área natural protegida AN(4) y al Noroeste con el área urbana AU(28). Se encuentra afectado por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(58) y CA(59).

#### X.4.4. ÁREAS DE RESERVA URBANA

Las 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 obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística.

- a) Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo
- b) Áreas de Reserva Urbana a Mediano Plazo
- c) Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo

Se identificarán con la clave (RU), más la sub-clave y el número que la especifica:

##### X.4.4.1. Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo RU-CP

Corresponde a las áreas pertenecientes a la reserva urbana, se indican con la clave RU-CP, que cuenta con las obras de infraestructura básicas o con la posibilidad de realizarse en los términos de los Artículos 211, 212 y 213 del Código Urbano, por lo que es factible su autorización y urbanización de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades establecidas por el Título Noveno del Código Urbano. Sin embargo los interesados podrán solicitar la autorización para elaborar los estudios y proyectos que permitan la promoción y realización de la infraestructura básicas que permita su urbanización inmediata, así como lo señalado en el plano de estrategias E-1, con la clave siguiente:

**RU-CP(1).** Corresponde al polígono con una superficie de 1.17 Ha. Colinda al Noreste con el área urbana AU(2), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Suroeste con el área urbana AU(5) y al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60).

**RU-CP(2).** Corresponde al polígono de Villas Altas Garza Blanca con una superficie de 2.58 Ha. Colinda al Noreste y Sureste con el área urbana AU(3), al Suroeste con el área urbana AU(4) y al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1). Se encuentra afectada por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1).

**RU-CP(3).** Corresponde al polígono con una superficie de 0.26 Ha. Colinda al Noreste con el área urbana AU(5), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Suroeste con el área urbana AU(7) y al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60).

**RU-CP(4).** Corresponde al polígono con una superficie de 24.75 Ha. Colinda al Noreste con el área urbana AU(6) y de urbanización progresiva AU-UP(1), al Sureste con el área natural protegida AN(1), al Suroeste con el área urbana AU(8) y al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1). Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(6) y CA(7).

**RU-CP(5).** Corresponde al polígono con una superficie de 4.83 Ha. Colinda al Noreste y Sureste con el área urbana AU(8), al Suroeste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(2) y al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1).



**RU-CP(6).** Corresponde al polígono con una superficie de 4.11 Ha. Colinda al Norte con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60), al Este con el área urbana AU(21), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) y al Oeste con el área urbana AU(22). Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(42), CA(43) y CA(44).

**RU-CP(7).** Corresponde al polígono con una superficie de 0.26 Ha. Colinda al Noreste con el área urbana AU(22), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) y al Suroeste y Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60). Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(46) y CA(47).

**RU-CP(8).** Corresponde al polígono con una superficie de 0.10 Ha. Colinda al Noreste con el área urbana AU(24), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Suroeste con el área urbana AU(25) y al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60).

**RU-CP(9).** Corresponde al polígono con una superficie de 0.22 Ha. Colinda al Noreste con el área urbana AU(25), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Suroeste con el área urbana AU(26) y al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60). Se encuentra afectada por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(51).

**RU-CP(10).** Corresponde al polígono con una superficie de 0.10 Ha. Colinda al Noreste con el área urbana AU(26), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Suroeste con el área urbana AU(27) y al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60).

**RU-CP(11).** Corresponde al polígono con una superficie de 0.69 Ha. Colinda al Noreste con el área urbana AU(27), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Suroeste con el área urbana AU(28) y al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60). Se encuentra afectada por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(53).

**RU-CP(12).** Corresponde al polígono con una superficie de 35.77 Ha. Colinda al Noreste con las áreas de reserva urbana a largo plazo RU-LP(3) y área natural protegida AN(4), al Sureste con el área urbana AU(28) y de reserva a largo plazo RU-LP(4), al Suroeste y Noroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1). Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(51), CA(52), CA(53), CA(54) y CA(55).

**RU-CP(13).** Corresponde al polígono con una superficie de 3.59 Ha. Colinda al Noreste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(4), al Sureste con el límite de Distrito y centro de población, al Suroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) y al Noroeste con el área urbana AU(28). Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(57), CA(58) y CA(59).

#### **X.4.4.2. Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo RU-LP**

Corresponde a la áreas que se indican con la clave RU-LP, son potencialmente urbanizables, en virtud de que no es posible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho de manera inmediata, sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, para elaborar los estudios correspondientes para la introducción las obras de infraestructura básica para incorporarlas al desarrollo urbano.



Lo señalado en el plano de estrategias E-1, con la clave siguiente:

**RU-LP(1).** Corresponde al polígono con una superficie de 19.87 Ha. Colinda al Noreste con el área urbana AU(3), al Sureste con el área natural protegida AN(1), al Suroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(1) y al Noroeste con el área urbana AU(4). Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), CA(2) y CA(3).

**RU-LP(2).** Corresponde al polígono con una superficie de 73.15 Ha. Sus colindancias son: al Noreste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(5) y área urbana AU(8), al Sureste con el área natural protegida AN(1), al Suroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(1) y al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1).

**RU-LP(3).** Corresponde al polígono con una superficie de 106.44 Ha. Colinda al Noreste con el área natural protegida AN(1), al Sureste con el límite de Distrito y centro de población, al Suroeste con las áreas natural protegida AN(4), reserva urbana de control especial RU-ESP(5) y la reserva urbana a corto plazo RU-CP(13), al Noroeste con las áreas de urbanización progresiva AU-UP(1), AU-UP(3), de renovación urbana AU-RN(1) y de restricción por paso de vialidad RI-VL(1). Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(31), CA(32), CA(33), CA(34), CA(35), CA(36), CA(37), CA(38), CA(40), CA(41), CA(42), CA(43), CA(44), CA(45), CA(46), CA(47), CA(48) y CA(50).

**RU-LP(4).** Corresponde al polígono con una superficie de 23.41 Ha. Sus colindancias son: al Noreste con el área natural protegida AN(4), al Sureste con el límite de Distrito y centro de población, al Suroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(16) y al Noroeste con el área urbana AU(28) y de reserva urbana a corto plazo RU-CP(13). Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), CA(57), CA(58) y CA(59).

#### **X.4.4.3. Áreas de Reserva Urbana de Control Especial RU-ESP**

Corresponde a la áreas pertenecientes a la reserva urbana, pero que por razones de índole ambiental deben ser sujetas de un tratamiento especial para su urbanización, ya sea porque en ellas exista una serie de elementos que presentan valores ambientales importantes, sin que lleguen a conformar espacios que por sus características deban ser consignadas como áreas de conservación o prevención ecológica, o porque son áreas que han sido o están siendo deterioradas por parte de la población o agentes naturales, convirtiéndose en focos de contaminación ambiental y deterioro, y que a través de acciones urbanísticas controladas se puedan rescatar y evitar su continua degradación, proporcionando áreas para abastecer la demanda territorial en el Distrito Urbano 10.

Los interesados que promuevan cualquier acción urbanística en este tipo de áreas, deberán observar las disposiciones señaladas en los incisos a), b) y c) de la fracción anterior, respecto a la infraestructura básica de abasto y desecho. Así mismo requerirán, en su caso;

Deberá obtener primeramente por parte del Ayuntamiento; o bien de la Dirección de Ecología y Control Territorial él;



### 1. Dictamen de Usos del Suelo.

Posteriormente a haber obtenido el dictamen anterior deberá proceder a los siguientes estudios, antes de hacer cualquier proyecto definitivo e ingenierías correspondientes;

**2. Levantamiento Topográfico**, (UTM), a cada metro, detallado con árboles y rocas importantes, señalando el eje de arroyos y escurrimientos, para que sean mínimo 5.00 mts. hacia cada lado los que conformen una zona de protección a causas de agua, dentro de los cuales quedara prohibida cualquier acción urbanística, situación exceptuada por el Comité de Desarrollo Urbano DU-10.

**3. Estudio de Geología y Mecánica de Suelos.**

**4. Estudio Hidrológico** de la zona.

**5. Estudio Hidráulico.**

**6. Estudio Sísmico** o Espectro.

**7. Manifestación de Impacto Ambiental** (Sancionada por la autoridad pertinente al Nivel de estudio).

**8. Cambio del Uso de Suelo Forestal.**

**9. Dictamen correspondiente a la Factibilidad de Servicios.**

8.1 SEAPAL (Agua Potable y Drenaje)

8.2 CFE (Electricidad)

8.3 Servicios Municipales (Recolección de basura e Iluminación)

8.4 TELMEX (Servicio telefónico)

**10. Dictamen del Análisis de Potencial** (Natural) de Desarrollo del Predio.

9.1 Análisis de Pendientes

9.2 Análisis de Superficies y Porcentajes

9.3 Análisis de los Elementos Naturales (Arboles, ríos, rocas y cañadas)

9.4 Análisis de Elevaciones

9.5 Análisis de la Factibilidad de Acceso

**11. Estudio Específico** de Flora y Fauna de la Zona.

**12. Dictamen de Factibilidad de la Comisión de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano No.10**

Una vez obtenida esta última factibilidad e información será a cargo de la Dirección de Ecología y Ordenamiento Territorial, por parte del H. Ayuntamiento, quien emitirá;

**13. Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos** para poder elaborar a partir de este momento su:

**14. Proyecto Definitivo de Urbanización**, de acuerdo al Código Urbano para el Estado de Jalisco; el cual incluirá;

14.1 Planta de trazo vial con cuadro de construcción (UTM)

14.2 Planta de cadenamientos a cada 5.00mts.

14.3 Cuadro de Niveles y Rasantes por cadenamiento

14.4 Secciones por cadenamiento, indicando;

Paso de infraestructura e instalaciones,

Machuelos, banquetas, camellones, rampas;

Muros de contención (filtros de grava), llevaderos, puentes y obras de arte;

14.5 Planos de Instalaciones Eléctricas

Media y Baja tensión



- Cuadro de cargas
- Diagrama unifilar
- Planta de iluminación vial y peatonal (bajo Normas ecológicas)
- Red de acometidas domiciliarias y detalles constructivos
- 14.6 Planos de Instalaciones Hidráulicas
  - Agua Potable (Red y Almacenamiento)
  - Sistema de riego
  - Sistema contra incendios
  - Drenaje (en caso de no existir viabilidad, presentar alternativa técnica)
  - Sistema de Drenaje Pluvial
  - Alcantarillas y detalles constructivos.
- 14.7 Planos de Instalaciones especiales como telefonía (voz y datos).
- 14.8 Planos de Usos del Suelo (proyecto)
- 14.9 Plano de Densidades
- 14.10 Plano de Etapas de Desarrollo

De la elaboración de su proyecto definitivo de urbanización del predio a desarrollar y sus respectivos estudios de impacto ambiental, sancionados por la autoridad competente en la materia, donde se demuestre que la ejecución de las obras de urbanización contribuirán en beneficio de la calidad ambiental de áreas mencionadas, sin olvidar el dictamen desarrollado por el Comité de Desarrollo Urbano del DU-10, entonces el desarrollador o promotor podrá aspirar a que le sea entregado un documento, para su aprobación (condicionada) o negativa oficial y definitiva; o bien previo pago de derechos, las mismas (Licencias de Urbanización), por parte del Dirección de Ecología y Ordenamiento Territorial del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco;

En éstas áreas sólo se podrán autorizar usos que demanden grandes extensiones de espacios abiertos, tales como el habitacional jardín y habitacional densidad mínima, para espacios verdes, abiertos y recreativos. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave RU-(ESP).

Lo señalado en el plano de estrategias E-1, con la clave siguiente;

**RU-ESP(1).** Corresponde al polígono con una superficie de 5.25 Ha. Sus colindancias son: al Noreste con el área urbana AU(3) al Sureste, Suroeste y Noroeste con el área natural protegida AN(1).

**RU-ESP(2).** Corresponde al polígono con una superficie de 0.88 Ha. Colinda al Noreste, Sureste, Suroeste y Noroeste con el área natural protegida AN(1). Se encuentra afectada por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1).

**RU-ESP(3).** Corresponde al polígono con una superficie de 28.05 Ha. Colinda al Noroeste y Noreste con el área natural protegida AN(1) y al Sureste y Suroeste con el límite de Distrito y centro de población. Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), CA(5), CA(6), CA(7) y CA(10).

**RU-ESP(4).** Corresponde al polígono con una superficie de 38.63 Ha. Colinda al Norte, Sur, Este y Oeste con el área natural protegida AN(1). Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11), CA(16), CA(24), CA(32) y CA(33).





**RU-ESP(5).** Corresponde al polígono con una superficie de 104.27 Ha. Colinda al Noreste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(3) y el área natural protegida AN(2), al Sureste con el área natural protegida AN(3) y el límite de Distrito y Centro de población, al Suroeste y Noroeste con el área natural protegida AN(4). Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(46,) CA(47), CA(48), CA(49), CA(52) y CA(53).

#### **X.4.5. ÁREAS DE RESTRICCIÓN A INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES**

Son las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. Se identifican con la clave (RI) y el número que las especifica. Las áreas de restricción de instalaciones especiales se subdividen en:

##### **X.4.5.1 Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de agua potable:**

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (AB).

**RI-AB(1).** Corresponde al área de restricción generada por la planta de agua potable ubicado en un área de 1539.00 m<sup>2</sup> y dentro del área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(4).

**RI-AB(2).** Corresponde al área de restricción generada por la planta de agua potable ubicado en un área de 518.30 m<sup>2</sup> y dentro del área urbana AU(8).

**RI-AB(3).** Corresponde al área de restricción generada por la planta de agua potable ubicado en un área de 1992.08 m<sup>2</sup> y dentro del área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(5).

**RI-AB(4).** Corresponde al área de restricción generada por el tanque de agua potable ubicado en un área de 433.80 m<sup>2</sup> y dentro del área urbana AU(28).

##### **X.4.5.2. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje:**

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

**RI-DR(1).** Corresponde al área de restricción generada por la planta de tratamiento de aguas negras ubicado en un área de 227.32 m<sup>2</sup> y dentro del área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(5).

##### **X.4.5.3. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad:**

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la *Comisión Federal de Electricidad*, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (EL).

Lo señalado en el plano de estrategias E-1, con la clave siguiente:



**RI-EL(1)** Corresponde a la línea por paso de instalación de electricidad, con una superficie aproximada de 0.25 Ha. con una distancia de 250.66 metros lineales.

**X.4.5.4. Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales basándose en los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (TL).

**X.4.5.5. Áreas de restricción para la vialidad:** son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (VL).

Lo señalado en el plano de estrategias E-1, con la clave siguiente:

**RI-VL(1)** Corresponde a la Carretera Federal Núm. 200, **Puerto Vallarta – Barra de Navidad**, con una superficie aproximada de 413,907.49 m<sup>2</sup>, y una distancia de 10,446.45 metros lineales, se deberá de considerar los paso pluviales.

**X.4.5.6. Áreas de restricción por nodo vial:** es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales o municipales. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (NV).

## **X.5. ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO**

Para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se requieren para llegar al escenario fijado por el Modelo de Ordenamiento Urbano, de acuerdo a lo establecido al Código Urbano, Capítulo IV, y a las facultades y atribuciones de la autoridad municipal, en materia de la administración y control el uso del suelo. La aplicación de los señalamientos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, de manera eficiente y consecuente con las demandas y necesidades básicas de la población, que afectan directamente al medio físico y el cultural, establecer las bases de ordenamiento y administración del desarrollo urbano, como vertebra fundamental para lograr el desarrollo integral del Distrito Urbano.

### **X.5.1. Acciones de Conservación**

Las áreas de conservación que presentan características y aptitudes naturales como condicionantes del equilibrio ecológico, como en los escurrimientos, franjas de protección y restricciones federales; así como las áreas de control especial; y las acciones de conservación planteadas para el "Distrito Urbano 10", se describen como sigue:



- a. Ejecutar las normas de control de la urbanización y edificación establecidas en el Código Urbano y bajo la modalidad requerida a las condiciones naturales y artificiales particulares de cada predio, con la finalidad de cumplir con el objeto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano DU-10;
- b. Dar seguimiento a las acciones urbanas bajo control de calidad; a toda intervención, restauración, remodelación, construcción o urbanización y edificación en Áreas de Conservación y Control Especial dentro en las áreas (AA), (AN), (AC), (CA) y (ESP) del Distrito Urbano 10.
- c. Supervisar y dictaminar las acciones autorizadas a efecto de certificar las normas de control de las densidades, giros y usos del suelo de cada predio que permitan planificar la configuración del contexto urbano;
- d. Aplicar los criterios establecidos en las normas superiores para el tratamiento de los cauces de escurrimientos naturales (CA) y las áreas de protección ecológica (AN), estas áreas quedan sujetas las acciones urbanísticas de las características naturales a con la finalidad optimizar los efectos negativos que degraden su composición original; y
- e. Concertar recursos de intereses públicos y privados para obtener los derechos de vía de las áreas de las nuevas vialidades cuando sea necesario sin cancelar la opción de implementar los sistemas de drenaje sanitario y tratamiento de aguas servidas que la acción urbana corresponde que se plantee, cumpliendo con los lineamientos del Plan Parcial.

#### X.5.2. Acciones de Mejoramiento

Impulsar la formación y participación de organizaciones sociales, vecinales y ciudadanas en los asentamientos humanos existentes debidamente sancionadas por la autoridad municipal, para institucionalizar la aplicación de las medidas necesarias en el mejoramiento integral de los asentamientos de que se trate en su integración al ordenamiento y regulación urbana dentro del Distrito Urbano 10.

- a. Concertar recursos de intereses públicos y privados para la realización de estudios y proyectos necesarios para la rehabilitación del área de protección o mejoramiento a la fisonomía (PP-PF) con el fin de fortalecer y activar el potencial turístico en conjunto turístico del sitio;
- b. Conciliar acciones para rescate de los escurrimientos (CA) actualmente invadidos y liberarlos a fin de fortalecer al sistema de drenaje pluvial de la zona, evitar los riesgos de inundación en el área de que se trate y habilitándola para su uso racional;
- c. Toda acción urbanística que se pretenda desarrollar dentro del "Distrito Urbano 10" que conlleve a las acciones de mejoramiento en las áreas clasificadas con la Clave AU, más la sub-clave, se deberá obtener la certificación oficial por la Dependencia Municipal, cumpliendo con el procedimiento establecido en el Código Urbano, además de lo que indique el Ayuntamiento, en lo particular para cada predio a regular;
- d. Ejecutar los criterios estratégicos pertinentes para liberar áreas o predios invadidos en el derecho de vía de las actuales y las vialidades propuestas, para integrar y fortalecer los corredores de movilidad urbana del distrito;
- e. Impulsar la regulación de la propiedad en las áreas ocupadas de manera irregular e implementar estrategias que implique la inserción de la propiedad ejidal al desarrollo urbano, estableciendo con el control catastral, el registro público de la propiedad y el ejercicio de los controles oficiales para el cumplimiento de los derechos y obligaciones derivados de la aplicación de la legislación urbana y de lo que se desprenda de este Plan Parcial; y



- f. Determinar, establecer y aplicar los convenios y acuerdos necesarios para ejecutar programas para el acondicionamiento de espacios urbanos, introducción de infraestructura y vialidades y creación de áreas para equipamiento y servicios urbanos.
- g. Ejecutar los criterios estratégicos pertinentes para liberar áreas o predios invadidos en el derecho de vía de las actuales y las vialidades propuestas, para integrar y fortalecer los corredores de movilidad urbana del distrito.
- h. Impulsar la regulación de la propiedad en las áreas ocupadas de manera irregular e implementar estrategias que implique la inserción de la propiedad ejidal al desarrollo urbano, estableciendo con el control catastral, el registro público de la propiedad y el ejercicio de los controles oficiales para el cumplimiento de los derechos y obligaciones derivados de la aplicación de la legislación urbana y de lo que se desprenda del Plan Parcial.
- i. Determinar, establecer y aplicar los convenios y acuerdos necesarios para ejecutar programas para el acondicionamiento de espacios urbanos, introducción de infraestructura y vialidades y creación de áreas para equipamiento y servicios urbanos:
- j. Establecer los mecanismos necesarios para que los propietarios a título de dueños tenga el derecho al uso del suelo **TH\*** y/o el **H\*V**.
- k. Establecer los convenios con los particulares que tengan densidad para transferir a zonas receptoras de densidad o bien de derechos de desarrollo, mediante un acuerdo podrán acceder al uso del suelo, en caso de no existir dichas densidades solo podrán desarrollar el uso **TH1**, establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.
- l. Crear la instrumentación para administrar los espacios verdes abiertos y recreativos que permitan estar en condiciones óptimas para su utilización por sus habitantes locales, elaborar los acuerdos y los mecanismos legales con los particulares para la ejecución de los programas de manejo de las áreas de protección ecológica.
- m. Se deberá de cumplir con las normas y lineamientos, contenidos en el **Proyecto Definitivo de Urbanización y/o Plan Parcial de Urbanización de los Desarrollos Autorizados**. Pudiéndose cambiar los lineamientos autorizados, de acuerdo a los usos planteados en este plan parcial; única y exclusivamente elaborando un proyecto definitivo de urbanización tomando en cuenta las normas ambientales y generales de la urbanización.
- n. **Se deberá de cumplir con las normas y lineamientos, contenidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Boca de Tomatlán" Municipio De Puerto Vallarta del Estado de Jalisco**. Pudiéndose cambiar los lineamientos autorizados, de acuerdo a los usos planteados en este plan parcial; única y exclusivamente elaborando un proyecto definitivo de urbanización tomando en cuenta las normas ambientales y generales de la urbanización.
- o. Se deberá de dar cumplimiento a las normas y lineamientos otorgados en los **Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos otorgados y Licencias Vigentes de Edificación**.

### X.5.3. Acciones de Crecimiento

Para la regulación y ordenamiento de las acciones de crecimiento en las áreas del Distrito Urbano 10, que presentan el potencial para el desarrollo urbano y por su factibilidad de introducción de redes de infraestructura y la instalación de equipamiento básico para solventar las necesidades de la actividad humana, según lo dispuesto en el artículo. 147 y 150, del Código Urbano



- a. Con fundamento a lo establecido en el Capítulo IV, del Código Urbano, las acciones para ordenar y controlar el crecimiento urbano dentro del "Distrito Urbano 10" basado en la ejecución eficiente y sostenida de los lineamientos de este, bajo la modalidad requerida a las condiciones naturales, culturales y particulares de cada predio;
- b. Actualizar el modelo de ordenamiento ecológico territorial del Estado de Jalisco (MOE), con la finalidad de establecer la congruencia del MOE y el crecimiento urbano que sea dado en el ahora Distrito Urbano 10, a los nuevos lineamientos previstos por el Plan Parcial;
- c. Toda acción urbanística que se pretenda desarrollar dentro del "Distrito Urbano 10" que conlleve al crecimiento urbano en las áreas clasificadas con la clave RU; para ello deberá obtener la certificación oficial por la dependencia municipal, cumpliendo con el procedimiento establecido en el Código Urbano y el Reglamento Estatal de Zonificación, los establecido en este Plan y además de lo que indique el ayuntamiento, en lo particular para cada predio a regular;
- d. Impulsar las acciones establecidas en las áreas de cesión generadas, tanto por la regulación de los predios ocupados actuales como por las nuevas acciones urbanas que se den en función a la estructura urbana propuesta y en la relación con los requerimientos básicos, de la población a servir, de acuerdo a radios de acción y capacidades de equipamiento urbano establecido en las normas de SEDESOL y con los parámetros de la administración pública;
- e. Aplicar y promover las modalidades de permutas para crear y mantener los sistemas de equipamiento y servicios urbanos acordes a fortalecer la estructura urbana eficiente;
- f. Promover los criterios, modalidades de urbanización y edificación con mayor adecuación al medio físico natural y socio económico de la zona que permita controlar las densidades de población e intensidades de uso del suelo factibles, con los principios de sustentabilidad que posibiliten el mejoramiento y conservación del suelo;
- g. Aplicar acciones que permitan determinar y establecer los derechos de vías primarias y secundarias, es necesario para la realización de la estructura urbana y vial propuesta;
- h. Promover los proyectos institucionales públicos y privados, para la concentración de equipamiento y servicios urbanos en los centros barriales;
- i. Establecer programas de regularización y generación de áreas para el equipamiento urbano en los asentamientos humanos del Distrito 10
- j. Promover acciones de regularización y urbanización que permitan la integración de las áreas de control especial, bajo las normas establecidas en este Plan;
- k. Aplicar el estricto control de crecimiento en las áreas de transición (RU) y (AU-PU) a fin de que los asentamientos solo se consoliden en lugares aptos para el desarrollo urbano;
- l. Establecer y aplicar los criterios estratégicos para la adecuada integración de la propiedad ejidal al desarrollo urbano, conciliando las legislaciones agrícolas y urbanas, a fin de fortalecer el desarrollo urbano del municipio y en especial de este Distrito Urbano 10; y
- m. Ejecutar los lineamientos establecidos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, a fin de conservar el potencial de los suelos ricos en diversidad biológica de cualquier acción urbanística o edificatoria, de acuerdo a su capacidad de producción.





## X.6. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

(Ver plano anexo E-2)

Con fundamento en los Título Sexto, Capítulo II y III del Código Urbano; se establece la zonificación secundaria, como se especifica en el Plano E-2, y las normas de control de urbanización y edificación que se determinan en el Distrito Urbano 10, para los usos predominantes, compatibles y condicionados, quedando a lo que aquí no se disponga supeditado a lo que la legislación urbana aplicable, consigna a las facultades de la autoridad municipal para actuar el respecto.

Las zonas que se reglamentan subtítulo X.4.6. de la Zonificación Secundaria, se observarán las siguientes consideraciones generales para su aplicación, además de las que se establecen para cada una de ellas en lo particular.

En cada una de las zonas deberán ubicarse exclusivamente los usos o destinos bajo las siguientes categorías.

- I. **Uso o destino predominante:** el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- II. **uso o destino compatible:** el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

Los usos compatibles no deberán ser mayores al 25% del total de los lotes en zonas habitacionales y del 40% en los demás tipos de zonas, pudiendo estar dispersos o concentrados conforme se determine en los planes parciales de urbanización y/o proyecto definitivo.

Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para cada zona.

- III. **Uso o destino condicionado:** el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

De los usos existentes incompatibles señalados para la zona correspondiente, quedan sujetos a limitarse a su dimensión y capacidad actual y a su reubicación de acuerdo a sus características específicas.

Las zonas descritas en el artículo anterior que a continuación se establecen, son las correspondientes para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano 10;



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

SUB-CLAVE	USO DE SUELO	SUPERFICIE
AS*	Actividades Silvestres	507.75 Ha
ESP*	Área de Desarrollo Especial	177.10 Ha
TH1*/H2*-V	Turístico Hotelero Densidad Mínima/Habitacional Vertical Densidad Media	84.09 Ha
TH2*/H2*-V	Turístico Habitacional Unifamiliar Densidad Media	112.44 Ha
TH3*/H2*-V	Turístico Hotelero Densidad Media/Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja	161.38Ha
TH4*/H3*-V	Turístico Hotelero Densidad Alta/Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja	14.09 Ha
H1*-V	Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima	18.82 Ha
H2*-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Baja	8.71 Ha
H3*-U	Habitacional Unifamiliar Densidad Media	2.77 Ha
MB3*	Mixto Barrial Densidad Media	11.55 Ha
MC3*	Mixto Central Densidad Media	1.46 Ha
MD2*	Mixto Distrital Densidad Baja	4.46 Ha
IN-R	Infraestructura Regional	43.18Ha
EI-V	Equipamiento Vecinal	0.42 Ha
EV-V	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales	18.62 Ha
EV-C	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales	1.87 Ha
CA	Zonas de Protección a Causas y Cuerpos De Agua	154.10 Ha
<b>TOTAL</b>		<b>1,312.66 Ha</b>

Los usos y normas para las diferentes zonas que se definen en el plano E-2 quedan sujetos a las normas de control que se indican, entendiéndose como sigue:

1. **Densidad:** Número máximo de viviendas o unidades que indique por hectárea de la superficie bruta del terreno sujeto a la acción urbana;
2. **Superficie:** Superficie mínima de lote permisible en metros cuadrados;
3. **Frente:** Longitud mínima del frente del lote en metros lineales;
4. **Indicie de Edificación:** Expresado en m<sup>2</sup>. Indicara el número de viviendas o unidades privativas que pueden ser edificadas en un mismo lote o predio, obteniéndose al dividir la superficie del lote (m<sup>2</sup>.entre el índice señalado).
5. **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo, factor que multiplicado por la superficie total del lote o predio determina la superficie máxima edificable del mismo, excluyendo las áreas construidas como sótanos;
6. **CUS:** Coeficiente de Utilización del Suelo; factor que multiplicado por la superficie total del lote o predio determina la superficie máxima construida permisible en el mismo, excluyendo la superficie construida como sótanos;
7. **Altura:** Altura máxima permisible indicada en niveles o pisos de la edificación, a su equivalente en metros, o la resultante de la aplicación de la relación del COS y CUS cuando así se indique.



8. **Estacionamiento:** Número de espacios o cajones de estacionamientos de vehículos por unidad de vivienda, lo cual se estará señalando en el Art. 351 del Reglamento, además de lo que se indique en particular.
9. **Restricción Frontal:** Superficie que debe dejarse libre de construcción dentro del lote, medida en metros lineales, desde el límite del lote con el área pública o común al alineamiento de la edificación;
10. **Restricción posterior:** Superficie libre de construcción o con alturas de edificación restringida, medidas en metros lineales desde el límite posterior del lote al alineamiento de la edificación;
11. **Restricción lateral:** Superficie libre de construcción dentro del lote medida en metros lineales desde las colindancias laterales del mismo hasta el alineamiento de la edificación, variando en 1 o 2 límites, o parcial según el modo de edificación que indique.
12. **Modo de edificación:** Distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación, de acuerdo a lo establecido en el Plano de Zonificación, el cual contribuye a definir las características de la configuración ecológica y urbana.

La que se establece en Normas de Diseño Urbano, inciso IX.7 de este Plan Parcial o en su caso adaptarse al reglamento interno de cada una de las unidades vecinales, que integran el Distrito siempre y cuando no se sobre pongan a las disposiciones generales del municipio, que no hayan sido convenidas.

Para toda acción urbana que se pretenda desarrollar, modificar o renovar se deberán redefinir los elementos relevantes, siendo obligatorio tanto para las autoridades, como para los propietarios privados que pretendan realizar obras de urbanización o edificación, son los elementos mínimos señalados en subtítulo IX.7 las Normas de Diseño Urbano de este Plan.

**Pavimentos:** en la vialidad regional, el pavimento será liso de asfalto o de concreto, en las intersecciones podrá existir combinaciones (en losas o en adoquines) según el caso, que garantice la integración de la fisonomía.

- A. Base de suelo de cemento o de concreto.
- B. Junto con mortero de arena-cemento proporción. 1:5
- C. Retículas de elementos de concreto, colocados de la superficie del pavimento hacia abajo, con anchuras máximas de 15 Cm y con profundidad libre pero mínima de 30 Cm

La retícula de concreto mencionada en la alternativa "C" tendrá una separación mínima de 1.5 X 1.5, pudiendo ser mayor

Pueden usarse pavimentos de adoquín de concreto en áreas exteriores de acuerdo a proyectos específicos aprobados por la Comisión de Desarrollo y Fisonomía Urbana, con colores y formas adecuadas.

Las guarniciones podrán ser de concreto, de elementos pre colados o contruidos en el lugar, o de ladrillos de barro rojo cocido. En todos los casos deben ser superficiales lisas pero antiderrapantes. Podrán combinarse varios materiales y hacerse diseños pudiendo intercambiarse a los materiales antes mencionados franjas angostas de piedra bola o de rajuela, para dar más interés y variedad de pavimento.



En las vialidades colectoras y secundarias el pavimento podrá ser empedrado (bola de río), para conservar la fisonomía de la zona y en su caso combinarlo con adoquín, cemento, rajuela, laja, barro, etc. Y este deberá ser ahogado en una base de concreto premezclado con fibra de vidrio de por lo menos 15 centímetros de espesor, sobre una base y súbbase de material de banco según lo especifique la mecánica de suelos o cálculo estructural.

Para los andadores pedestres y ciclistas estos podrán ser a base de tierra compactada y conformada a lo largo por machuelos de 10 centímetros de ancho por 20 de profundo o bien a base de ado-pasto, la líneas de conformación podrá ser de otros materiales como troncos, barro, piedra bola, etc.

Asimismo se recomienda una subcapa en cualquier tipo de vialidad, para permitir el flujo del agua pluvial, así como conformar canaletas y/o lavaderos para eliminar el exceso de agua de las vialidades, evitar su erosión y dirigir el agua pluvial hacia los escurrimientos y arroyos; permitiendo de esta manera conservar los ecosistemas de la zona.

**Banquetas:** Se entiende por banquetas, acera o andador las porciones de vía pública destinadas especialmente al tránsito de personas.

Las banquetas, deberán de ser en concreto hidráulica una resistencia mínima de 150 Kg/cm<sup>2</sup>. y un espesor mínimo de 10 cm y una pendiente transversal de uno y medio por ciento, con sentido hacia los arroyos de tránsito.

Se prohibido rebajar las banquetas para hacer rampas de acceso de vehículos, las cuales deberán construirse fuera de ellas cuando estos sean menores de 1.50, pudiendo permitirse las rampas de las banquetas cuando existan banquetas con un ancho mayor de 1.50, arriales a ellas quedan prohibidas las gradas y escaleras que invadan las banquetas en acceso a predios colindantes y hagan peligrosas o difícil la circulación de ingreso a locales o fincas de toda clase.

Se debe considerar que en este Distrito las condiciones topográficas, son específicas y cuando exista una pendiente mayor en la banqueta que en la calle, será la excepción para generar banquetas y/o bien cuando la seguridad del peatón lo amerite.

**Bardas exteriores:** se recomienda que para la instalación de bardas exteriores para delimitar los predios hacia la vía pública y entre colindancias quedaran sujetas a las siguientes disposiciones:

- Muros hasta una altura de 1.20 metros;
- Rejas hasta una altura máxima de 3.30 metros;
- Bardas con una altura de 1.2 metros, con o sin reja o celosías arriba hasta 2.60 metros;
- Bardas ciegas hasta una altura de 2.4 metros; y
- Otras que resulten adecuadas para la zona, respetando la fisonomía de la misma.

En las zonas habitacionales queda prohibido usarse divisiones de tela metálica “ciclónica”, alambre de púas, en caso de que se deba de incrementar la seguridad, podrá permitirse tener rejas metálicas a mayor altura que las mencionadas anteriormente.



Para las bardas en condominios horizontales se deberá tener una configuración visual hacia la vía pública.

**Mobiliario Urbano:** El tipo de mobiliario urbano a utilizar, será elegido de acuerdo a las características siguientes: arbotantes e iluminación (general del paisaje), placas de nomenclatura, rejas de protección en banquetas y camellones; basureros, paradas de autobuses, preventivas y otras que resulten relevantes;

**Arbolado y Jerarquía:** en función de las características climáticas, del suelo y la dimensión de la vía pública, el tamaño del arrearate y cajetes, instalaciones aéreas y subterráneas y de los espacios libres, se establecerá un catálogo de especies vegetales, afín de que sean apropiadas a la localidad y, propicien una adecuada armonía visual, tanto de las áreas públicas como de las privadas.

**Cubiertas:** Las cubiertas preferentemente serán inclinadas, con acabados de teja de barro de color rojo (en acabado mate), quedan prohibidas todas las tejas vidriadas de colores diferentes al indicado.

Puede usarse cubiertas planas cuando estas sirven de terraza, debiendo tener el piso terminado con loseta de barro y completarse con elementos para tener plantas, como macetas, jardineras, y sobre todo canalizar el agua pluvial, evitando que esta sea enviada a la calle simplemente con gárgolas, ya que este sistema propicia la erosión y problemas a los peatones.

Por ningún motivo se admiten cubiertas de lámina metálicas, de asbesto cemento, de plástico o de cartón.

Deberá cuidarse que no existan sobre las cubiertas ningún elemento que pueda dar mal aspecto, como alambrados, varillas corrugadas, jacaes, etc., las delimitaciones o barandales pueden hacerse con reja metálica maciza (no tubular) celosía de barro roja o muro, evitando el uso de metal desplegado o malla metálica en azoteas que colinden con la calle.

Los elementos de instalaciones como tinacos, calentadores solares, equipos de aire acondicionado u otros, deberán rodearse con muros de celosías de barro para evitar su visibilidad. Los ductos deberán siempre estar ocultos bajo las cubiertas y dentro de los muros y sus salidas deben tratarse como chimeneas, con recubrimiento de muros.

Evitar que las azoteas sean espacios de basura o almacenaje de materiales, los tendederos de ropa deben disimularse con muros o celosías adecuadas visualmente.

Las cubiertas planas solo podrán ser utilizadas en las zonas residenciales en un máximo del 20% del total de las cubiertas, en su caso para servicios e instalaciones; ya que la cubierta inclinada y recubierta de teja deberá conformar un mínimo del 60% de las superficies cubiertas, la variable podrá ser utilizada para generar terrazas, asoleaderos, minadores, sobre paso de elevadores, etc.

O bien podrán emplearse los techos planos en las zonas comerciales, de servicios, de industria menos y de equipamiento.

**Alturas máximas y mínimas de las edificaciones:** se tomara en cuenta la topografía de terreno de cada zona y el resultante entre el índice de ocupación del suelo y utilización del mismo, así como de lograr el acceso equitativo a las vistas panorámicas existentes.





Como normas generales para el control de las alturas en las edificaciones con uso H1\*-U, H1\*-H, H1\*-V, H2\*-U, H2\*-H, H2\*-V, H3\*-U, H3\*-H, H3\*-V, TH1\* o TH2\* en la franja de tierra entre la carretera federal No. 200 y el litoral, es decir que no tenga un uso de TH3\* o TH4\*; no podrán alcanzar una altura mayor a los 6 u 8 niveles; o bien hasta la cota **38.50 S.N.M.** y cuando exista un desnivel entre la carretera y esta franja, el nivel máximo de la edificación no excederá más de dos niveles arriba del nivel de carretera o bien 7.50 metros como máximo. Para el control de las alturas en edificaciones, además de las anteriores, se deberán considerar los siguientes aspectos:

- Derecho equitativo a las vistas, evitar en lo posible las obstrucciones injustas y arbitrarias.
- Para las zonas con topografía irregular, además de las restricciones de cada uso, de acuerdo a sus tablas; su privacidad, exposición solar, alternativas visuales y su orientación, vientos dominantes y dimensiones del predio, así como distancia con otro desarrollo o edificación; podrán ser puntos a considerarse al evaluar cada caso.
- En áreas de control especial las alturas deberán ser reguladas de manera cuidadosa, con un reglamento previo a las edificaciones, acompañado de un estudio de vistas y plataformas de cada predio para ser evaluado por el Comité Distrital.
- Procurar el respeto e integración entre la fisonomía del Medio Natural y el Construido;
- Así como a la proporción de lo ancho del límite del espacio público, incluyendo sus aplicaciones por restricciones frontales, debiendo quedar dentro de un ángulo en plano vertical de 45% de dicho límite, salvo estudios específicos, para casos del área de patrimonio fisonómico y áreas de control especial, previa dictamen y autorización por parte de la Autoridad Municipal.

**Control de elementos de instalaciones exteriores:** para cualquier tipo de instalaciones en viviendas, edificios y cualquier otro inmueble deberá de evitar en lo posible dejar a la vista desde la vialidad y de arriba abajo, tales como antenas, acometida, cableados, tinacos, tanques de gas, aparatos y ductos de aire acondicionados, bajantes y cualquier otro semejante, que la Dependencia Municipal a cargo de la supervisión y control administrativo del desarrollo urbano considere pertinente.

Se evitarán instalaciones de boiler, equipos de clima, ductos, secado de ropa y tanques de gas en todos los balcones y barandas. También se evitará en ellos toda forma de publicidad.

**Iluminación exterior:** las características deberán estar establecidas en el Reglamento Estatal de Zonificación de construcción de acuerdo a la intensidad y lugar que corresponda de acuerdo a la zona o área a iluminar y sobre todo a las normas ambientales.

En las calles que por su poca anchura no convengan que tengan postes, se colocarán las lámparas adosadas a las paredes de las construcciones. En las calles anchas, plazas, malecones y demás sitios abiertos, las lámparas podrán ir en postes o sobre los muros según sea adecuado en cada caso.

La colocación de la luz siempre deberá ser cálida, (entre 3,000 Kw. y 5,500Kw.), debiendo evitarse en forma absoluta la luz azulosa o fría. Esto se aplica no solo al alumbrado de carácter público, sino también a todo aquel que sea visible en exteriores, aunque prevenga de áreas privadas, y muy en especial en las iluminaciones de locales comerciales, restaurantes, oficinas, edificios para hospedaje, etc., en exteriores se prohíbe que haya tubos de tipo fluorescente, en interiores se manejará como iluminación indirecta; por ningún motivo deberá quedar este tipo de luces visibles directamente desde el exterior.



Las luminarias de uso particular, adosadas al muro, podrán usarse para marcar en comercios las zonas de ingreso respetando las luminarias municipales. Su altura mínima será de 2.40M a partir de la banqueta de ingreso a la edificación y no podrán sobresalir más de 80 cm del límite de propiedad.

**Materiales y acabados de fachadas:** el tipo de material y acabado quedarán sujetos al Reglamento de Construcción, con la finalidad de integrarse y fortalecer la configuración visual y urbana.

**Gamas de colores:** los colores estarán sujetos al Reglamento de Construcción, para unificar y fortalecer la fisonomía del mismo; o bien lo que la Dependencia Municipal considere adecuado.

**Anuncios:** Quedan prohibidos los anuncios espectaculares dentro del Distrito Urbano 10, así como cualquier tipo de anuncio fluorescente o luminoso.

Para las acciones de crecimiento y mejoramiento urbano se deberán integrar los cortes y rellenos por vialidades, y las plataformas de edificación a la topografía, las autoridades municipales deberán establecer un estricto criterio de respeto y equidad para todas las propiedades, integrando lo construido a los elementos naturales, como son;

- Cuerpos de agua, acuíferos, escurrimientos y causes de agua;
- Árboles, Rocas y vegetación en general;
- Playas en general, zonas de contacto entre los cuerpos de agua y tierra firme;
- Otros que resulten del Análisis del Sitio, así como a lo expresado en la clasificación de áreas.

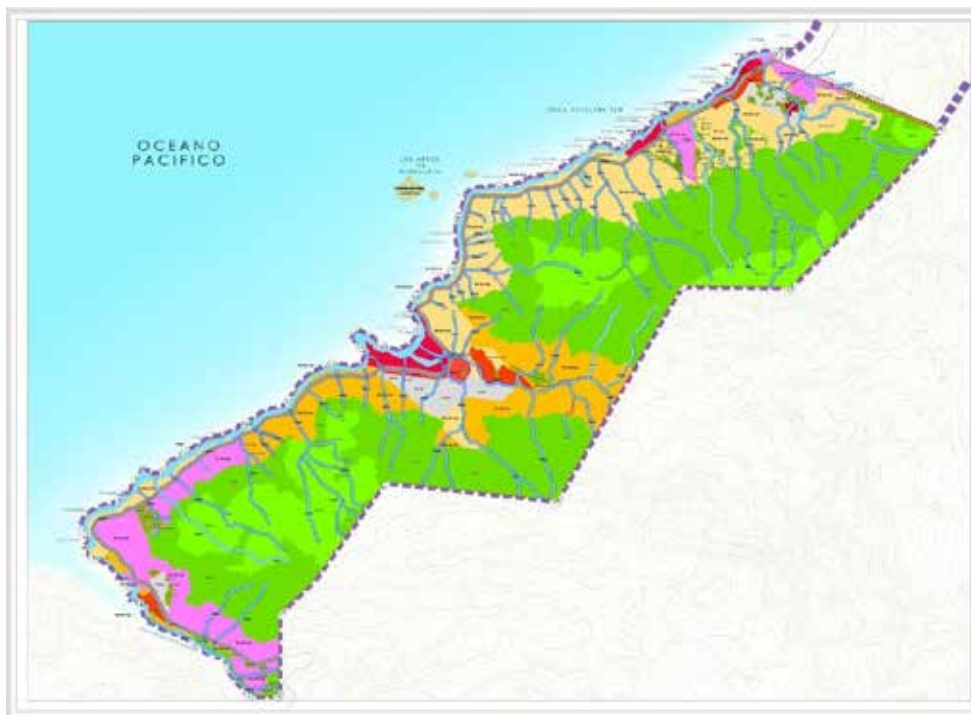
Deberán conservarse todas las construcciones valiosas, que por sus características históricas, arquitectónicas y de imagen o estructura urbana mexicana, de cualquier tipo que merezcan conservarse.

Por lo anterior para las zonas de expansión o renovación, así como para conservación, se deberán presentar toda la información del área, en forma detallada y pormenorizada, incluyendo levantamiento topográfico o arquitectónico que comprenda además todos los elementos naturales y construidos que puedan existir en el sitio, con descripciones detalladas. En base a ello se deberá presentar un Estudio de Impacto Ambiental y a la Imagen Visual del Sitio.

Además de los lineamientos anteriores para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará dispuesto a lo establecido en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10 de Puerto Vallarta, Jalisco.



Imagen 43.- Zonificación Secundaria (PLANO E-2)



#### X.6.1. Actividades Silvestres AS\* (CEDULA ESPECIAL)

Para este tipo de usos y destinos de suelo se indican con la clave AS, con potencial para la explotación y aprovechamiento racional del recurso natural del territorio. Los usos y destinos que se desarrollan son; piscícola, actividades silvestres, forestal, actividades extractivas, agropecuario y granjas y huertos.

Las permisibilidades de usos en las zonas **AS\*** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: Actividades **Silvestres**.
- b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales**.
- c) Se consideran condicionados, **Comercio *barrial* y Servicios barriales**.



Cuadro 51.- de Usos del Suelo Permisibles de Actividades Silvestres *CEDULA ESPECIAL, (AS*)	
CLAVE	AS*
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Actividades Silvestres
PREDOMINANTES	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Actividades Silvestres*	Actividades naturales en selva y campo, senderismo, bici-cros de montaña, ala-delta, parapento, instalación de funiculares, tirolesas, observación de aves, laboratorios en campo, museo e investigación, y otros similares.
COMPATIBLES	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales	<b>Se excluyen los giros vecinales y se incluyen los barriales y distritales más los siguientes:</b> <b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardines y/o plazas, Lagos ratificales, Parque urbano o Eco parque y Zoológico. <b>Espacios recreativos:</b> Balnearios de río o cascada, teleféricos, eco-desarrollos
CONDICIONADOS	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Comercio Barriales	<b>Se incluyen en los giros del comercio vecinal y barrial solo los siguientes:</b> <b>Venta de:</b> Aguas frescas, paletas. Artículos fotográficos. Artículos deportivos. Autoservicio. Bazares, Souvenirs, Antigüedades, Joyerías. Bicicletas (venta). Botanas y frituras. Dulcería. Expendios de: agua, cerveza, huevo, pan. Hielo, Jugos naturales y licuados. Juguetería, Lonchería, Mariscos, Restaurantes, Neverías, Pollería.
Servicios Barriales	<b>Se incluyen en los giros del servicios vecinal y barrial solo los siguientes:</b> <b>Venta de:</b> Asociaciones civiles. Banco (sucursal). Cerámica. Foto estudio. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Regaderas y baños públicos, equipo fotográfico, Salón de fiestas infantiles. Sitio de taxis, bicicletas, motocicletas,

#### X.6.1.1. Zonas de Actividades Silvestres AS\*

Se integrarán a lo señalado en el plano de estrategias E-2, con la clave siguiente:

**AS\*(1).** Corresponde al polígono con una superficie de 287.81 Ha. Colinda al Noreste con las áreas Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja Plurifamiliar cedula Especial Vertical TH3\*/H2\*-V(3,4,5,6,7), al Sureste con el área de Desarrollo Especial ESP\*(3) y el límite de distrito y centro de población, al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja Plurifamiliar Vertical cedula especial TH2\*/H2\*-V(2) y al Noroeste con el área de reserva Turístico Hotelero densidad media con



Habitacional densidad baja Plurifamiliar cedula Especial Vertical TH3\*/H2\*-V(9). Se encuentra afectada por las áreas de desarrollo Especial ESP\*(1), ESP\*(2), ESP\*(4) y las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), CA(2), CA(3), CA(4), CA(5), CA(6), CA(7), CA(8), CA(9), CA(10), CA(11), CA(14), CA(15), CA(16), CA(17), CA(18), CA(24), CA(25), CA(26), CA(27), CA(32), CA(33), CA(34), CA(35), (36).

**AS\*(2).** Corresponde al polígono con una superficie de 2.21 Ha. Colinda al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja Plurifamiliar cedula Especial Vertical TH3\*/H2\*-V(4), al Sureste con el Área Silvestre AS\* (1), al Oeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja Plurifamiliar Vertical (TH3\*/H2\*-V(7). Se encuentra afectada por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja Plurifamiliar Vertical (TH3\*/H2\*-V (6) y las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), CA(6)

**AS\*(3).** Corresponde al polígono con una superficie de 120.56 Ha. Colinda al Norte con el área de Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja Plurifamiliar cedula Especial Vertical TH3\*/H2\*-V (17) y el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja Plurifamiliar Vertical cedula especial TH2\*/H2\*-V\*(3), al Sureste con el límite de centro de población, al Suroeste con el área de desarrollo Especial ESP\*(5) y al Noroeste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja Plurifamiliar Vertical cedula especial TH2\*/H2\*-V\*(4),(5). Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(38), CA(39), CA(40), CA(41), CA(42), CA(43), CA(44), CA(45), CA(46).

**AS\*(4).** Corresponde al polígono con una superficie de 2.73 Ha. Colinda al Suroeste, Noroeste y Suroeste con el área de desarrollo Especial ESP\*(5) y al Sureste con el límite de distrito y centro de población, se ve afectado por el área de protección a cauces y cuerpos de agua.

**AS\*(5).** Corresponde al polígono con una superficie de 91.64 Ha. Colinda al Noreste con el área de desarrollo Especial ESP\*(5), al Sureste con el límite de centro de población y distrito urbano, al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja Plurifamiliar cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(6), al Noroeste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja Plurifamiliar cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(4) y TH1\*/H2\*-V(5). Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(51), CA(53), CA(54), CA(57), CA(58).

**AS\*(6).** Corresponde al polígono con una superficie de 3.48 Ha. Colinda al Noreste con el área de espacios verdes abiertos y recreativos vecinal EV-V(51), con el área turístico hotelero densidad baja con habitacional densidad baja plurifamiliar cédula especial vertical TH2\*/H2\*-V(9) y con el turístico hotelero densidad mínima con habitacional densidad baja cedula especial vertical TH1\*/H2\*-V(8), al Sureste con el límite de centro de población y distrito urbano, al Suroeste con la franja de zona federal, al Noroeste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja Plurifamiliar Vertical cedula especial TH2\*/H2\*-V\*(10).





### X.6.2. ZONAS DE DESARROLLO ESPECIAL

Para este tipo de usos y destinos de suelo se indican con la clave **ESP**, con potencial para la explotación y aprovechamiento racional y condicionado del recurso natural del territorio. Los usos y destinos que se desarrollan son; vivienda densidad mínima y vivienda ecológica.

Y los polígonos reconocidos para aplicar este uso del suelo, así como todas sus normas y aplicaciones, son;

**ESP\*(1).** Corresponde al polígono con una superficie de 5.29 Ha. Sus colindancias son: al Noreste con el Espacio Verde Vecinal EV-V(1), al Sureste, Suroeste y Noroeste con el Área Silvestre AS(1).

**ESP\*(2).** Corresponde al polígono con una superficie de 0.88 Ha. Colinda al Noreste, Sureste, Suroeste y Noroeste con el Área Silvestre AS(1). Se encuentra afectada por el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1).

**ESP\*(3).** Corresponde al polígono con una superficie de 28.05 Ha. Colinda al Noroeste y Noreste con el Área Silvestre AS(1) y al Sureste y Suroeste con el límite de distrito y centro de población. Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cueros de agua CA(4), CA(5), CA(6), CA(7).

**ESP\*(4).** Corresponde al polígono con una superficie de 38.59 Ha. Colinda al Norte, Sur, Este y Oeste con el Área Silvestre AS (1). Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11), CA(12), CA(15), CA(16), CA(17), CA(25), CA(33) y CA(34).

**ESP\*(5).** Corresponde al polígono con una superficie de 104.27 Ha. Colinda al Noreste con el Área Silvestre AS(3), al Sureste con el Área Silvestre AS(4) y el límite de centro de población y distrito, al Suroeste con el con el Área Silvestre AS(5), al Noroeste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja Plurifamiliar Vertical TH2\*/H2\*-V(5). Se encuentra afectada por las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(46,), CA(47), CA(48), CA(49), CA(51), CA(53), CA(54).



Cuadro 52.- ZONAS DE DESARROLLO ESPECIAL, (ESP\*)

Densidad máxima de habitantes/ ha.	40
Densidad máxima de viviendas/ ha.	8
Superficie mínima de lote.	1,200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote.	20 metros lineales*
Índice de edificación.	600 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo(C.O.S.)	0.4
Coefficiente de Utilización del Suelo(C.U.S.)	0.8
Altura máxima de la edificación	2
Cajones de estacionamiento por vivienda	2
Restricción frontal	10 metros lineales
% ajardinado en la restricción frontal.	60%
Restricciones laterales	2.5 metros lineales
Restricción posterior	5.00 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
*Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente antes mencionado, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación del Consejo de Desarrollo Urbano del DU-10 y la Dirección de Ecología y Ordenamiento Territorial, el cual en ningún caso deberá ser menor de 15 metros lineales, y sus restricciones laterales no menor a 2.5 metros lineales. Para ver las Normas de Uso de Compatibilidades y Condicionados, ver directamente en la tabla de cada Uso o Destino, permitido dentro de la Zona, así como del Distrito Urbano DU-10.	

### X.6.3. ALOJAMIENTO TEMPORAL

Comprende instalaciones, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios de manera no permanente, se integra por los siguientes usos o destinos:

- I Turístico Ecológico;
- II Turístico Campestre; y
- III Turístico Hotelero Densidad Mínima.



### X.6.3.1. Zonas Turísticas Campestre (TC\*)

Las zonas, turístico-campestre tipo TC, son aquellos predios, que presenten elementos naturales con valor paisajístico, que permite el emplazamiento de actividades humanas para el desarrollo de usos habitacionales para el descanso con una utilización extensiva del suelo, estando sujetos a los siguientes lineamientos para su ubicación:

Los usos y destinos que se identifican como **Turístico Campestre** quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

Las permisibilidades de usos en las zonas **TC\*(1) y TC\*(2)** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Turístico Campestre.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales.**

**Cuadro 53.- de Usos del Suelo Permisibles Turísticas Campestre (TC\*)**

CLAVE	TC*
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Turístico Campestre
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Turístico Campestre	Cabañas y casas de campo.
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales. Turístico Ecológico.	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardines y/o plazas, Lagos artificiales, Eco-Parque general, Zoológico, Parque nacional, Santuario natural. <b>Turístico Ecológico:</b> Vivienda aislada

Las zonas turístico campestre quedarán sujetas a las siguientes normas de control de edificación y urbanización.



Cuadro 54 TURÍSTICO CAMPESTRE TC	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	20
Densidad máxima de viviendas/ ha.	4
Superficie mínima de lote	2000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	40 metros lineales*
Índice de edificación	800 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.20
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	0.40
Altura máxima de la edificación	2
Cajones de estacionamiento por vivienda	2
Restricción frontal	10 metros lineales
% ajardinado en la restricción frontal.	80%
Restricciones laterales	7 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
<p><b>ALTURA:</b> Solo podrán edificarse viviendas o desarrollos de un solo nivel, por la topografía podrán contar con uno o dos niveles hacia abajo, pero el nivel de calle jamás rebasar los 7.5 mts.</p> <p>* Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente antes mencionado, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación de la dependencia municipal y el Comité de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano No.10, el cual en ningún caso deberá ser menor de 15 metros lineales, y sus restricciones laterales no podrán ser menor a 3 metros lineales.</p>	

Cuando este tipo de zonas se constituya en régimen condominal, se podrán agrupar las viviendas y sus instalaciones, quedando sin efecto la superficie mínima de lote, pero se deberá respetar la densidad de viviendas y habitantes por hectárea, así mismo las superficies libres, quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y abiertos para garantizar su conservación.

#### X.6.3.2. Zonas Turístico Hoteleras (Densidad Mínima) TH1\*/H2\*-V

Los predios, terrenos y las edificaciones construidas en las zonas turístico-hotelero densidad media, tipo TH1\*, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen a continuación;

- a) Se consideran predominantes los usos: **Turístico Hotelero Densidad Mínima.**



- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja, Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Baja; Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales y Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales.**
- c) Se consideran condicionados **Comercio barrial y Servicios distrital.**
- d) El **TH1\*** puede ser sustituido por el **H2\*-V**, una vez realizado el proceso de Concentración de Densidad por Desarrollo, el cual se explica a continuación;
- e) Cuando exista una franja de propiedad que vaya desde la carretera federal No. 200, hasta el límite del Centro de Población con uso **TH1\***, el desarrollador podrá concentrar la densidad de su propiedad, en una porción de terreno que va de la misma carretera, hasta la cota 150 SNM; llevando a cabo un proceso denominado Concentración de Densidad de Desarrollo, de esta manera esa porción de territorio adquirirá un nuevo uso **H2\*-V**, el cual bajo algunas reglas y procedimientos entre ellos (Manifestación de Impacto Ambiental, Cambio de Uso de Suelo Forestal y/o Proyecto Definitivo de Urbanización), podrá desarrollarlo bajo ese nuevo esquema de densidad y uso del suelo. Al mismo tiempo la porción de territorio que proporciono o concentro su densidad al predio bajo la cota 150 SNM, de manera inmediata adquirirá su nuevo uso del suelo como Área Natural (**AN**), perdiendo cualquier tipo de derecho de desarrollo urbano. (Ver subtítulo **X.4.7**)
- f) Para ello será necesario establecer un convenio ante Notario Público, en donde el desarrollador sin perder sus derechos de propietario, demande esta acción urbanística (Concentración de Densidad de Desarrollo) y acepte que el (**AN**), será protegida y conservada, que en su defecto en conjunto con el resto de las Áreas Naturales, lleve las acciones para promover la educación ambiental, conservando siempre su aspecto, siempre y cuando su uso no permita ningún tipo de alojamiento o vivienda.
- g) Oh bien si se prefiere emplear el uso del suelo **TH1\***, se deberán seguir las normas de acuerdo a las siguientes tablas;
- h) Así mismo se deberán acatar las siguientes normas de control de altura:
- i. El número de niveles máximo en estas zonas será el de 6 Niveles, que en su caso deberá observar,
    - Deberá ingresarse como máximo por el nivel 4, en el caso de estar en una zona con pendiente;
    - De ser una zona semi-plana podrán acceder por la planta baja siempre y cuando, se hayan realizado de manera previa los estudios de potencial del predio, topografía a detalle, así como vistas y plataformas; y que el Comité de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano DU-10, lo apruebe a través de un dictamen que expedirá a la Dirección de Ecología y Control Territorial.
    - Tomando en cuenta que si está cerca al límite de la cota 150 SNM, la altura total del edificio no deberá revesar por más de 7.5 metros, este límite de desarrollo, previamente establecido.
    - Cuando se trate de playas, los estacionamientos, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda, esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

Las permisibilidades de usos en las zonas **TH1\*/H2\*-V**, son los que se describen a continuación:





Cuadro 55.- de Usos del Suelo Permisibles Turísticas Hotelero Densidad Mínima (TH1\*)

CLAVE	TH1
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Turístico Hotelero Densidad Mínima
PREDOMINANTES	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Turístico Hotelero Densidad Media TH1*	Albergues, posadas, Casa de huéspedes, Hoteles con todos los servicios, Mesones.
COMPATIBLES	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja, H2-U Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja H2-H Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Baja H2-H	Habitación
Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardines y/o plazas, Parque de barrio, Plaza cívica, áreas de transición, andadores, miradores. <b>Espacios recreativos:</b> Club Social y Deportivo; con alberca (olímpica o semiolímpica), canchas de básquet ball, tenis, squash, fútbol (7), voleyball, comedor y restaurante, bar, terraza, vestidores con sauna y vapor. SPA
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.	<b>Se incluyen los giros vecinales, más los siguientes:</b> <b>Espacios verdes y abiertos:</b> Parque urbano distrital, Unidad deportiva. <b>Espacios recreativos:</b> Escuela de artes marciales, Escuela de natación, Gimnasio, Escuela Ballet, Gimnasia Olímpica, Squash.
CONDICIONADOS	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Comercio Barriales	<b>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</b> <b>Venta de:</b> Aguas frescas, paletas. Artículos de limpieza personal. Artículos deportivos. Artículos fotográficos. Autoservicio. Antigüedades. Bicicletas (renta). Botanas y frituras. Centro de copiado. Dulcería, billetes de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, pan. Florerías. Hielo. Jugos naturales y licuados. Lencería y Trajes de Baño. Licorería (venta en botella cerrada). Lonchería. Mariscos. Máscaras. Neverías. Ópticas. Panadería, Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Productos de plástico desechables, Productos naturistas, Recaudería, Refacciones y accesorios para autos, Regalos, Renta de videojuegos y videos, Ropa, Rosticería, Tiendas de accesorios de vestir, Viveros.



Servicios Barriales	<p><b>Se incluyen los giros del servicios vecinal y barrial más los siguientes:</b></p> <p><b>Venta de:</b>          Banco (sucursal). Caja de ahorro. Carpintería. Centro de beneficencia pública. Cerámica. Cerrajería. Elaboración de rótulos. Encuadernación de libros. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, calzado (lustrado), instrumentos musicales, relojes. Reparaciones domésticas, sábanas y colchas. Salón de fiestas infantiles. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. Sitio de taxis. aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, reparación de equipos hidráulicos, aires acondicionados y neumáticos, Tapicería y Tintorería.</p>
---------------------	---

Los usos y destinos que se identifican como **Turístico Hotelero Densidad Mínima/Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja** quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

<b>Cuadro 56.- Turístico Hotelero Densidad Mínima/Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, TH1/H2*-V</b>				
	Turístico Hotelero Densidad Media (TH2)	Habitacional Unifamiliar H2-U	Habitacional Plurifamiliar Horizontal H2-H	Habitacional Plurifamiliar Vertical H2*-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	----	95	115	140
Densidad máxima de viviendas/ ha.	----	19	23	28
Densidad máxima	15 cuartos por hectárea	----	----	----
Superficie mínima de lote.	10,000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	70 metros lineales	10 metros lineales	10 metros lineales	20 metros lineales
Índice de edificación	-----	300 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.15	0.6	0.6	0.6
Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.30	1.2	1.2	1.8
Altura máxima de la edificación.	6 niveles	2 niveles	2 niveles	4 niveles
Cajones de estacionamiento.	Ver cuadro 81	2 cjn/viv	1 cjn/viv	1 cjn/viv
Restricción frontal	10 metros lineales	5 metros lineales	5 metros lineales **	5 metros lineales **
% jardineado en la restricción frontal.	-----	50%	40%	40%



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

Restricciones laterales	5 metros lineales	***	***	***
Restricción posterior.	10 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto	Semicerrado	Semicerrado	Abierto – Semiabierto Semicerrado.
<p>Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda: esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.</p> <p>** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad.</p>				

Las áreas con dicho uso y destino, son las siguientes;

**TH1\*/H2\*-V(1).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.59 Ha, colinda al Noreste con el límite de distrito urbano, al Sureste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1), al Suroeste con el Turístico Hotelero densidad alta con Habitacional densidad media cedula especial Vertical TH4\*/H3\*-V(1) y al Noroeste con el límite de la zona federal. se ve afectado por el cuerpo de agua CA(1). Se deberá respetar el área de protección a causas y Cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH1\*/H2\*-V(2).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 8.16 Ha, colinda al Norte con límite de Distrito Urbano 10, al Sureste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja Plurifamiliar cedula Especial Vertical TH3\*/H2\*-V(2), al Suroeste con el Espacio Verde Vecinal EV-V(2), al Oeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja Plurifamiliar cedula Especial Vertical TH3\*/H2\*-V(1), se encuentra afectado por el área de protección a causas y cuerpos de agua CA(1). Se deberá respetar el área de protección a causas y Cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH1\*/H2\*-V(3).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 7.57 Ha, colinda al Noreste con el área de Equipamiento Institucional Vecinal EI-V(1), con el Cuerpo de Agua CA(7), al Sureste con el Espacio Verde Vecinal EV-V(27), AL Suroeste con el Espacio Verde Vecinal EV-V(35), al Noroeste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1), se ve afectado por el cuerpo de agua CA(8). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH1\*/H2\*-V(4).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 35.24 Ha, colinda al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja Plurifamiliar Vertical cedula especial TH2\*/H2\*-V\*(5), al Sureste con el Área Silvestre AS\*(5), con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja Plurifamiliar cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(6), al Suroeste y Noroeste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1), se ve afectado por los Espacios Verdes Vecinales EV-V(43),(45),(46),(47) y por los Cuerpos de Agua CA(51),(52),(53),(54),(55). Se deberá respetar el área de protección a causas y Cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH1\*/H2\*-V(5).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.15 Ha, colinda al Norte con el Espacio Verde Vecinal EV-V(45), al Sureste y Suroeste con el Área Silvestre AS\*(5), se ve afectado por el



Cuerpo de Agua CA(56). Se deberá respetar el área de protección a causas y Cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH1\*/H2\*-V(6).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 25.92 Ha, colinda al Noreste con el Área Silvestre AS\*(5), al Este con límite de distrito y centro de población, al Sur con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1), al Oeste con el Espacio Verde Vecinal EV-V(49),(48),(49), se ve afectado por los Cuerpos de Agua (57),(58). Se deberá respetar el área de protección a causas y Cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH1\*/H2\*-V(7).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 1.08 Ha, colinda al Noreste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1), al Sureste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja con Plurifamiliar Vertical TH2\*/H2\*-V(8), al Suroeste con el límite de zona federal, al Noroeste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja con Plurifamiliar Vertical cedula especial TH2\*/H2\*-V(7). Se deberá respetar el área de protección a causas y Cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH1\*/H2\*-V(8).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 5.62 Ha, colinda al Norte con la Zona de Infraestructura Regional IN-R (1), colinda al Sureste con el Área Silvestre AS\*(6), con el Espacio Verde, abierto y recreativo Vecinal EV-V(56), al Noroeste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja Plurifamiliar Vertical TH2\*/H2\*-V(9), se ve afectado por el cuerpo de agua CA(57). Se deberá respetar el área de protección a causas y Cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**\*Para la Normatividad de los Desarrollos con Plan Parcial de Urbanización, proyecto Definitivo de Urbanización y Proyecto de Edificación Autorizado se deberá respetar dichas autorizaciones.**

#### **X.6.3.3. Zonas Turísticas Hoteleras Densidad Baja TH2\*/H2\*-V**

Los predios, terrenos y las edificaciones construidas en las zonas turístico-hotelero densidad media, tipo **TH2\*/H2\*-V**, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen a continuación;

- a) El Uso predominante en la zona es el **Turístico Hotelero Densidad Baja (TH-2\*)**.
- b) El Uso compatible en la zona será el **Habitacional Unifamiliar Densidad Baja, Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja, Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales y Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales**, en donde se deberán observar las siguientes características.
- c) Se consideran condicionados: **Comercio central y servicios centrales, Equipamiento vecinal, Servicios Vecinales, Comercio Vecinal, Manufacturas Domiciliarias**.
- d) El usos es turístico compatible con habitacional que puede desarrollarse dentro de la misma zona viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades;
- e) Este tipo de uso de suelo se indica con la clave **TH2\*/H2\*-V**, son los predios destinados a la edificación de una casa habitación por familia en un lote individual.



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

- f) Así mismo se deberán acatar las siguientes normas de control de altura:  
El número de niveles máximo en estas zonas será el de 8 Niveles, que en su caso deberá observar,
- i. Deberá ingresarse como máximo por el nivel 6, en el caso de estar en una zona con pendiente; o bien
  - ii. De ser una zona semi-plana podrán acceder por la planta baja siempre y cuando, se hayan realizado de manera previa los estudios de potencial del predio, topografía a detalle, así como vistas y plataformas; y que el Comité de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano DU-10, lo apruebe a través de un dictamen que expedirá a la Dirección de Ecología y Control Territorial.
  - iii. Tomando en cuenta que si está cerca al límite de la cota 150 SNM, la altura total del edificio no deberá rebasar por más de 7.5 metros este límite de altura previamente establecida.
  - iv. Cuando se trate de playas, los estacionamientos, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda, esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

Las permisibilidades de usos en las zonas **TH2 /H2\*-V**, son los que se describen a continuación:

<b>Cuadro 57.- Usos del Suelo Permisibles de Turístico Hotelero Densidad Baja con Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, TH2*/H2*-V</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>TH2*/H2*-V</b>
<b>ZONA Y (USO PREDOMINANTE)</b>	Turístico Hotelero Densidad Baja
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Turismo Hotelero de Densidad Baja <b>TH-2*</b>	Albergues o posadas, Casa de huéspedes, Condohoteles, Hoteles Boutique con todos los servicios y Villas hoteleras.
Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja <b>H2*-U</b> , Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja <b>H2*-H</b> y Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Baja <b>H2*-V</b>	Habitación
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín vecinal y Plazoletas y rinconadas <b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles.





Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Centrales	<b>Se excluyen los giros vecinales</b> <b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardines y/o plazas, Lagos ratificales, Parque urbano general y Zoológico. <b>Espacios recreativos:</b> Balnearios, Campos de golf, Estadios y Plazas de toros y lienzos charros.
<b>CONDICIONADO</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Comercio Vecinales	<b>Venta de:</b> *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas), *Cenaduría y/o monedería, *Cocina económica, *Cremerías, *Expendios de revistas, *Farmacias, *Fruterías, *Legumbres, *Taquería. *Máximo 50 m <sup>2</sup> por local.
Servicios Vecinales	<b>Venta de:</b> *Bordados y costureras, *Calcomanías, *Calzado y artículos de piel, *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares), *Dulces, caramelos y similares, *Oficinas de profesionales, *Pasteles y similares, *Piñatas, *Salsas, *Yogurt. *Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m <sup>2</sup>
Comercio Centrales	<b>Se excluyen los giros del comercio vecinal y se incluyen los giros del comercio barrial y distrital más los siguientes:</b> <b>Venta de:</b> Abarrotes, Accesorios, Bares, Cantinas, Centros comerciales, Galería de arte, Refacciones (sin taller), Rocolas, Tiendas de artículos especializados, video bares.
Servicios Centrales	<b>Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:</b> Centros financieros, Centros nocturnos, Cines, Espectáculos para adultos, Oficinas corporativas.
Manufacturas Domiciliarias	<b>Elaboración casera de:</b> Bordados y costuras, Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares, Cerámica, Piñatas, Sastrería y Yoghurt.
Equipamiento Vecinal	<b>Educación</b> Jardín de niños y Primaria

Los usos y destinos que se identifican como **Turístico Hotelero Densidad Baja/Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja** quedan sujetos a las siguientes normas básicas;



**Cuadro 58.- Turístico Hotelero Densidad Baja/Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, TH2/H2\*-V**

	Turístico Hotelero Densidad Media (TH2)	Habitacional Unifamiliar H2-U	Habitacional Plurifamiliar Horizontal H2-H	Habitacional Plurifamiliar Vertical H2*-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	----	95	115	140
Densidad máxima de viviendas/ ha.	----	19	23	28
Densidad máxima	60 cuartos por hectárea.	----	----	----
Superficie mínima de lote.	5000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	40 metros lineales	10 metros lineales	10 metros lineales	20 metros lineales
Índice de edificación	----	300 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.25	0.6	0.6	0.6
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.0	1.2	1.2	1.8
Altura máxima de la edificación.	8 niveles	2 niveles	2 niveles	4 niveles
Cajones de estacionamiento.	Ver cuadro 81	2 cjn/viv	1 cjn/viv	1 cjn/viv
Restricción frontal	5 metros lineales.	5 metros lineales	5 metros lineales **	5 metros lineales **
% jardineado en la restricción frontal.	----	50%	40%	40%
Restricciones laterales	3 metros lineales	***	***	***
Restricción posterior.	10 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto	Semicerrado	Semicerrado	Abierto – Semiabierto Semicerrado.

Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda: esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

\*\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad.



Las áreas con dicho uso y destino, son las siguientes;

**TH2\*/H2\*-V(1).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 1.33 colinda al Norte con el límite de zona federal, al Sureste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1), al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad alta con Habitacional densidad media cedula especial Vertical TH4\*/H2\*-V(3). Se deberá de respetar las zonas de restricción a Infraestructura o instalaciones especiales como se establece en el subtítulo X.6.8. y las zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, en función a lo contenido en el subtítulo X.6.9. de Este documento.

**TH2\*/H2\*-V(2).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 64.55 m<sup>2</sup>, colinda al Norte con el Área Silvestre AS\*(1), al Este con el límite de centro de población y de distrito, al Sur con el Área Silvestre AS\*(3), al Oeste con área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(14),(16), con área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja Cedula Especial Vertical TH2\*/H2\*-V(3), con el área Habitacional densidad baja Unifamiliar H2\*-U(1) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(39), se ve afectado por los Cuerpos de Agua CA(32),(33),(34),(35),(36),(37),(38). Se deberá de respetar las zonas de restricción a Infraestructura o instalaciones especiales como se establece en el subtítulo X.6.8. y las zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, en función a lo contenido en el subtítulo X.6.9. de Este documento.

**TH2\*/H2\*-V(3).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 4.26 Ha, colinda al Noreste y Sureste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH2\*/H2\*-V(2), al Suroeste con el área Habitacional Unifamiliar densidad baja cedula especial H2\*-U(1), con el área Mixto Barrial intensidad media cedula especial MB3\*(3). Se ve afectada por el Espacio Verde Central EV-C(1) y los Cuerpos de Agua CA(30),(33),(38). Se deberá de respetar las zonas de restricción a Infraestructura o instalaciones especiales como se establece en el subtítulo X.6.8. y las zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, en función a lo contenido en el subtítulo X.6.9. de Este documento.

**TH2\*/H2\*-V(4).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 1.90 Ha, colinda al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(17), al Sureste, Suroeste y Noroeste con el Área Silvestre AS\*(3), se ve afectada por el Cuerpo de Agua CA(39). Se deberá de respetar las zonas de restricción a Infraestructura o instalaciones especiales como se establece en el subtítulo X.6.8. y las zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, en función a lo contenido en el subtítulo X.6.9. de Este documento.

**TH2\*/H2\*-V(5).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 32.87 Ha, colinda al Norte con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1), al este con el área Habitacional Unifamiliar densidad baja cedula especial H2\*-U(2), al Sur con el Área Silvestre AS\*(3),(5), al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(4), se ve afectado por los Cuerpos de Agua CA(42),(43),(44),(45),(46),(47),(50),(51). Se deberá de respetar las zonas de restricción a



Infraestructura o instalaciones especiales como se establece en el subtítulo X.6.8. y las zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, en función a lo contenido en el subtítulo X.6.9. de Este documento.

**TH2\*/H2\*-V(6).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 2.03 Ha, colinda al Norte con el límite de zona federal, al Sur con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1), se ve afectada por los Cuerpos de Agua CA(44),(45),(46),(47). Se deberá de respetar las zonas de restricción a Infraestructura o instalaciones especiales como se establece en el subtítulo X.6.8. y las zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, en función a lo contenido en el subtítulo X.6.9. de Este documento.

**TH2\*/H2\*-V(7).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 1.68 Ha, colinda al Noreste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1), al Sureste colinda con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(7), al Suroeste con el límite marítimo de la zona federal, al Noroeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(19). Se deberá de respetar las zonas de restricción a Infraestructura o instalaciones especiales como se establece en el subtítulo X.6.8. y las zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, en función a lo contenido en el subtítulo X.6.9. de Este documento.

**TH2\*/H2\*-V(8).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.43 Ha, colinda al Norte con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(7), al Sureste con el área Mixto Barrial intensidad media cedula especial MB3\*(4), al Suroeste con el límite marítimo de la zona federal. Se deberá de respetar las zonas de restricción a Infraestructura o instalaciones especiales como se establece en el subtítulo X.6.8. y las zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, en función a lo contenido en el subtítulo X.6.9. de Este documento.

**TH2\*/H2\*-V(9).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 1.77, colinda al Noreste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R (1), al Noroeste con el área Mixto Barrial intensidad alta cedula especial, al Sureste colinda con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(8), se ve afectado por el Espacio Verde Vecinal EV-V(51) y los Cuerpos de Agua CA(57),(58). Se deberá de respetar las zonas de restricción a Infraestructura o instalaciones especiales como se establece en el subtítulo X.6.8. y las zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, en función a lo contenido en el subtítulo X.6.9. de Este documento.

**\*Para la Normatividad de los Desarrollos con Plan Parcial de Urbanización, proyecto Definitivo de Urbanización y Proyecto de Edificación Autorizado se deberá respetar dichas autorizaciones.**



#### X.6.3.4. Zonas Turísticas Hoteleras Densidad Media TH3\*/H2\*V

Los predios, terrenos y las edificaciones construidas en las zonas turístico-hotelero densidad media, tipo TH3\*, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen a continuación;

- a) Se consideran predominantes los usos: **Turístico Hotelero Densidad Media.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja, Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja, Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Baja; Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales y Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales.**
- c) Se consideran compatibles los usos: **Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales y Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales.**
- d) Se consideran condicionados **Comercio barrial y Servicios distrital.**
- e) Así mismo se deberán acatar las siguientes normas de control de altura:
- f) El número de niveles máximo en estas zonas será el de 10 Niveles, que en su caso deberá Observar;
- g) Deberá ingresarse como máximo por el nivel 8, en el caso de estar en una zona con pendiente,
- h) en caso de ser una zona semi-plana podrán acceder por la planta baja siempre y cuando, se hayan realizado de manera previa los estudios de potencial del predio, topografía a detalle, así como vistas y plataformas; y que el Comité de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano DU-10, lo apruebe a través de un dictamen que expedirá a la Dirección de Ecología y Control Territorial.
- i) Tomando en cuenta que si está cerca al límite de la cota 150 SNM, la altura total del edificio no deberá rebasar por más de 7.5 metros, este límite de altura de desarrollo previamente establecida (150 SNM).
- j) Cuando se trate de playas, los estacionamientos, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda, esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

Las permisibilidades de usos en las zonas **TH3\*/H2\*-V**, son los que se describen a continuación:

<b>Cuadro 59.- de Usos del Suelo Permisibles Turísticas Hotelero TH3*/H2*-V</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>TH3*</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Turístico Hotelero Densidad Media
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Turístico Hotelero Densidad Media	Albergues o posadas, Casa de huéspedes, Hoteles con todos los servicios, Villas aisladas, Eco-hotel, Mesones, Mutualidades y fraternidades.





H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja H2*-U, Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja H2*-H y Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Baja H2*-V	Habitación
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	<b>Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:</b> <b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardines y/o plazas. <b>Espacios recreativos:</b> Alberca, Canchas de fútbol 7, Canchas de fútbol rápido, Canchas deportivas.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.	<b>Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes:</b> <b>Espacios verdes y abiertos:</b> Albercas de Rio, Eco-parque, Campo de Golf. <b>Espacios recreativos:</b> Escuela de artes marciales, Escuela de natación, Gimnasio, Squash.
<b>CONDICIONADOS</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Comercio Barriales	<b>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</b> <b>Venta de:</b> Aguas frescas, Paletas, Nieves y Helados. Frutas, Jugos Naturales y Bebidas Exóticas, Licuados, Dulcería y Chocolates finos, Panadería y Pastelería, Winatería, Bar y Artículos deportivos y Acuáticos, Pesca y Buceo. Bicicletas Artículos fotográficos, Tabaquería, Billetes de Lotería, Joyería, Libros y Revistas, Licorería, Florería, Lencería, Trajes de Baño, Toallas, Juguetería, Bazares y antigüedades, Artesanías, Óptica, Perfumería, Souvenires, Accesorios de Playa, Mascaras, Ropa de Playa y Boutiques. Minisúper y Ultramarinos, agua, verduras y legumbres, botanas y frituras, carnes frías, cortes finos, lácteos, cereales, panes orgánicos, hielo, productos naturistas, Restaurante Italiano, Restaurante Alemán, Restaurante Francés, Restaurante Mediterráneo, Restaurante Hindú, Restaurante Tailandés, Restaurante Mariscos, Delí, Lonchería, Ensaladas, Cafetería, Cortes Finos, Sándwiches, Hamburguesas, Hotdogs, Pollos Rostizados, Galerías de Arte; Máscaras, Cerámica, Esculturas, Pinturas, Marcos y Viveros.
Servicios Barriales	<b>Se incluyen los giros del servicios vecinal y barrial más los siguientes:</b> <b>Venta de:</b> Banco (sucursal), Lavandería, Pedicuristas, Masajes & Spa, Peluquería y Estética, Salón de fiestas infantiles, Sitio de taxis, Decoración, Lustrado de calzado.

Los usos y destinos que se identifican como **Turístico Hotelero Densidad Media** quedan sujetos a las siguientes normas básicas;



<b>Cuadro 60.- Turístico Hotelero Densidad Media/Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, TH3/H2*-V</b>				
	Turístico Hotelero Densidad Media (TH3)	Habitacional Unifamiliar H2-U	Habitacional Plurifamiliar Horizontal H2-H	Habitacional Plurifamiliar Vertical H*2-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	----	95	115	140
Densidad máxima de viviendas/ ha.	----	19	23	28
Densidad máxima	90 cuartos por hectárea	----	----	----
Superficie mínima de lote.	5000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	40 metros lineales	10 metros lineales	10 metros lineales	20 metros lineales
Índice de edificación	----	300 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.25	0.6	0.6	0.6
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.0	1.2	1.2	1.8
Altura máxima de la edificación.	10 Niveles	2 niveles	2 niveles	4 niveles
Cajones de estacionamiento.	Ver cuadro 81	2 cjn/viv	1 cjn/viv	1 cjn/viv
Restricción frontal	5 metros lineales.	5 metros lineales	5 metros lineales **	5 metros lineales **
% jardineado en la restricción frontal.	----	50%	40%	40%
Restricciones laterales	3 metros lineales	***	***	***
Restricción posterior.	10 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto	Semicerrado	Semicerrado	Abierto – Semiabierto Semicerrado.

Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda: esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.  
 \*\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad.



Las áreas con dicho uso y destino, son las siguientes;

**TH3\*/H2\*-V(1).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 2.47 Ha, colinda al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(2), al Sur con la Zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua CA (1), al Noroeste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R (1), se ve afectada por la infraestructura regional IN-R(2) y el cuerpo de agua CA(1). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(2).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 3.47 Ha, colinda al Norte con el área Turístico Hotelero Densidad Mínima con Habitacional Cedula Especial Densidad Baja Vertical TH1\*/H2\*-V(2), al Este con el Área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(3), al Sur con la Zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua CA (1), al Oeste con el área Habitacional Unifamiliar densidad Mínima cedula especial Vertical H1\*-V(1). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(3).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 4.46 Ha, colinda al Norte con el Espacio Verde Vecinal EV-V(1), al Suroeste con el Área Silvestre AS\*(1), al Sur con la Zona de protección a causas y cuerpos de agua CA(1), al Oeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(2). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(4).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 17.62 Ha, colinda al Norte con el área Habitacional densidad mínima Vertical cedula especial TH3\*/H2\*-V(3), al Este el área silvestre AS\*(1), al Suroeste con el área silvestre AS\*(2) y con la Zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua CA(4), se ve afectado por los cuerpos de agua CA(2),(3). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(5).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 5.69 Ha, colinda al Noroeste con la Zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua CA (2), al Sureste con el Área Silvestre AS\*(1), al Suroeste con el Área Silvestre AS\*(2) al Noroeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(4), se ve afectado por el cuerpo de agua CA(3). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(6).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 4.26 Ha, colinda al Noroeste y Suroeste con el Área Silvestre AS\*(2), al Sureste con el Área Silvestre AS\*(1), se ve afectada por el Cuerpo de Agua CA(4). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(7).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 14.45 Ha, colinda al Noroeste con la Zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua CA (6), al Sur con el área silvestres AS\*(1) y al Oeste con el Espacio Verde Vecinal EV-V(27), al Noroeste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R (1), con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(3), se



ve afectado por el cuerpo de agua CA(7). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(8).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 2.53 Ha, colinda al Noreste con el Espacio Verde Vecinal EV-V(32), con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*TH2\*-V(3), al Sureste con el Espacio Verde Vecinal EV-V(35), al Suroeste con el Espacio Verde Vecinal EV-V(38), al Noroeste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1), se ve afectado por los espacios verdes abiertos EV-V(39),(37),(38),(34). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(9).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 77.53 colinda al Noroeste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1), al Noreste con los Espacios Verdes Vecinales EV-V (39),(41),(36), con el Equipamiento Institucional EI-V(4) y con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(3), al Sureste con el Área Silvestre cedula especial AS\*(1), al Sureste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(14), se ve afectada por los Cuerpos de Agua CA(8), (9), (10), (11), (12), (13), (14), (15), (16), (17), (18), (19), (20), (21), (22), (23), (24), (25), (26), (27) y (28). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(10).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 1.99 Ha, colinda al Noroeste con el límite marítimo de la zona federal, al Este con el área Turístico Hotelero densidad alta con Habitacional densidad media cedula especial Vertical TH4\*/H3\*-V(3) al Sur con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1) Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(11).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 2.87 Ha, colinda al Norte con el Límite marítimo de zona federal, al sureste con el área de infraestructura regional IN-R(1), al Suroeste con el área de zona federal marítima- Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(12).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.71 Ha, colinda al Noroeste con el Límite marítimo de zona federal, al Sureste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R (1). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(13).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de .55 Ha, colinda al Noroeste con el Límite marítimo de zona federal, al Sureste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R (1), al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad Alta con Habitacional densidad media cedula especial Vertical TH4\*/H3\*-V(4). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(14).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 12.19 Ha, colinda al Norte con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(9) al Este con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH2\*/H2\*-V(2), al sur con la Zona de Restricción a Causas y Cuerpos de Agua CA-(30), al Oeste con la Zona



de Infraestructura Regional IN-R(1), se ve afectado por los Cuerpos de Agua Ca(29),(31). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(15).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 1.01 Ha, colinda al Norte con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(14), al Este con el área Mixto Barrial intensidad media cedula especial MB3\*(3), y al Suroeste con el área Habitacional Unifamiliar densidad baja H2\*-U(1), con el área Mixto Distrital intensidad baja cedula especial MD2\*(1), al Noroeste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1), se ve afectada por los Cuerpos de Agua CA(29),(30),(31). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(16).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 2.77 Ha, colinda al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH2\*/H2\*-V(2), al Sureste con el área Mixto Barrial intensidad media cedula especial MB3\*(3), al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(15), se ve afectado por los cuerpos de agua CA(13),(32). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(17).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 5.71 Ha, colinda al Noroeste con la Zona de Restricción a Causas y Cuerpos de Agua CA(39), al Suroeste con el Área Silvestre cedula especial AS\*(3), al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH2\*/H2\*-V(4) al Noroeste con el área Habitacional Plurifamiliar densidad Mínima Vertical H1\*-V(2), se ve afectado por el Cuerpo de Agua CA(39). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(18).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.17 Ha, colinda al Noroeste con el Límite marítimo de zona federal, al Sureste con la zona de protección a cauces y cuerpos de aguas CA(50), al Sur con, al Sur con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH3\*/H2\*-V(19).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 8.02 Ha, colinda al Noroeste con el Límite marítimo de zona federal, Sureste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1), al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH2\*/H2\*-V(9), se ve afectada por los Cuerpos de Agua AC(53),(54),(55),(56). Se deberá respetar el área de Protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades las cuales serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo XXXX de este documento.

**\*Para la Normatividad de los Desarrollos con Plan Parcial de Urbanización, proyecto Definitivo de Urbanización y Proyecto de Edificación Autorizado se deberá respetar dichas autorizaciones.**





### X.6.3.5. Turísticos Hotelero Densidad Alta TH4\*/H3\*V

Los predios, terrenos y las edificaciones construidas en las zonas turístico-hotelero densidad media, tipo TH4\*/H3\*V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen a continuación;

- a) Se consideran predominantes los usos: **Turismo Hotelero Densidad Alta.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales.**
- c) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar de Densidad Media, Plurifamiliar Horizontal de Densidad Media, Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Media; así como los Comercio barrial y Servicios barriales.**
- d) Así mismo se deberán acatar las siguientes normas de control de altura:
- e) El número de niveles máximo en estas zonas será el de 12 Niveles, que en su caso deberá observar,
- f) Deberá ingresarse como máximo por el nivel 8 ó 10, en el caso de estar en una zona con pendiente,
- g) De ser una zona semi-plana podrán accesar por la planta baja siempre y cuando, se hayan realizado de manera previa los estudios de potencial del predio, topografía a detalle, así como vistas y plataformas; y que el Comité de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano DU-10, lo apruebe a través de un dictamen que expedirá a la Dirección de Ecología y Control Territorial.
- h) Tomando en cuenta que si está cerca al límite de la cota 150 SNM, la altura total del edificio no deberá rebasar por más de 7.5 metros, este límite de altura.
- i) Cuando se trate de playas, los estacionamientos, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda, esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 61.- de Usos del Suelo Permisibles de Turístico Hotelero Densidad Alta, TH4*/H3*V</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>TH4*</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Turístico Hotelero Densidad Alta
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Turismo Hotelero Densidad Alta	Albergues. Casas de asistencia. Casa de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones, Hotel Boutique, Villas y Condohoteles.
Habitacional Unifamiliar de Densidad Media H3*-U, Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Media H3*-H y Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Media H3*-V	Habitación



<b>COMPATIBLES</b>	
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
<b>CONDICIONADO</b>	<p><b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica.</p> <p><b>Espacios recreativos:</b> Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.</p>
Comercio Barriales	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Servicios Barriales	<p><b>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</b> <b>Venta de:</b> Aguas frescas, Paletas, Nieves y Helados. Frutas, Jugos Naturales y Bebidas Exóticas, Licuados, Dulcería y Chocolates finos, Panadería y Pastelería, Winatería, Bar y Artículos deportivos y Acuáticos, Pesca y Buceo. Bicicletas Artículos fotográficos, Tabaquería, Billetes de Lotería, Joyería, Libros y Revistas, Licorería, Florería, Lencería, Trajes de Baño, Toallas, Juguetería, Bazares y antigüedades, Artesanías, Óptica, Perfumería, Souvenires, Accesorios de Playa, Mascaras, Ropa de Playa y Boutiques. Minisúper y Ultramarinos, agua, verduras y legumbres, botanas y frituras, carnes frías, cortes finos, lácteos, cereales, panes orgánicos, hielo, productos naturistas, Restaurante Italiano, Restaurante Alemán, Restaurante Francés, Restaurante Mediterráneo, Restaurante Hindú, Restaurante Tailandés, Restaurante Mariscos, Delí, Lonchería, Ensaladas, Cafetería, Cortes Finos, Sándwiches, Hamburguesas, Hotdogs, Pollos Rostizados, Galerías de Arte; Máscaras, Cerámica, Esculturas, Pinturas, Marcos y Viveros.</p>
	<p><b>Se incluyen los giros del servicios vecinal y barrial más los siguientes:</b> <b>Venta de:</b> Banco (sucursal), Lavandería, Pedicuristas, Masajes &amp; Spa, Peluquería y Estética, Salón de fiestas infantiles, Sitio de taxis, Decoración, Lustrado de calzado.</p>



Los usos y destinos que se identifican como **Turístico Hotelero Densidad Alta** quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

<b>Cuadro 62.- Turístico Hotelero Densidad Alta/Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, TH4*/H3*-V</b>				
	Turístico Hotelero Densidad Media (TH4)	Habitacional Unifamiliar H3-U	Habitacional Plurifamiliar Horizontal H3-H	Habitacional Plurifamiliar Vertical H3*-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	----	195	210	270
Densidad máxima de viviendas/ ha.	----	39	42	54
Densidad máxima	100 cuartos por hectáreas	----	----	----
Superficie mínima de lote.	3,000 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	30 ml	8 metros lineales	8 metros lineales	16 metros lineales.
Índice de edificación	----	140 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.3	0.7	0.7	0.7
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.2	1.4	1.4	2.1
Altura máxima de la edificación.	12 niveles	R	R	R
Cajones de estacionamiento.	Ver cuadro 81	2	2 *	2*
Restricción frontal	5 ml.	3 metros lineales	3 metros lineales **	3 metros lineales **
% jardineado en la restricción frontal.		40%	30%	30%
Restricciones laterales	De acuerdo a las particularidades de la zona.	***	***	***
Restricción posterior.	10 ml.	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto	Semicerrado	Semicerrado	Abierto Semiabierto Semicerrado



Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda: esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

\*\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad.

Las áreas con dicho uso y destino, son las siguientes;

**TH4\*/H3\*-V(1).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 1.67 Ha, colinda al Norte con el Límite marítimo de zona federal,, al Sureste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R (1), al Suroeste con el área Mixto Central cedula especial intensidad Media MC\*3(1). Se deberá respetar el área de protección a causes y cuerpo de agua así como las aéreas de restricción por paso de vialidades.

**TH4\*/H3\*-V(2).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de .60 Ha, colinda al Noroeste con el área Mixto Central cedula especial densidad media MC\*3(1), colinda al Este con la Zona de Infraestructura Regional IN-R (1), al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH2\*/H2\*-V(1) y colinda al Oeste con el Límite marítimo de zona federal. Se deberá respetar el área de protección a causes y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH4\*/H3\*-V(3).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 2.68 Ha, colinda al Noroeste con el Límite marítimo de zona federal, al Noreste con el área Turístico hotelero densidad baja con habitacional densidad baja cedula especial vertical TH2\*/H2\*-V(1), al Sureste con la zona de infraestructura urbana IN-U(1), al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(10), se ve afectado por el cuerpo de agua CA(8). Se deberá respetar el área de protección a causes y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**TH4\*/H3\*-V(4).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 9.60 Ha, colinda al Noroeste con el Límite marítimo de zona federal, al Noreste con el área de infraestructura regional IN-U(1), al Sureste con la Zona de Infraestructura Regional IN-R(1), al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH2\*/H2\*-V(6), se ve afectado por los Cuerpos de Agua CA(30),(39),(41),(42),(43). Se deberá respetar el área de protección a causes y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**\*Para la Normatividad de los Desarrollos con Plan Parcial de Urbanización, proyecto Definitivo de Urbanización y Proyecto de Edificación Autorizado se deberá respetar dichas autorizaciones**

#### X.6.3.6. ZONAS TURISTICAS / HABITACIONALES

Los usos del suelo permitidos en estas zonas con evidente vocación turística, son la respuesta para satisfacer la demanda de un mercado que ha venido transformándose a partir de los procesos económicos mundiales en los últimos 30 años.

Y que a partir de la experiencia por los cambios en los usos del suelo y que produjeron ajustes al mercado inmobiliario mundial, puesto que en cada uno de los diferentes territorios o regiones; se fueron ideando



diferentes productos y formulas inmobiliarias de financiamientos; tanto para clientes e inversionistas, que a su vez multiplicaron las opciones y produjeron la creación de nuevos mercados; al mismo tiempo de que en Puerto Vallarta, concretamente en el Distrito Urbano No. 10 se establece una nueva alternativa conservacionista en su origen, para poder densificar algunas zonas las cuales a través de llevar a cabo algunas normas de control y orden urbano, pero siempre a partir de los procesos económicos pues la zona exige un crecimiento; si pero bien ordenado y sustentado.

De esta manera el aspecto ambiental nos permitirá mantener y conservar la parte alta de la montaña como Área Natural (AN), es decir que a partir de la cota 150 SNM, hacia arriba al menos en este distrito urbano No.10 la montaña mantendrá y conservará su imagen, postergando o evitando el deterioro al paisaje de la bahía seguir ofreciendo a los visitantes este encuentro único entre la montaña y mar;

Esta zona que algún día fuese predominantemente turística (hotelera), ahora pronosticamos de antemano que será para uso de vivienda vertical de densidades mínima y baja, condicionando las densidades media y alta, en sus diferentes formas; compatible con vivienda unifamiliar y plurifamiliar horizontal de densidad mínima y baja; lo cual permitirá crear un entorno de calidad y total respeto a la naturaleza, con infraestructura de primera para que este distrito alcance su máximo desarrollo, a través de la concentración de densidad, su tendiente verticalidad y explotación de nuevas zonas para la actividad turística/económica.

Así mismo se deberán acatar las siguientes normas de control de altura:

- i) El número de niveles máximo en estas zonas será el de 12 Niveles, que en su caso deberá observar,
- j) Deberá ingresarse como máximo por el nivel 8, en el caso de estar en una zona con pendiente, en caso de
- k) De ser una zona semi-plana podrán accesar por la planta baja siempre y cuando, se hayan realizado de manera previa los estudios de potencial del predio, topografía a detalle, así como vistas y plataformas; que lo apruebe a través de un dictamen que expedirá a la Dirección de Ecología y Ordenamiento Territorial.
- l) Tomando en cuenta que si está cerca al límite de la cota 150 SNM, la altura total del edificio no deberá rebasar por más de 7.5 metros, este límite de altura.
- m) Cuando se trate de playas, los estacionamientos, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda, esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

Las zonas identificadas para estos usos, se clasificaran de la siguiente forma;

- I. **Turístico (TH1), Densidad Mínima con Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja (H2\*V):** el usos es turístico compatible con habitacional que puede desarrollarse dentro de la misma zona viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades.
- II. **Turístico (TH2), Densidad Baja con Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja (H2\*-V):** el usos es turístico compatible con habitacional que puede desarrollarse dentro de la misma zona viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades;





- III. **Turístico (TH3), Densidad Media con Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja (H2\*-V):** el usos es turístico compatible con habitacional que puede desarrollarse dentro de la misma zona viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades;
- IV. **Turístico (TH4), Densidad Alta con Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media (H3\*-V):** el usos es turístico compatible con habitacional que puede desarrollarse dentro de la misma zona viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades.
- V. **Turístico (T),\* (Cedula Especial):** en donde el uso de ser turístico deberá acatar las normas de uso y densidad; así como las establecidas por PROFEPA y demás entidades correspondientes; de respeto y mitigación al entorno; principalmente por tratarse de zonas de alto valor paisajístico y en donde su única compatibilidad será con habitacional unifamiliar y horizontal de densidad mínima, y que puede desarrollarse dentro de la misma zona viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades y menor a cuatro.
- VI. **UNICA Y EXCLUSIVAMENTE, SERÁN COMPATIBLES LOS USOS DEL SUELO, SEÑALADOS EN EL PLANO E-2, DE ESTE PLAN Y EN LAS NORMAS DE USO DE CADA UNO DE ELLOS Y DE ACUERDO A ESTE DOCUMENTO; PARA OTRAS COMPATIBILIDADES Y DESTINOS EN CADA ZONA, NO SERÁN PERMITIDOS LOS ESTUDIOS JUSTIFICATIVOS PARA CAMBIO DE USO DEL SUELO, ALTURA Y DENSIDAD.**
- VII. Y cuando se fusionen 2 o más predios estos conservaran el uso y densidad de manera proporcional a la superficie original de cada predio.

#### X.6.4. CRITERIOS PARA LAS ZONAS HABITACIONALES

Tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, y por sus relaciones de propiedad y forma de edificar se define en las siguientes modalidades:

- a) **Habitacional Unifamiliar:** una casa habitación por familia en un lote individual;
- b) **Habitacional Plurifamiliar Horizontal:** viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades; y
- c) **Habitacional Plurifamiliar Vertical:** viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades.

##### X.6.4.1. Zonas Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima (H1-V)

Para este tipo usos y destinos de las zonas Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Mínima se indican con la clave H1, los predios y edificaciones construidas de tipo Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Mínima (H1-V), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos por el Plan Parcial.

Lo señalado en el plano de estrategias E-2, con la clave siguiente:

**H\*1-V(1).** Corresponde al polígono de una superficie aproximada de 6.99 Ha, colinda al Noreste con el área Mixto Barrial densidad media cedula especial MB3\*(1), con la Zona de protección a Cauces y Cuerpos de agua CA(1), al Sureste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula



especial Vertical TH1\*/H2\*-V(4), al Suroeste con Turístico Hotelero cedula especial Densidad media con Habitacional cedula especial Densidad Baja Vertical TH3\*/H2\*-V(4), al Noroeste con la zona Mixto Barrial densidad media cédula especial MD3\*(2), se ve afectado los espacios verdes abiertos recreativos vecinales EV-V(2),(4),(5),(6),(7),(8),(9),(10), por el área Mixto Central densidad media cedula especial MC3\*(3) y el cuerpo de agua CA(3). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de infraestructuras.

**H\*1-V(2).** Corresponde al polígono de una superficie aproximada de 11.48 Ha, colinda al Noreste con el área Mixto Distrital densidad baja cedula especial MD2\*(1), al Este con la Zona de protección a Cauces y Cuerpos de agua CA(39), al sur con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(17), al Oeste con el área Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad baja cedula especial H2\*-V(2). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de infraestructuras.

**\*Para la Normatividad de los Desarrollo con Plan Parcial de Urbanización, proyecto Definitivo de Urbanización y Proyecto de Edificación Autorizado se deberá respetar dichas autorizaciones.**

**Artículo 54.-** Las permisibilidades de usos en las zonas **H1-V\***, son los que se describen a continuación:

- Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Mínima.**
- Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar, de Densidad Mínima Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Mínima, Espacios verdes, abiertos y recreativos Vecinales**
- Se consideran condicionados: **Equipamiento Vecinal, Servicios Vecinales, Comercio Vecinal.**

Lo antes descrito se especifica en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 63.- de Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Unifamiliar Densidad Media, H1-V*</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>H1-V*</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima	Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Turístico	Hoteles con todos los servicios, Condominios Horizontales y Verticales con la densidad de acuerdo a las dimensiones del predio y a las tablas de compatibilidad, así como posadas y villas aisladas.



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima	Habitacional
Espacios Verdes, Abiertos Y Recreativos Vecinales.	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas <b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles.
<b>CONDICIONADO</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Equipamiento Vecinal	<b>Educación.</b> Jardín de niños. Primaria.
Servicios Vecinales	*Oficinas de profesionales, Pastelería, Tintorería, Lavandería, Tabaquería, Florería, Spa, Salón de Belleza, Gimnasio, Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m <sup>2</sup>
Comercio Vecinal	<b>Venta de:</b> *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) *Expendios de revistas. *Farmacias. Consultorios Médicos. *Máximo 50 m <sup>2</sup> por local.

**Artículo 55.-** Los usos y destinos que se identifican como **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima** quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

<b>Cuadro 64.- Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-V*)</b>			
Densidad máxima de habitantes/ ha.	60	90	120
Densidad máxima de vivienda	20	30	40
Superficie mínima de lote.	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	2400 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	20 metros lineales	40 metros lineales
Índice de edificación	600 m <sup>2</sup>	400m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4	0.4	0.4
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.8	0.8	1.2
Altura máxima de la edificación.	R	R	R
Cajones de estacionamiento.	2	1 *	1*
Restricción frontal	5 metros lineales **	5 metros lineales **	5 metros lineales**
% ajardinado en la restricción frontal.	60%	50%	50%
Restricciones laterales	2.50 metros lineales	2.50 metros lineales	2.50 metros lineales
Restricción posterior.	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales



Modo de edificación	Abierto	Abierto	Abierto
* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda: esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes. ** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad. *** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.			

#### X.6.4.3. Zonas Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2\*V)

Para este tipo usos y destinos de las zonas dentro del Distrito Urbano No. 10 de Puerto Vallarta, los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de Habitación Plurifamiliar Vertical de Densidad Baja tipo H2\*-V (cedula especial), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos por el Plan Parcial.

Lo señalado en el plano de estrategias E-2, con la clave siguiente:

**H2\*-V(1).** Corresponde al polígono de una superficie aproximada de 6.20 Ha, colinda al Norte con el área de protección a causas y Cuerpos de Agua CA(30), al Sureste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH\*2/H\*2-V(2), al Noroeste con el área Mixto Distrital cedula especial Densidad Baja MD\*2(1), al Suroeste con el área de protección a causas y Cuerpos de Agua CA(39), Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de infraestructura.

**H2\*-V(2).** Corresponde al polígono de una superficie aproximada de 2.51 Ha, colinda al Norte con Mixto Distrital cedula especial densidad baja MD\*2(1), al Este con el área Habitacional densidad mínima cedula especial Vertical H1\*-V(2), al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH2\*/H2\*-V(5). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de infraestructura.

**\*Para la Normatividad de los Desarrollo con Plan Parcial de Urbanización, proyecto Definitivo de Urbanización y Proyecto de Edificación Autorizado se deberá respetar dichas autorizaciones.**

**Artículo 56.-** Las permisibilidades de usos en las zonas H2-V\*, son los que se describen a continuación:

- Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima.**
- Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar Horizontal, Espacios verdes, abiertos y recreativos Vecinales**
- Se consideran condicionados: **Equipamiento Vecinal, Servicios Vecinales, Comercio Vecinal.**



Lo antes descrito se especifica en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 65.- de Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Unifamiliar Densidad Media, H2-V*</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>H2-V*</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja	Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Turístico	Hoteles con todos los servicios, Condominios Horizontales y Verticales con la densidad de acuerdo a las dimensiones del predio y a las tablas de compatibilidad, así como posadas y villas aisladas.
Habitacional Unifamiliar Densidad Baja	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja	Habitacional
Espacios Verdes, Abiertos Y Recreativos Vecinales.	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas <b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles.
<b>CONDICIONADO</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Equipamiento Vecinal	<b>Educación.</b> Jardín de niños. Primaria.
Servicios Vecinales	*Oficinas de profesionales, Pastelería, Tintorería, Lavandería, Tabaquería, Florería, Spa, Salón de Belleza, Gimnasio, Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m <sup>2</sup>
Comercio Vecinal	<b>Venta de:</b> *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) *Expendios de revistas. *Farmacias. Consultorios Médicos. *Máximo 50 m <sup>2</sup> por local.





**Artículo 57.-** Los usos y destinos que se identifican como **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja** quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

<b>Cuadro 66.- Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H2-V*)</b>			
Densidad máxima de habitantes/ ha.	100	120	160
Densidad máxima de vivienda	25	30	40
Superficie mínima de lote.	250 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	10 metros lineales	10 metros lineales	20 metros lineales
Índice de edificación	250 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.6	0.6	0.6
Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.2	1.2	1.8
Altura máxima de la edificación.	R	R	R
Cajones de estacionamiento.	2	1 *	1 *
Restricción frontal	5 metros lineales	5 metros lineales **	5 metros lineales **
% ajardinado en la restricción frontal.	50%	40%	40%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior.	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto – Semiabierto Semicerrado.
* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda: esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.			
** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad.			
*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.			

#### **X.6.4.4. Zonas Habitacional Unifamiliar Densidad Media (H3\*-U)**

Para este tipo de usos y destinos Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad media unifamiliar tipo **H3\*-U**, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos por el Plan Parcial.

Lo señalado en el plano de estrategias E-2, con la clave siguiente:

**H3\*-U1** "Corresponde al polígono de una superficie aproximada de 2.77 Ha, colinda al Norte con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula espacial vertical TH1\*/H2\*-V(6), al Noroeste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula espacial vertical TH1\*/H2\*-V(4), al Suroeste con el área de restricción por paso de Infraestructura Regional IN-R(1), al Este con el área de Espacio Verde Vecinal EV-V (48),(49),(50). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de infraestructura.



**\*Para la Normatividad de los Desarrollos con Plan Parcial de Urbanización, proyecto Definitivo de Urbanización y Proyecto de Edificación Autorizado se deberá respetar dichas autorizaciones.**

**Artículo 58.-** Las permisibilidades de usos en las zonas **H3-U\***, son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Unifamiliar Densidad Media.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Turístico Densidad Media, Espacios verdes, abiertos y recreativos Vecinales,**
- c) Se consideran condicionados: **Equipamiento Vecinal, Servicios Vecinales, Comercio Vecinal y Manufacturas Domiciliarias.**

Lo antes descrito se especifica en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 67.- de Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Unifamiliar Densidad Media, H3-U*</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>H3-U*</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Habitacional Unifamiliar Densidad Media
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar Densidad Media	Habitacional
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Turismo Hotelero Densidad Media.	Albergues o posadas. Casa de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones. Mutualidades y fraternidades.
Espacios Verdes, Abiertos Y Recreativos Vecinales.	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín Vecinal. Plazoletas y Rinconadas <b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles.
<b>CONDICIONADO</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Equipamiento Vecinal	<b>Educación.</b> Jardín de niños. Primaria.
Servicios Vecinales	*Dulcería, *Oficinas de profesionales, *Pastelería, Florerías, Sastrería, Salón de Belleza. *Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m <sup>2</sup>
Comercio Vecinal	<b>Venta de:</b> *Abarrotes, misceláneas *Cocina económica. *Expendios de Periódicos y Revistas, *Farmacias. *Fruterías. *Legumbres. *Taquería, Boutiques, Tienda de Deportes, Tabaquería, Librería, Papelería *Máximo 50 m <sup>2</sup> por local.
Manufacturas Domiciliarias	<b>Elaboración casera de:</b> Bordados y costuras. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. Cerámica. Piñatas. Sastrería. Yoghurt.



**Artículo 59.-** Los usos y destinos que se identifican como **Habitacional Unifamiliar** quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

<b>Cuadro 68.- Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H3-U*)</b>	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	195
Densidad máxima de vivienda	39
Superficie mínima de lote.	140 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	8 metros lineales
Índice de edificación	140 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.7
Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.4
Altura máxima de la edificación.	R
Cajones de estacionamiento.	2
Restricción frontal	3 metros lineales
% ajardinado en la restricción frontal.	40%
Restricciones laterales	***
Restricción posterior.	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado
* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda: esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.	

#### X.6.5. ZONAS MIXTAS

Las zonas mixtas son la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según, se define en este Plan. Por su nivel de servicio se clasifican en:

- Mixto barrial:** las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio, o en corredores barriales;
- Mixto distrital:** las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios. Generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos o en corredores urbanos distritales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente;y
- Mixto central:** las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores centrales, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto.

Aquellas zonas dentro del Distrito que por su categoría concentran una diversidad de usos de suelo y por la escala no pueden precisarse en el plan parcial, serán utilizadas las “zonas mixtas” en los esquemas de



ordenamiento, se desglosa detalladamente usos y compatibilidades; los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece en cada uno de las zonas, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda a la zona mixta en que se localice.

#### X.6.5.1. Zonas Mixtas Barrial Intensidad Media (MB\*3):

Para este tipo de zonas se indica con la clave MB, el uso predominante es el habitacional y pero compatibles con usos comerciales y de servicios barriales, los predios y edificaciones construidas de tipo mixto barrial intensidad baja (MB3), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidas por el Plan Parcial, así como Lo señalado en el plano de estrategias E-2, con la clave siguiente:

**MB3\*(1).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de .93 Ha, colinda al Noroeste con Infraestructura Regional IN-R (1), colinda al Suroeste con Mixto Central con cedula especial MC3\*(2), colinda al Este con el cuerpo de agua CA (1), colinda al Sureste con Habitacional con cedula especial plurifamiliar Vertical densidad mínima H1\*-V(1). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**MB3\*(2).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 1.85 Ha, colinda al Noroeste con Infraestructura Regional IN-R (1), colinda al Noreste con Mixto Central con cedula especial MC3\*(2), al Sureste con el área Habitacional con cedula especial plurifamiliar Vertical densidad mínima H1\*-V(1) y con el área turístico hotelero cedula especial densidad media con habitacional densidad baja cedula especial vertical TH3\*/H2\*-V(4), al Suroeste con el área Turístico Hotelero con cedula especial densidad media con Habitacional plurifamiliar densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V (4),(7), se ve afectado por el cuerpo de agua CA(4). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**MB3\*(3).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 6.48 Ha, colinda al Norte con el área Turístico Hotelero con densidad media con Habitacional plurifamiliar densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(16). al Este con el área Turístico Hotelero con densidad baja con Habitacional plurifamiliar densidad baja cedula especial Vertical TH2\*/H2\*-V(3), al Sur con el área de protección a Causas y Cuerpos de Agua CA(30), al Suroeste con el área Turístico Hotelero con densidad media con Habitacional plurifamiliar densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(16). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**MB3\*(4).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 2.43 Ha, colinda al Noreste Infraestructura Regional IN-R (1), colinda al Noroeste con el área Turístico Hotelero con cedula especial densidad baja con Habitacional con cedula especial plurifamiliar Vertical densidad baja TH2\*/H2\*-V (8). al Sur con el Espacio Verde abierto recreativo Vecinal EV-V(50). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

Las permisibilidades de usos en las zonas **MB\***, son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar densidad media, Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad media, Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad media,**



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

Turismo Hotelero Densidad media, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Manufacturas Menores.

Lo antes descrito se especifica en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 69.- de Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Barriales Intensidad Media, MB*3</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>MB*3</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	MIXTO BARRIAL INTENSIDAD MEDIA
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar de Densidad media	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad media	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad media	Habitacional
Turismo Hotelero Densidad Media.	Albergues. Casas de asistencia. Casa de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas <b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica. <b>Espacios recreativos:</b> Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.
Equipamiento Vecinal	<b>Educación.</b> Jardín de niños. Primaria.
Equipamiento Barrial	<b>Culto:</b> Iglesia. <b>Salud:</b> Consultorio médico y dental de 1er. Contacto. Unidad médica de 1er. Contacto. <b>Servicios Institucionales:</b> Caseta de vigilancia. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social). Guarderías infantiles.





Servicios Vecinales	*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. * Pudiéndose integrar hasta 50 m <sup>2</sup> .
Servicios Barriales	Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías, Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes. Reparaciones domésticas y artículos del hogar. Sabanas y colchas. Salón de fiestas infantiles. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. Servicios de lubricación vehicular. Sitio de taxis Taller de joyería, orfebrería y similares, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, Tortillería, Tapicería y Tintorería.
Comercio Vecinal	<b>Venta de:</b> *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) *Cenaduría y/o menudería. *Cocina económica. *Cremerías. *Expendios de revistas. *Farmacias. *Fruterías. *Legumbres. * Taquería. * Máximo 50 m <sup>2</sup> por local.
Comercio Barrial	<b>Venta de:</b> Aguas frescas, paletas. Artículos de limpieza. Artículos deportivos. Artículos fotográficos. Autoservicio. Bazares y antigüedades. Bicicletas (venta). Blancos. Bonetería. Botanas y frituras. Calzado. Carnicería. Centro de copiado. Dulcería. Expendios de: agua, billetes de lotería y sorteos varios, cerveza, huevo, lubricantes, pan. Ferretería Y tlapalería. Florerías y artículos de jardinería. Hielo. Implementos y equipos para gas doméstico. Jugos naturales y licuados. Juguetería. Lencería. Licorería (venta en botella cerrada). Línea blanca y aparatos eléctricos. Lonchería. Marcos. Mariscos. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas y Pollería.
Manufacturas Menores	<b>Elaboración artesanal de:</b> Artesanías. Bases de madera para regalo. Bordados y costuras. Calzado y artículos de piel. Cerámica. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) Dulces, caramelos y similares. Encuadernación de libros. Molduras de madera para marcos de cuadro. Paletas, helados, aguas frescas. Pasteles y similares. Piñatas. Procesamiento de alimentos. Productos tejidos, medias, calcetines, ropa, manteles y similares. Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. Salsas. Sastrería y taller de ropa. Serigrafía e impresiones. Taller de joyería, orfebrería y similares, Tapicería. Ebanistería y acabados en laca. Yoghurt.

**Artículo 60.-** Los usos y destinos que se identifican como Mixto Barrial intensidad Media **MB\*3**, queda sujetos a las siguientes normas básicas;

**Artículo 61.-** Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderán a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda.



**Artículo 62.-** En este tipo de zonas el usos habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales, por tales razones el uso habitacional no podrá ser menor del 75% de la zona.

**Artículo 63.-** Estas áreas quedan sujetas a lo dispuesto en función de lo contenido de la NOM-022-SEMARNAT-2003.

**X.6.5.2. Zona de Mixta Central Intensidad Media (MC3):**

Para este tipo de zonas se indica con la clave MC, el uso predominan los giros y actividades comerciales y de servicios de carácter general con un radio de acción mayor, y se mezcla en baja cantidades con el habitacional.

Lo señalado en el plano de estrategias E-2, con la clave siguiente:

**MC3\*(1).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de .47 Ha, colinda al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad Alta con Habitacional Plurifamiliar densidad media cedula especial Vertical TH4\*/H3\*-V(1), colinda al Sureste Zona de Infraestructura Regional IN-R (1), colinda al Suroeste con el área Turístico Hotelero con densidad alta con Habitacional Plurifamiliar densidad media cedula especia Vertical TH4\*/H3\*-V(2) y al Noroeste con la zona federal marítima. Se deberá respetar el área de protección a causas y Cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**MC3\*(2).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de .17 Ha, colinda al Norte con Mixto Barrial con Cedula Especial Densidad Media MB3\*(1), al Sureste con el especio Verde Abierto Recreativo Vecinal EV-V(6), colinda al Suroeste con Mixto Barrial con cedula especial densidad media MB\*3(2), al Sur con la zona habitacional densidad minima cedula especial vertical H1\*-V(1). Se deberá respetar el área de protección a causas y Cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**MC3\*(3).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de .82 Ha, colinda al Norte con el especio Verde Abierto Recreativo Vecinal EV-V(3), al Este con el Cuerpo de Agua CA (1), al Sur con Habitacional cedula especial densidad mínima Vertical H\*1-V (1), al Oeste con el especio Verde Abierto Recreativo Vecinal EV-V(4), se ve afectado por el cuerpo de agua CA(3). Se deberá respetar el área de protección a causas y Cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**\*Para la Normatividad de los Desarrollos con Plan Parcial de Urbanización, proyecto Definitivo de Urbanización y Proyecto de Edificación Autorizado se deberá respetar dichas autorizaciones.**

**Artículo 64:** Las permisibilidades de usos en las zonas **MC\*3** son los que se describen a continuación:

Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar densidad media, Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad media, Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad media, Turismo Hotelero Densidad media, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales, Espacios Verdes, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital, Equipamiento Central, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Servicios Distritales, Servicios Centrales,**



**Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Comercio Distritales, Comercio Centrales, Manufacturas Menores y Manufacturas Domiciliarias.**

Lo antes descrito se especifica en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 70.- de Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Barriales Intensidad Alta, MC*3</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>MC*3</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Mixto Central de Intensidad Media
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar de Densidad media	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad media	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad media	Habitacional
Turismo Hotelero de Densidad media	Albergues. Casas de asistencia. Casa de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas <b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica. <b>Espacios recreativos:</b> Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales	<b>Se excluyen los giros vecinales y se incluyen los barriales y distritales más los siguientes:</b>  <b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardines y/o plazas, Lagos ratificales, Parque urbano general y Zoológico.  <b>Espacios recreativos:</b> Balnearios, Campos de golf, Estadios y Plazas de toros y lienzos charros.
Equipamiento Vecinal	<b>Educación.</b> Jardín de niños. Primaria.



Equipamiento Barrial	<p><b>Culto:</b> Iglesia.</p> <p><b>Salud:</b> Consultorio médico y dental de 1er. Contacto. Unidad médica de 1er. Contacto.</p> <p><b>Servicios Institucionales:</b> Caseta de vigilancia. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social). Guarderías infantiles.</p>
Servicios Vecinales	<p>*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. *Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m<sup>2</sup></p>
Servicios Barriales	<p><b>Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:</b></p> <p>Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Llanteras y Vulcanizadoras, Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes. Sabanas y colchas. Salón de fiestas infantiles. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. Sitio de taxis. Taller mecánico. Taller de joyería, orfebrería y similares, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, Tapicería. Tintorería.</p>
Servicios Centrales	<p><b>Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:</b></p> <p>Centros financieros, Centros nocturnos, Cines, Oficinas corporativas.</p>
Comercio Vecinal	<p><b>Venta de:</b></p> <p>*Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) *Cenaduría y/o menudería. *Cocina económica. *Cremerías. *Expendios de revistas. *Farmacias. *Fruterías. *Legumbres. *Taquería. *Máximo 50 m<sup>2</sup> por local.</p>
Comercio Barrial	<p><b>Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:</b></p> <p><b>Venta de:</b></p> <p>Aguas frescas, paletas. Artículos de limpieza. Artículos deportivos. Artículos domésticos de hojalata. Artículos fotográficos. Autoservicio. Bazares y antigüedades. Bicicletas (venta). Blancos. Bonetería. Botanas y frituras. Calzado. Carnicería. Centro de copiado. Dulcería. Expendios de: agua, billetes de lotería y sorteos varios, cerveza, huevo, lubricantes, pan. Ferretería Y tlapalería. Florerías y artículos de jardinería. Hielo. Jugos naturales y licuados. Juguetería. Lencería. Licorería (venta en botella cerrada). Lonchería. Marcos. Mariscos. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería.</p>



Comercio Centrales	<p><b>Se excluyen los giros del comercio vecinal y se incluyen los giros del comercio barrial y distrital más los siguientes:</b></p> <p><b>Venta de:</b> Abarrotes, Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos, Bares. Cantinas, Centros comerciales, Equipos de sonido y video, Galería de arte, Refacciones (sin taller), Tiendas de artículos especializados, video bares.</p>
Manufacturas Menores	<p><b>Elaboración artesanal de:</b> Artesanías. Bases de madera para regalo. Bordados y costuras. Botanas y frituras. Calcomanías. Calzado y artículos de piel. Cerámica. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) Dulces, caramelos y similares. Encuadernación de libros. Molduras de madera para marcos de cuadro. Paletas, helados, aguas frescas. Pasteles y similares. Piñatas. Productos tejidos, medias, calcetines, ropa, manteles y similares. Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. Salsas. Sastrería y taller de ropa. Serigrafía e impresiones. Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado). Tapicería. ebanistería y acabados en laca.</p>
Manufacturas Domiciliarias	<p><b>Elaboración casera de:</b> Bordados y costuras, Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías, Cerámica, Piñatas y Sastrería.</p>

**Artículo 65.-** Los usos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad media y alta **MC\*3** queda sujetos a las siguientes normas básicas de los lineamientos que se establecen en el uso que se pretenda urbanizar o construir.

**Artículo 66.-** Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderán a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda.

**Artículo 67.-** En este tipo de zonas el usos habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales, por tales razones el uso habitacional no podrá ser menor del 25 % de la zona.

#### **X.6.5.3. Zona de Mixta Distrital Intensidad Baja (MD2):**

**Artículo 68.-** Para este tipo de zonas se indica con la clave MD2, se mantiene un equilibrio en lo habitacional pero compatibles con giros y actividades comerciales y de servicios cuya zona de influencia es el distrito urbano. Se constituye en el centro del distrito y en el corredor de las vías primarias o colectoras principalmente siendo adecuada para el uso comercial y de servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente.





Cuadro 71.- de Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Barriales Intensidad Alta, MD*2	
CLAVE	MD*2
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Mixto Distrital de Intensidad Baja
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS
Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Baja	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Baja	Habitacional
Turismo Hotelero de Densidad Baja	Albergues. Casas de asistencia. Casa de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas <b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica. <b>Espacios recreativos:</b> Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales	<b>Se excluyen los giros vecinales y se incluyen los barriales y distritales más los siguientes:</b>  <b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardines y/o plazas, Lagos ratificales, Parque urbano general y Zoológico.  <b>Espacios recreativos:</b> Balnearios, Campos de golf, Estadios y Plazas de toros y lienzos charros.
Equipamiento Vecinal	<b>Educación.</b> Jardín de niños. Primaria.
Equipamiento Barrial	<b>Culto:</b> Iglesia. <b>Salud:</b> Consultorio médico y dental de 1er. Contacto. Unidad médica de 1er. Contacto. <b>Servicios Institucionales:</b> Caseta de vigilancia. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social). Guarderías infantiles.



Servicios Vecinales	*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. *Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m <sup>2</sup>
Servicios Barriales	<b>Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:</b> Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Llanteras y Vulcanizadoras, Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes. Sabanas y colchas. Salón de fiestas infantiles. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. Sitio de taxis. Taller mecánico. Taller de joyería, orfebrería y similares, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, Tapicería. Tintorería.
Servicios Distritales	<b>Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales más los siguientes:</b> Centros financieros, Centros nocturnos, Cines, Oficinas corporativas.
Comercio Vecinal	<b>Venta de:</b> *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) *Cenaduría y/o menudería. *Cocina económica. *Cremerías. *Expendios de revistas. *Farmacias. *Fruterías. *Legumbres. *Taquería. *Máximo 50 m <sup>2</sup> por local.
Comercio Barrial	<b>Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:</b> <b>Venta de:</b> Aguas frescas, paletas. Artículos de limpieza. Artículos deportivos. Artículos domésticos de hojalata. Artículos fotográficos. Autoservicio. Bazares y antigüedades. Bicicletas (venta). Blancos. Bonetería. Botanas y frituras. Calzado. Carnicería. Centro de copiado. Dulcería. Expendios de: agua, billetes de lotería y sorteos varios, cerveza, huevo, lubricantes, pan. Ferretería Y tlapalería. Florerías y artículos de jardinería. Hielo. Jugos naturales y licuados. Juguetería. Lencería. Licorería (venta en botella cerrada). Lonchería. Marcos. Mariscos. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería.
Comercio Distritales	<b>Se excluyen los giros del comercio vecinal y se incluyen los giros del comercio barrial más los siguientes:</b> <b>Venta de:</b> Abarrotes, Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos, Bares. Cantinas, Centros comerciales, Equipos de sonido y video, Galería de arte, Refacciones (sin taller), Tiendas de artículos especializados, video bares.



Manufacturas Menores	<b>Elaboración artesanal de:</b> Artesanías. Bases de madera para regalo. Bordados y costuras. Botanas y frituras. Calcomanías. Calzado y artículos de piel. Cerámica. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) Dulces, caramelos y similares. Encuadernación de libros. Molduras de madera para marcos de cuadro. Paletas, helados, aguas frescas. Pasteles y similares. Piñatas. Productos tejidos, medias, calcetines, ropa, manteles y similares. Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. Salsas. Sastrería y taller de ropa. Serigrafía e impresiones. Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado). Tapicería. ebanistería y acabados en laca.
Manufacturas Domiciliarias	<b>Elaboración casera de:</b> Bordados y costuras, Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías, Cerámica, Piñatas y Sastrería.

**Artículo 69:** Las permisibilidades de usos en las zonas **MD\*2** son los que se describen a continuación:

Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar densidad baja, Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad baja, Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad baja, Turismo Hotelero Densidad baja, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital, Equipamiento Distrital, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Servicios Distritales, Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Comercio Distritales, Manufacturas Menores y Manufacturas Domiciliarias.**

Lo señalado en el plano de estrategias E-2, con la clave siguiente:

**MD2\*(1).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 4.46 Ha, colinda al Noroeste con Infraestructura Regional IN-R(1), al Noreste con el Cuerpo de Agua CA(30), al Sur con el área Habitacional con Cedula Especial Unifamiliar Densidad Baja H\*2-U(1) y con el área Habitacional Plurifamiliar Densidad Mínima Cedula Especial Vertical H1\*-V(2), al Suroeste con el Cuerpo de Agua CA(43). Se deberá respetar el área de protección a causas y Cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**\*Para la Normatividad de los Desarrollos con Plan Parcial de Urbanización, proyecto Definitivo de Urbanización y Proyecto de Edificación Autorizado se deberá respetar dichas autorizaciones.**

**Artículo 70.-** Los usos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad media y alta **MD\*2** queda sujetos a las siguientes normas básicas de los lineamientos que se establecen en el uso que se pretenda urbanizar o construir.

**Artículo 71.-** Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderán a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda.



**Artículo 72.-** En este tipo de zonas el usos habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales, por tales razones el uso habitacional no podrá ser menor del 50 % de la zona.

#### X.6.5.5.- Lineamientos de Construcción para las Zonas Mixtas.

**Artículo 73 .-** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de comerciales de intensidades media, CB3, CD3 y CC3, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente cuadro:

<b>Cuadro 72.- COMERCIO Y SERVICIOS INTENSIDAD MEDIA</b>			
	<b>BARRIAL INTENSIDAD MEDIA (CB3)</b>	<b>INTENSIDAD MEDIA (CD3)</b>	<b>INTENSIDAD MEDIA (CC3)</b>
Superficie máxima de lote	280 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	10 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coeficiente de ocupación del suelo(C.O.S.)	0.7	0.7	0.7
Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	2.1	2.1	2.1
Altura máxima de la edificación	2	3	4
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 81	Ver cuadro 81	Ver cuadro 81
% de frente ajardinado	30%	30%	30%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable

Para el establecimiento del uso comercial vecinal, se tomara como base el lote tipo de la zona habitacional, en virtud de que el comercio podrá estar integrado a la vivienda, sin embargo la superficie a ocupar por el comercio no deberá de ser mayor a 50 m<sup>2</sup> Cuando se trate de módulos de comercio vecinal independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 200 m<sup>2</sup> y cada local no deberá ser mayor a 50 m<sup>2</sup> Localizado preferentemente en esquina.

**Artículo 74 .-** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de comerciales de intensidades media, SB3, SD3 y SC3, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente cuadro:

<b>Cuadro 73.- COMERCIOS Y SERVICIO INTENSIDAD BAJA</b>			
	<b>BARRIAL INTENSIDAD BAJA (SB2)</b>	<b>DISTRITAL INTENSIDAD BAJA (SD2)</b>	<b>CENTRAL INTENSIDAD BAJAA (SC2)</b>
Superficie máxima de lote	3000 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	10 metros lineales	15 metros lineales	15 metros lineales
Coeficiente de ocupación del suelo(C.O.S.)	0.6	0.6	0.6
Coeficiente de utilización del suelo(C.U.S.)	1.8	1.8	1.8
Altura máxima de la edificación	2	2	2
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 81	Ver cuadro 81	Ver cuadro 81
% de frente ajardinado	40 %	40%	30%
Restricción frontal	5 metros lineales**	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable

Para el establecimiento del uso comercial vecinal, se tomara como base el lote tipo de la zona habitacional, en virtud de que el comercio podrá estar integrado a la vivienda, sin embargo la superficie a ocupar por el comercio no deberá de ser mayor a 50 m<sup>2</sup> Cuando se trate de módulos de comercio vecinal independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 200 m<sup>2</sup> y cada local no deberá ser mayor a 50 m<sup>2</sup> Localizado preferentemente en esquina.

\*\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver Subtítulo X.7. de este documento.



### X.6.6. ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO, EI:

**Artículo 75.-** Para efecto de hacer operativo el funcionamiento del equipamiento en las unidades territoriales de nivel vecinal y barrial respectivamente, se establecen como requerimientos mínimos los parámetros mencionados en este Plan. Para determinar las características y dimensionamiento del equipamiento con nivel de servicios distritales, centrales y regionales, se estará a la reglamentación del sistema normativo nacional de equipamiento urbano, o similares que emitan las autoridades estatales o municipales.

**Artículo 76.-** Dada la complejidad que reviste la participación de diversos organismos, con distintos criterios para realizar sus acciones de equipamiento, la reglamentación de zonas de equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la localización y dosificación más óptima del equipamiento básico en las unidades territoriales que integran el territorio del Estado y los centros de población, a través de las siguientes acciones:

- I. Localización del equipamiento en zonas estratégicas de los centros de población, conformando núcleos o corredores de servicio, para las diferentes escalas urbanas, en función del volumen y periodicidad con que se demanden dichos servicios; y
- II. Establecer los lineamientos normativos de características de la edificación, cantidad de equipamiento y usos de suelo que orienten a la acción concreta de los organismos e instituciones responsables de la dotación del equipamiento.

#### X.6.6.1. EQUIPAMIENTO VECINAL:

Esta tipo de zonas se indica con la clave **EI-V**, se establece a partir de la concentración de equipamiento escolar básico, en una unidad habitacional.

**EI-V(1).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de .05 Ha, colinda al Noroeste y Noreste con Infraestructura Regional IN-R (1), al Este con la zona de protección a Cauces y Cuerpos de agua CA(7), al Sur con Turístico Hotelero densidad media con Habitacional plurifamiliar densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(3), Se deberá respetar el área de protección a causas y Cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EI-V(2).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de .15 Ha, colinda al Noreste con la zona de protección a cauces y Cuerpos de Agua CA(7), al Suroeste y Noroeste con Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(7). Se deberá respetar el área de protección a causas y Cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EI-V(3).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de .02 Ha, colinda al Noroeste, Noreste y Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(8), al Sureste Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales EV-V(32). Se deberá respetar el área de protección a causas y Cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EI-V(4).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de .20 Ha, colinda al Noroeste con el espacio verde abierto recreativo Vecinal EV-V(40), al Noreste y Sureste con el espacio verde abierto y recreativo vecinal EV-V(35), al suroeste con el área turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula





especial Vertical TH3\*/H2\*-V(9). Se deberá respetar el área de protección a causas y Cuerpo de Agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**Artículo 77.-** Las permisibilidades de usos en las zonas EI-V, son los que se describen a continuación:

- b) Se consideran predominantes los usos: **Equipamiento Vecinal.**
- c) Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales.**
- d) Se consideran condicionados: **Comercio Vecinal.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

Cuadro 74.- EQUIPAMIENTO EI												
NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN			Superficie mínima de lote en m <sup>2</sup>	Frente mínimo de lote en Metros Lineales	Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	Coeficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Altura máxima de la edificación	Cajones de estacionamiento	Restricción frontal en Metros lineales	% de frente jardinado	Restricciones laterales en Metros lineales	Restricción posterior en Metros lineales
Nivel de Servicio	Rubro	Giro										
VECINAL	Educación	Jardín de niños (3 aulas)	1500 *	24	0.4	0.4	1 Nivel	50 m <sup>2</sup>	5.00	50%	5.00	5.00
		Primaria	2,500	30	0.15	0.3	R	50 m <sup>2</sup>	5.00	50%	5.00	5.00
BARRIAL	Educación	Escuelas de Capacitación social y técnica Educación especial	2,500	15	0.15	0.3	R	30 m <sup>2</sup>	5.00	50%	5.00	5.00
		Guardería Infantil	1000 *	15	0.6	0.6	1 nivel	30 m <sup>2</sup>	5.00	50%	5.00	5.00
		Secundarias generales y técnicas	5000 *	15	0.15	0.3	2 nivel	30 m <sup>2</sup>	5.00	50%	5.00	5.00
	Cultura	Biblioteca	1000 *	15	0.4	0.8	2 nivel	30 m <sup>2</sup>	5.00	50%	5.00	5.00
	Culto	Iglesia	2500 *	15				30 m <sup>2</sup>	5.00	50%	5.00	5.00
	Salud	Unidad médica de 1 <sup>er</sup> contacto	400*	15	0.5	0.5	1 nivel	30 m <sup>2</sup>	5.00	50%	5.00	5.00
Servicios Institucionales		Caseta de vigilancia	200*	15	0.6	0.12	1	19 m <sup>2</sup>	5.00	50%	5.00	5.00
		Centros para e desarrollo de la comunidad (promoción social)	400*	15	0.6	0.12	R	50 m <sup>2</sup>	5.00	50%	5.00	5.00
		Sanitarios	100*	15	0.6	0.12	R	1	5.00	50%	5.00	5.00

\* Los cálculos de superficie mínima de lote es indicativa, y está considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican las dotación de estos equipamientos.



**Artículo 78.-** Para estas zonas de equipamiento vecinal el uso o predominante será educativo (jardín de niños y primaria), y son usos compatibles permitidos los siguientes; comercio vecinal (CV), espacios verdes abiertos y recreativos vecinales (EV-V), los usos y destinos condicionados permitidos para este tipo de zonas serán; comercio vecinal (CV).

#### **X.6.7. ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS**

**Artículo 76.-** Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población, por su área de influencia y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales.

- a) Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinal EV-V
- b) Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Central EV-C

##### **X.6.7.1. Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos EV-V**

**Artículo 79.-** Para este tipo de zonas se indica con la clave EV-V, se clasifican a partir del radio de acción de acuerdo a su localización y servicios que brinda de manera independiente, se marcan con dos asteriscos (\*\*) los predios o zonas que son de propiedad pública.

**EV-V(1).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 3.12 Ha, colinda al Noreste con el límite de distrito y centro de población, al Sureste con el área de Desarrollo Especial ESP(1), al Suroeste con el Área Silvestre cedula especial AS\*(1), colinda al Noroeste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1/H2\*-V(2). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las aéreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(2).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.92 Ha, colinda al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(2) al Sureste con el área Habitacional Densidad mínima cedula especial Vertical H1\*-V(1), al Suroeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), a Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(1). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(3).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.22 Ha, colinda al Noreste con la Zona de protección a causas y cuerpos de agua CA(1), Suroeste con el área Habitacional cedula especial densidad mínima Vertical H\*1-V(1), dentro del desarrollo humano Garza Blanca. Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(4).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.65 Ha, colinda al Noroeste con el área Habitacional cedula especial Densidad mínima Vertical H\*1-V(1), colinda al Este con el área Mixto Central densidad media cedula especial MC3\*(3), colinda al Sureste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1) dentro del desarrollo humano Garza Blanca. Se deberá respetar el área de protección a causas y



cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(5).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.23 Ha, colinda al Oeste, Sur y Este con el área Habitacional densidad mínima cedula especial Vertical H\*1-V(1), colinda al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), dentro del desarrollo humano Garza Blanca. Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(6).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.25 Ha colinda al Noreste, Sureste y Suroeste con el área Habitacional cedula especial Densidad mínima Vertical H1\*-V(1), al Noroeste con el área Mixto Central densidad media cedula especial MC3\*(2), dentro del desarrollo humano Garza Blanca. Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(7).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.25 Ha. Se encuentra rodeado por el área Habitacional cedula especial densidad mínima Vertical H1\*-V(1), dentro del desarrollo humano Garza Blanca. Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(8).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.25 Ha, Se encuentra rodeado por el área Habitacional cedula especial densidad mínima Vertical H1\*-V(1), dentro del desarrollo humano Garza Blanca. Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(9).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.38 Ha, colinda al Noroeste al Noreste con el área Habitacional densidad mínima cedula especial Vertical H1\*-V(1). al Suroeste con el área Turístico Hotelero cedula especial densidad media con Habitacional Densidad Mínima cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(4), dentro del desarrollo humano Garza Blanca. Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(10).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.01 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(6), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(11).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.05 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(6), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar, se ve afectada por el cuerpo de agua CA(5). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(12).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.11 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(6), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar, se ve afectada por el cuerpo de agua CA(6). Se deberá



respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(13).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.07 Ha, colinda al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(7), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Oeste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(3) dentro del asentamiento humano Sierra del Mar, se ve afectada por el cuerpo de agua CA(6). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(14).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.03 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(7), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(15).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.09 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(7), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(16).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.03 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(7), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(17).** Corresponde al grupo de polígonos con una superficie total aproximada de 0.35 Ha, colindan al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(7), al Suroeste con zona de protección de cauces y Cuerpos de Agua CA (7) y se encuentran dentro del asentamiento urbano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(18).** Corresponde al grupo de polígonos con una superficie total aproximada de 0.66 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(7), se ve afectado por el cuerpo de agua CA(7), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(19).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.006 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(7), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(20).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.006 Ha, colinda al Noroeste, Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical



TH3\*/H2\*-V(7), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(6) dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(21).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.01 Ha, colinda al Noroeste, Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(7), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(6), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(22).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.01 Ha, Colinda al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Suroeste con el área Turístico Hotelero cedula especial densidad media con Habitacional cedula especial densidad baja Vecinal TH3\*/H2\*-V(7), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. deberá. Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(23).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.16 Ha, colinda al Noroeste con la zona de protección de cauces y Cuerpos de Agua CA (7), al Sureste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V (7), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(24).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.02 Ha, colinda al Noroeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vecinal TH3\*/H2\*-V (7). al Sureste con el Área Silvestre cedula especial AS\*(1), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(25).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.18 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(7), se ve afectado por el cuerpo de agua CA(7), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(26).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.11 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(7), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(27).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.78 Ha, colinda al Noreste y Sureste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(7), al Oeste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(3), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área





de protección a cauces y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(28).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.03 Ha, colinda al Noreste y Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical, al Oeste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(3), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(29).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.10 Ha, colinda al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Oeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(7), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(30).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.04 Ha, colinda al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(7), dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(31).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.09 Ha, colinda al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(7), al Sureste con Área Silvestre AS(1), al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad media con habitacional dentro del asentamiento humano Sierra del Mar. Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(32).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.16 Ha, Colinda al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), al Noroeste con el área de Equipamiento Institucional Vecinal EI-V(3), al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(8), Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(33).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.04 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(8). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(34).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.01 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(8). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.



**EV-V(35).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 1.26 Ha, colinda con al Noroeste con el área Turístico Hotelero cedula especial densidad media con Habitacional cedula especial densidad baja Vecinal TH3\*/H2\*-V (8), al Suroeste con el área de Equipamiento Institucional Vecinal EI-V (4), al Este con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(3). Se deberá respetar el área de protección a causes y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(36).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.19 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(8). Se deberá respetar el área de protección a causes y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(37).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.07 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(8). Se deberá respetar el área de protección a causes y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(38).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.21 Ha, colinda al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(8), al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(9), al Noroeste con la zona de infraestructura Regional IN-R(1). Se deberá respetar el área de protección a causes y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(39).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.08 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(8). Se deberá respetar el área de protección a causes y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(40).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.21 Ha, colinda al Noreste con el área de Equipamiento Institucional Vecinal EI-V(4), al Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(9), al Noroeste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(8), Se deberá respetar el área de protección a causes y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(41).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.26 Ha, colinda al Este, Sur, Oeste por el área Mixto Barrial densidad media cedula especial MB3\*(3), al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad media con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(16), dentro del asentamiento humano Mismaloya. Se deberá respetar el área de protección a causes y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(42).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.20 Ha, se encuentra rodeado por el área Mixto Distrital densidad baja cedula especial MD2\*(1). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.



**EV-V(43).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.56 Ha, colinda al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH2\*/H2\*-V(5), al Suroeste con la zona de protección a cauces y Cuerpos de Agua CA (52), Noroeste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(4). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(44).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.49 Ha, al Norte con el área de restricción por paso de Infraestructura Regional IN-R(1), colinda al Sureste con el área Turístico Hotelero cedula especial densidad mínima con Habitacional cedula especial densidad baja Vecinal TH1\*/H2\*-V (4). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(45).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 2.61 Ha colinda al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(4), al Sureste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH3\*/H2\*-V(5), al Suroeste con el Área Silvestres AS(5), se ve afectado por el cuerpo de agua CA(55). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(46).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.47 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(4). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(47).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.14 Ha, colinda al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional Densidad Mínima cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(6), al Suroeste con el área Habitacional densidad media cedula especial Unifamiliar H3\*-U(1). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(48).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.11 Ha, colinda al Noreste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional Densidad Mínima cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(6), al Sureste con Espacio Verde abierto Vecinal EV-V(49), al Oeste con el área Habitacional densidad media cedula especial Unifamiliar H3\*-U(1). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(49).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.84 Ha, colinda al Norte con el Espacio Verde abierto recreativo EV-V(48), al Sureste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad mínima cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(6), al Suroeste con el área Habitacional densidad media cedula especial Unifamiliar H3\*-U(1). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.



**EV-V(50).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.15 Ha, colinda al Noreste con área Mixto Barrial densidad media cedula especial MB3\*(4), al Suroeste con la zona turística hotelera densidad mínima cedula especial con habitacional densidad baja cedula especial vertical TH1\*/H2\*-V(9). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(51).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.29 Ha, colinda al Norte con la zona de Infraestructura Regional IN-R(1), al Sureste con el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH2\*/H2\*-V(9), al Suroeste con el area silvestre cedula especial AS\*(6), al Noroeste con la zona turístico hotelero densidad baja con habitacional densidad baja cedula especial vertical TH2\*/H2\*-V(9), se ve afectado por el cuerpo de agua CA(57). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(52).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.07 Ha, colinda al Norte con la zona de Infraestructura Regional IN-R(1), al Sureste y Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(8). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(53).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.23 Ha, colinda al Noreste con la zona de Infraestructura Regional IN-R(1), al Sureste y Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(8). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(54).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.23 Ha, colinda al Norte con la zona de Infraestructura Regional IN-R(1), al Sureste y Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(8). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(55).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.13 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y Cuerpos de Agua CA (56), al Sureste y Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(8). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(56).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.49 Ha, colinda al Noreste con el Área Silvestre cedula especial AS\*(6), al Oeste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(8), al Este con el límite de distrito y centro de población, se ve afectado por el Cuerpo de Agua CA (56). Se deberá respetar el área de protección a causas y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**EV-V(57).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 0.05 Ha, colinda al Noreste con la zona de protección a cauces y Cuerpos de Agua CA (57), al Sureste y Suroeste con el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(8), al sur del área de



aplicación. Se deberá respetar el área de protección a causes y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

**Artículo 80.-** Las permisibilidades de usos en las zonas **EV-V**, son los que se describen a continuación:

- e) Se consideran predominantes los usos: **Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales; y**
- f) Se consideran compatibles los usos: **Equipamiento Vecinal.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

Cuadro 75.- de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos EV											
NORMAS DE CONTROL			Superficie mínima de lote en m <sup>2</sup>	Frente mínimo de lote en Metros lineales	Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	Coeficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Altura máxima de la edificación	Cajones de estacionamiento.	Restricción frontal en Metros lineales	Restricciones laterales en Metros lineales	Restricción posterior en Metros lineales
Nivel de servicio	Rubro	Giro									
VECINAL	Espacios Verdes y abiertos.	Jardín Vecinal	2500*	----	0.04	0.04	1 nivel	----	5.00	5.00	5.00
		Plazoletas y rinconada s.	300	----	0.04	0.04	1 nivel	----	5.00	5.00	5.00
	Espacios Recreativos	Juegos infantiles	1250	----	0.04	0.04	1 nivel	----	5.00	5.00	5.00
BARRIAL	Espacios verdes y abiertos.	Plaza cívica	1400	----	0.08	0.08	1 nivel	75 m <sup>2</sup>	5.00	5.00	5.00
		Parques de barrio	10,000	----	0.02	0.02	1 nivel	75 m <sup>2</sup>	5.00	5.00	5.00
		Jardines y/o plazas	4600	----	0.02	0.02	1 nivel	75 m <sup>2</sup>	5.00	5.00	5.00
	Espacios recreativos	Canchas deportivas	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	75 m <sup>2</sup>	5.00	5.00	5.00
		Canchas de fútbol 7 Canchas de fútbol rápido	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	75 m <sup>2</sup>	5.00	5.00	5.00

\* Los cálculos de superficie mínima de lote es indicativa, y esta considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican la dotación de estos espacios.

#### X.6.7.2 Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos EV-C

Para este tipo de zonas se indica con la clave EV-C, se clasifican a partir del radio de acción de acuerdo a su localización y servicios que brinda de manera independiente, se marcan con dos asteriscos (\*\*) los predios o zonas que son de propiedad pública.

**EV-C(1).** Corresponde al polígono con una superficie aproximada de 1.87 Ha, se encuentra rodeado por el área Turístico Hotelero densidad baja con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH2\*/H2\*-V (3), se ve afectado por la zona de protección a Cauces y Cuerpos de Agua CA (33), al Este con la zona de protección a





Cauces y Cuerpos de Agua CA (34) . Se deberá respetar el área de protección a causes y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades las cuales serán determinadas en función de lo contenido de este documento.

#### **X.6.8. ZONAS DE INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA, IN**

Las zonas de instalaciones especiales e infraestructuras, por su dimensión, radio de cobertura, y grado de riesgo, se clasifican en urbanas y regionales, en función de lo contenido en el Sub-título X.4.3. de este documento.

##### **X.6.8.1. Zonas de Instalaciones Especiales Urbanas:**

Para este tipo de zonas se establece a partir de las instalaciones especiales e infraestructuras que por su radio de cobertura, dimensión y grado de riesgo se clasifican en urbanas, se indican con la clave EI-U.

**IN-R(1)** . corresponde a la Carretera Federal Núm. 200, Puerto Vallarta-Barra de Navidad, con una superficie aproximada es de 43.134 Ha.

**IN-R(2)**. Corresponde a la línea eléctrica localizada en Garza Blanca con una superficie aproximada de 0.10 Ha, se encuentra rodeada por el área Turístico Hotelero densidad mínima con Habitacional densidad baja cedula especial Vertical TH1\*/H2\*-V(2), dentro del desarrollo Villas Altas Garza Blanca. Se deberá respetar el área de protección a causes y cuerpo de agua así como las áreas de restricción por paso de vialidades.

#### **X.6.9. ZONAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA**

Las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro de los asentamientos humanos. Estas áreas se señalaran en los planos delimitándose su perímetro con una línea punteada, siendo identificadas con la clave (CA).

Lo señalado en el plano de estrategias E-2, con la clave siguiente:

**CA(1)**, con una superficie aproximada de 6.62 Ha, Con una distancia de 5,156.37 metros lineales.

**CA(2)**, con una superficie aproximada de 2.02 Ha, Con una distancia de 1,010.18 metros lineales.

**CA(3)**, con una superficie aproximada de 3.83 Ha, Con una distancia de 1,924.68 metros lineales.

**CA(4)**, con una superficie aproximada de 4,47 Ha Con una distancia de 2,618.78 metros lineales.

**CA(5)**, Corresponde al escurrimiento, con una superficie aproximada de .97 Ha, Con una distancia de 485.67 metros lineales.

**CA(6)**, con una superficie aproximada de 3.13 Ha, Con una distancia de 1,573.12 metros lineales.

**CA(7)**, con una superficie aproximada de 3,63 Ha, Con una distancia de 1,810.52 metros lineales.



CA(8), con una superficie aproximada de 1.66 Ha, Con una distancia de 817.54 metros lineales.

CA(9), con una superficie aproximada de 1.62 Ha, Con una distancia de 815.64 metros lineales.

CA(10), con una superficie aproximada de 1.19 Ha, Con una distancia de 585.17 Metros lineales.

CA(11), con una superficie aproximada de 6.39 Ha, Con una distancia de 3,94 Metros lineales.

CA(12), con una superficie aproximada de 2.02 Ha, Con una distancia de 1.01 metros lineales.

CA(13), con una superficie aproximada de .26 Ha, Con una distancia de 124.29 metros lineales.

CA(14), con una superficie aproximada de .32 Ha, Con una distancia de 153.52 lineales.

CA(15), con una superficie aproximada de .61 Ha, Con una distancia de 297.63 metros lineales.

CA(16), con una superficie aproximada de 1.02 Ha, Con una distancia de 504.51 metros lineales.

CA(17) con una superficie aproximada de 1.28 Ha, Con una distancia de 504.51 metros lineales.

CA(18), con una superficie aproximada de .73 Ha, Con una distancia de 359.19 metros lineales.

CA(19), con una superficie aproximada de 1.11 Ha, una distancia de 580.35 metros lineales.

CA(20), con una superficie aproximada de .46 Ha, Con una distancia de 224.56 Metros lineales.

CA(21), con una superficie aproximada de .36 Ha, Con una distancia de 175.09 metros lineales.

CA(22), con una superficie aproximada de .51 Ha, Con una distancia de 250.41 metros lineales.

CA(23), con una superficie aproximada de .53 Ha, Con una distancia de 257.18 metros lineales.

CA(24), con una superficie aproximada de .35 Ha, una distancia de 169.54 metros lineales.

CA(25), con una superficie aproximada de 3.84 Ha, Con una distancia de 1893.91 metros lineales.

CA(26), con una superficie aproximada de .58 Ha, Con una distancia de 286.30 metros lineales.

CA(27), con una superficie aproximada de .35 Ha, Con una distancia de 170.03 metros lineales.

CA(28), con una superficie aproximada de .27 Ha, Con una distancia de 128.58 metros lineales.

CA(29), con una superficie aproximada de .29 Ha, Con una distancia de 140.07 metros lineales.



CA(30), con una superficie aproximada de 4.18 Ha, Con una distancia de 2,099.47 metros lineales.

CA(31), con una superficie aproximada de .83 Ha, una distancia de 419.20 metros lineales.

CA(32), con una superficie aproximada de 10.77 Ha, Con una distancia de 532.18 metros lineales.

CA(33), con una superficie aproximada de 1.19 Ha, Con una distancia de 968.69 metros lineales.

CA(34), con una superficie aproximada de 2.13 Ha, Con una distancia de 1,937.35 metros lineales.

CA(35), con una superficie aproximada de 1.48 Ha, Con una distancia de 734.16 lineales.

CA(36), con una superficie aproximada de 1.97 Ha, Con una distancia de 990.31 metros lineales.

CA(37), con una superficie aproximada de 4.13 Ha, Con una distancia de 2,081.68 metros lineales.

CA(38), con una superficie aproximada de 2.06 Ha, Con una distancia de 1,734.01 metros lineales.

CA(39), con una superficie aproximada de 6.67 Ha, Con una distancia de 3,335.84 metros lineales.

CA(40), con una superficie aproximada de 4.95 Ha, Con una distancia de 2,483.65 metros lineales.

CA(41), con una superficie aproximada de 1.10 Ha, Con una distancia de 5545.05 metros lineales.

CA(42), con una superficie aproximada de 1.10 Ha, Con una distancia de 464.38 metros lineales.

CA(43), con una superficie aproximada de 3.17 Ha, Con una superficie aproximada de 1,557.32 Ha,

CA(44), con una superficie aproximada de .75 Ha, Con una distancia de 314.04 metros lineales.

CA(45), con una superficie aproximada de .67 Ha, Con una distancia de 329.76 metros lineales.

CA(46), con una superficie aproximada de .82 Ha, Con una distancia de 387.82 metros lineales.

CA(47), con una superficie aproximada de 5.78 Ha, Con una distancia de 2,874.52 metros lineales.

CA(48), con una superficie aproximada de 2.83 Ha, Con una distancia de 1,415.31 metros lineales.

CA(49), con una superficie aproximada de 1.60 Ha, Con una distancia de 805.89 metros lineales.

CA(50), con una superficie aproximada de 1.12 Ha, Con una distancia de 581.42 metros lineales.

CA(51), con una superficie aproximada de 2.28 Ha, Con una distancia de 1,145.15 metros lineales.



CA(52), con una superficie aproximada de .22 Ha, Con una distancia de 220.19 metros lineales.

CA(53), con una superficie aproximada de 2.79 Ha, Con una distancia de 1,579.45 metros lineales.

CA(54), con una superficie aproximada de 3.17 Ha, Con una distancia de 1,500.31 metros lineales.

CA(55), con una superficie aproximada de 1.17 Ha, Con una distancia de 618.84 metros lineales.

CA(56), con una superficie aproximada de 2.02 Ha, Con una distancia de 668.30 metros lineales dentro el área de aplicación.

CA(57), con una superficie aproximada de 1.55 Ha, Con una distancia de 766.61 metros lineales.

CA(58), con una superficie aproximada de 1.62 Ha, Con una distancia de 815.73 metros lineales.

**\* La superficie de los escurrimientos son aproximados, calculado de los gráficos, por lo que la superficie y distancia deberán ser determinadas por las Autoridades correspondientes.**

## X.7. ESTRUCTURA URBANA

Imagen 44.- de la Estructura Urbana (PLANO E-3)





Se plantea fortalecer el modelo de ordenamiento urbano, flexible a la estructura urbana existente y a los modelos económicos, permitiendo así implementar una política de productividad eficaz del desarrollo; para los habitantes y prestadores de servicios dentro del Distrito Urbano 10; como base para orientar la instrumentación, control y administración racional en áreas del desarrollo y crecimiento urbano del centro de población.

Se plantea una estructura urbana, a partir de tres sistemas los cuales nos permitan, establecer las directrices inducidas y orientadas a la concentración de equipamiento y servicios en corredores de nivel barrial y distrital, estratégicamente distribuidos –que conjuntamente con los centros vecinales al implementarse, podrían ser complementados por el tipo y naturaleza de las acciones urbanísticas que se planteen de acuerdo a la estructura vial existente y su acondicionamiento progresivo en función de la jerarquía establecida y determinada por las acciones urbanas procedentes, para absorber los movimientos generados para la intensidad de utilización del suelo actual y a futuro, las estrategias deben ser acordes a las aptitud del suelo y su potencial para hacer efectivos los lineamientos planteados por el Plan Parcial, sin dejar de prever la conservación y mejoramiento de las áreas naturales las cuales estructurarían el tercer sistema de orden ambiental; y así reactivar los mantos acuíferos y ciclos hidrológicos, establecidos (plano E-2) para lograr la sustentabilidad y fortalecer la relación hombre-naturaleza.

**Artículo 81.-** Este instrumento de propósito normativo, es para lograr el ordenamiento urbano que permitirá lograr una estructura eficiente y participativa de la ciudadanía en general, incluyendo la iniciativa privada y el sector público, teniendo como base la conservación, preservación e integración del medio ambiente natural y socioeconómico, en las áreas y zonas clasificadas en los planos E-1 Y E-2, de acuerdo a la legislación municipal.

Con la finalidad de definir los criterios relativos de ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana de los proyectos de las obras y servicios a realizar, señalando las etapas y condiciones para su ejercicio, lo cual se hará en los siguientes sub-apartados:

La estructura urbana dentro del distrito urbano se señala de manera indicativa mediante los siguientes elementos componentes:

#### **X.7.1.1. VIALIDADES SECUNDARIAS:**

Las **vialidades colectoras** se sujetarán a las siguientes normas:

- I. **Velocidad de proyecto:**
  - a) En terreno plano: 40 kilómetros por hora; y
  - b) En terreno con lomeríos: 25 kilómetros por hora;
- II. **Número de carriles de circulación:** 2 mínimos.  
Siendo preferente la vialidad de un solo sentido;
- III. **Anchura de los carriles de circulación:** 3.50 metros;
- IV. **Anchura de los carriles de estacionamiento:** 2.80 metros;
- V. **Anchura mínima de las aceras:** 2.40 mínimo;
- VI. **Anchura de la faja separadora central, o camellón central:** este elemento es opcional, dependiendo de las características del diseño urbano, cuando se ubique su ancho mínimo será de 1.50 metros;





- VII. **Pendiente longitudinal máxima:**
- a) En terrenos planos: 7 %; y
  - b) En terrenos con lomeríos: 20%;
- VIII. **Radios mínimos en las esquinas de las intersecciones:** 5 metros;
- IX. **Separación mínima a lo largo de la vía principal:** 400 metros;
- X. **El derecho de vía mínimo permisible será de los siguientes tipos:**
- c) Derecho de vía de 25.00 metros, en vialidades de doble sentido, y con estacionamiento a ambos lados. Este tipo es adecuado para zonas de usos mixtos y de comercios y servicios, deberá evitarse la ubicación en estas vías de lotes con frentes menores de 10 metros.

La sección de este derecho de vía se compone de los siguientes elementos:

1. Cuatro carriles con anchos mínimos;
2. Dos carriles de estacionamiento con anchos mínimos; y
3. Banquetas, con los anchos mínimos:
  - a) Cuando los lotes con frente a estas vías tengan 30 metros o más, y la utilización del suelo sea de intensidad mínima o baja, se podrán eliminar los carriles de estacionamiento de la sección descrita en el inciso anterior, dando un derecho de vía mínimo de 20 metros; y
  - b) Derecho de vía de 17 metros, en vialidades denominadas colectoras menores, que son las que colectan el tráfico en zonas habitacionales proveniente de las calles subcolectoras y locales; son vías de uno o dos sentidos, con estacionamiento a ambos lados.

La sección de este derecho de vía se compone de los siguientes elementos:

1. Dos carriles con anchos mínimos;
2. Un carril de estacionamiento con ancho mínimos; y
3. Banqueta, con los ancho mínimo.

**Vialidades Sub-Colectoras Propuestas:**

**VC-123:** S/nombre (Boca de Tomatlán), con una distancia de 949.43 metros lineales

**Vialidades Colectoras Menor Propuestas:**

**VCm-50:** S/nombre (Mismaloya), con una distancia de 2,076.917 metros lineales.



Cuadro 76.- CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS SISTEMA VIAL PRIMARIO

	DERECHO DE VIA (METROS)	SENTIDO DEL TRANSITO	NÚMERO DE CARRILES CENTRALES	ANCHO DE CARRILES		NÚMERO DE CARRILES LATERALES	ANCHO DE CARRILES LATERALES	ANCHO CAMELLON CENTRAL	VELOCIDAD MÁXIMA	NÚMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE CARRIL DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE BANQUETAS MAS JARDINERA
				DERECHO	OTROS							
REGIONALES	* LAS QUE SEÑALEN LAS AUTORIDADES COMPETENTES											
Principal	20.00	Doble	4 kms ó más	3.90	3.60	-	-	9.20	50 km/h	2	3.60	5.00
Colectora (VC)	12.00	Doble	2 kms ó más	3.00	3.00	2.50	-	2.50	40 km/h	-	-	
COLECTORA MENOR (VCm)	8.00	Doble	1 km ó más	3.00	3.00	-	-	2.00	25 km/h	-	-	
Locales	6.00	Doble	.3 kms	3.00	3.00	-	-	-	15 km/h	-	-	
Tranquilizada	5.00	Doble	*	2	3	-	-	-	5 km/h	-	-	
Peatonal	3.00	Doble	5 Kms	1.50	1.50	-	-	-	-	-	-	
Ciclista	3.00	Doble	10 Kms	1.50	1.50	-	-	-	-	-	-	
* Máximo de 30 viviendas servida por calle												
* Secciones para los desarrollos ecológicos tipo GH, TC, HJ, Ecológico.												

Cuadro 77.- CARACTERÍSTICAS PARA LAS RESTRICCIONES

TIPO DE VIALIDAD	USOS DE SUELO RECOMENDABLE	RESTRICCIÓN FRONTAL DE LOS LOTES
REGIONALES (VR)	TE / TH / EI-R / EV-R / IN-U / IN-R / IE-R.	10
PRINCIPAL (VP)	TH / MC / CC / SC / SI / EI-C / EV-C / IN-U / IE-U.	5
COLECTORA (VC)	TH / MD / CD / SD / EI-D / EV-D / H1-V / H2*-V / H3-V / H4-V.	5
COLECTORA MENOR (VCm)	MB / CB / SB / EI-B / EV-B / H1-V / H2*-V / H3-V / H4-V.	5
LOCALES	a *ZONAS INDUSTRIALES.	*
	b CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H.	*
	c CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H.	*
	d CV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / * SUJETA A REGIMEN DE CONDOMINIO	*
TRANQUILIZADA	HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / EV / TC / TE / TH*-DX / H*-DX / AS*-DX	*

\* La que se determinó en la reglamentación de cada zona de este Plan.



**Artículo 81.-** Para el caso de nuevos diseños de las intersecciones y nodos viales deberán observarse los lineamientos establecidos en el Código, antes bien será aprobado por el Consejo de Desarrollo urbano del Distrito Urbano No.10:

#### **X.7.1.2. Criterios para la introducción de agua potable, drenaje sanitario y público**

En congruencia con el artículo 45 de la Ley de Aguas Nacionales, se establece que son las autoridades municipales, a través Dirección General del Sistema de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado serán responsables del abastecimiento oportuno en calidad y cantidad del agua potable, drenaje y alcantarillado a los centros de población, así como del correcto tratamiento y desalojo de las aguas residuales.

**Artículo 82.-** Aquellos desarrollos a los cuales no se les pueda hacer llegar el servicio, o bien que no estén aún en los proyectos de crecimiento de la Dirección, siendo ese caso el desarrollador nuevamente el responsable para planear, diseñar, construir y la Dirección únicamente encargada de supervisar las obras.

**Artículo 83.-** Los proyectos de las redes de agua potable y alcantarillado deberán ser revisados y aprobados por la Dirección General de SEAPAL, antes de ser construidos por parte del urbanizador o constructor, ya sea de manera pública o privada.

**Artículo 84.-** Para el de desalojo de aguas pluviales será la Dirección de Obras Publicas quien revisara aprobara y construirá las redes desalojo y alcantarillado.

**Artículo 85.-** Para el caso de los Proyecto Definitivo de Urbanización, deberán seguir los lineamientos establecidos en el artículo 257 del Código Urbano.

#### **X.7.1.3. Criterios para la Infraestructura eléctrica, alumbrado y telefonía**

El alumbrado público es un servicio municipal, y es por ello que el Ayuntamiento, Dirección de Obras Publicas y Dirección de Servicios Públicos, son los encargados de la planeación, del diseño, la construcción, supervisión, operación y mantenimiento de ese servicio.

**Artículo 86.-** Cuando el desarrollador solicite su factibilidad de servicios es compromiso del H. Ayuntamiento dictaminar positivamente, con excepción de cuando la zona es lejana y escarpada, así como cuando la densidad es mínima, pues el servicio es muy solicitado; por lo que en un momento dado podrá negar el servicio al desarrollador, tal como lo especifica el Código Urbano, en donde este podrá ser planeado, diseñado, construidos y operados estos servicios, a través de un fideicomiso o bien algún acuerdo de acción urbanística entre ambas partes.

**Artículo 87.-** Todos los proyectos y obras de electrificación y alumbrado deberán ajustarse a las leyes, reglamentos, normas y especificaciones quedan sujetas a los lineamientos establecidos en el Código:

#### **X.7.1.4. Obras Mínimas de Urbanización**

Toda acción urbanística deberá ejecutar las obras mínimas de urbanización que se indican el Código Urbano. Así como las disposiciones generales en materia de obras de mínimas para pavimentos y banquetas se aplicaran las establecidas en Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, tomando la consideración de que sean congruentes con la configuración urbana e imagen visual de la zona.



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**DISTRITO URBANO 10**

**Cuadro 78.- OBRAS MINIMAS DE URBANIZACIÓN**

			TIPOS DE OBRA DE URBANIZACIÓN PARA EL DISTRITO URBANO No. 10																										
			AGUA		DRENAJE			ELECTRIFICACION				TELEF	ESPC	GUARN	BANQ	PAVIMENTOS		PAISAJE											
			Red de abastecimiento	Hidratantes en esquinas	Red de alcant. Sanitario	Sistema drenaje pluvial	Fosas sépticas	Planta de tratamiento	Red eléctrica baja, oculta	Red eléctrica baja, aérea	Red eléctrica alta, tensión	Alumbrado poste met. oculta	Alumbrado poste CFE aérea	Red Telefónica oculta	Red telefónica aérea	Válvulas contra incendio	Red de riego	Guarniciones integrales	Guarniciones lineales	Banqueta de concreto o adoq.	Banquetas mat. pétreo	Pavim. Conc. Hídr.O adoquín	Pavimento conc. asfáltico	Pavimento empedrado	Conformación vía pública	Señalamiento y mobiliario	Arbolado y jardinería		
<b>ZONAS</b>			Ver nota (6)																										
TURISTICAS	Ecolo- ógico	Granjas y Huertos	GH	o			o			o													o			o	o		
		Turístico Campestre	TC	o			o				o													o			o	o	
	Urbano	H. Densidad mínima	TH1	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o						o	o
		Hotelera densidad baja	TH-2	o		o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o						o	o
		Hotelera densidad media	TH-3	o		o	o	o	o	o	o	o	(1)	(2)	o	o	o	o	o	o	o	o						o	o
Hotelera densidad alta	TH-4	o		o	o	o	o	o	o	o	(1)	(2)	o	o	o	o	o	o	o	o						o	o		
HABITACIONAL	D. Mini- ma	Unifamiliar	H1-U	o		o	o		o		o	o	o	o									o			o	o		
		Plurifamiliar horizontal	H1-H	o		o	o		o		o	o	o	o	o								o			o	o		
		Plurifamiliar vertical	H1-V	o		o	o		o		o	o	o	o	o												o	o	
	D. Baja	Unifamiliar	H2-U	o		o	o		o		o	o	o	o										o			o	o	
		Plurifamiliar Horizontal	H2-H	o		o	o		o		o	o	o	o										o			o	o	
		Plurifamiliar Vertical	H2-V	o		o	o		o		o	o	o	o										o			o	o	
	D. Media	Unifamiliar	H3-U	o		o	o		o		o	(1)	(2)		o									o			o	o	
		Plurifamiliar Horizontal	H3-H	o		o	o		o		o	(1)	(2)		o									o			o	o	
		Plurifamiliar Vertical	H3-V	o		o	o		o		o	(1)	(2)		o									o			o	o	
MIXTO Hab/Comer/Serv/Equipo	Barrial	Intensidad Mínima	MB-1	(4)																			o						
		Intensidad Baja	MB-2	(4)																			o						
		Intensidad Media	MB-3	(4)																				o					
		Intensidad Alta	MB-4	(4)																									
	Distrital	Intensidad Mínima	MD-1	(4)																									
		Intensidad Baja	MD-2	(4)																									
		Intensidad Media	MD-3	(4)																									
		Intensidad Alta	MD-4	(4)																									
	Central	Intensidad Mínima	MC-1	(4)																									
		Intensidad Baja	MC-2	(4)																									
		Intensidad Media	MC-3	(4)																									
		Intensidad Alta	MC-4	(4)																									
COMERCIO Y SERVICIOS	Barrial	CB-SB	o		o	o					o	o											o			o	o		
	Distrital	CD-SD	o		o	o					o	o														o	o		
	Central	CC-SC	o		o	o					o	o														o	o		
	Regional	CR-SR	o		o	o					o	o														o	o		
EQUIPAMIENTO	Equipa m. Institucional	EI	o		o	o				o	o	o														o	o		
	Equipam. Regional	ER	o		o	o				o	o	o														o	o		
	Espacios Verdes	EV	o		o	o			o		o	o											o			o	o		
	Equipamiento Especial	EE	o		o	o				o		(1)	(2)		o								o			o	o		
	Infraestructura	IN	o		o	o				o		o	o		o											o	o		

**Notas:**  
 (1). En áreas verdes y áreas de cesión para destinos.  
 (2). En vialidades vehiculares y peatonales.  
 (4). Las zonas de uso mixto ejecutarán el mismo tipo de obras para la zona habitacional donde estén insertadas.  
 (6). Los pavimentos, guarniciones y banquetas serán, conforme a la jerarquía vial, según se indica  
**O** Obras de urbanización requerida.



#### X.7.1.5. Normas para Determinación de la Áreas de Cesión para Destinos

**Artículo 88.-** Toda acción urbanística, queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos en cualquiera de las modalidades, el propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al municipio, de acuerdo a las modalidades que establece el artículo 175 del Código Urbano.

**Artículo 89.-** Para la determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes:

- a) Para las zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta;
- b) Para las zonas Comerciales, Industriales y de Servicios: 13% de la superficie bruta;
- c) Para las zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta; y
- d) Para las zonas de Granjas y Huertos y campestres: 6% de la superficie bruta.

**Artículo 90.-** Cuando las áreas de cesión no sean útiles para la los fines públicos a consideración de la autoridad municipal, estas podrán permutarse, como lo establece el artículo 177 del Código Urbano.

**Artículo 91.-** Las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad incluyendo la vialidad primaria VP-1, son patrimonio municipal con carácter de dominio público, como lo establece el Artículo 178 del Código Urbano.

**Artículo 92.-** Las acciones urbanísticas en áreas de expansión urbana como en las áreas de renovación urbana quedan sujetas a las consideraciones del Artículo 179 del Código Urbano.

**Artículo 93.-** Para el cálculo de las áreas de cesión, de los predios que resulten afectados por restricción federal, originadas por cauces, escurrimientos, arroyos o cuerpos de agua, quedan sujetas a lo que establece el Artículo 180 y 181 del Código Urbano y este Plan.

**Artículo 94.-** Para el cálculo de las áreas de cesión, de predios que resulten afectados por áreas de restricción, originadas por el paso de infraestructura y sus instalaciones, quedaran sujetas a las disposiciones del Código Urbano, como lo establece el Artículo 182.

**Artículo 95.-** Las áreas de cesión, deberán de ubicarse de manera equitativa y equilibrada, considerando los niveles de servicio y su compatibilidad de giros o destinos.

**Artículo 96.-** Para el caso de las áreas destinadas para el equipamiento, en su forma de espacio construido, se utilizarán como espacios verdes, abiertos y recreativos, en tanto estos no se construyan, y su mantenimiento estará a cargo del municipio o asociación de colonos correspondiente.

**Artículo 97.-** Para las obras de urbanización que se realicen por etapas, quedaran sujetas a lo dispuesto en el Artículo 184 del Código Urbano.

**Artículo 98.-** Para que el municipio declare formal de suelo urbano las áreas de cesión deberán contar con las obras de urbanización necesaria que permita la inmediata operación y funcionamiento de la misma. Serán





obras mínimas de urbanización que deben tener las áreas de cesión son las siguientes: redes de agua potable, alcantarillado y sanitario, sistema de drenaje pluvial, red de electrificación y alumbrado; así también, los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos dispositivos de control vial como señalización semaforización, y la jardinería y mobiliario urbano necesario.

**Artículo 99.-** Las áreas de cesión para espacios verdes, abiertos y recreativos, las dedicadas a la organización y administración vecinal y cultura, deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias, como lo establece el Artículo 186 del Código Urbano.

- I. Las dedicadas a espacios verdes, abiertos y recreativos, que deberán contar con las obras de jardinería en general, pavimentos, mobiliario urbano en general y edificación necesarias para su operación, sanitarios, casetas o controles de ingreso, y otras. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística; y
- II. Las dedicadas a la organización y administración vecinal y cultura tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos, casetas de vigilancia, bibliotecas y otras, que deberán contar con las edificaciones e instalaciones propias para esos efectos, a razón de un metro cuadrado de construcción por cada diez habitantes en zonas habitacionales; cien metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas comerciales y de servicios, y, cincuenta metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas industriales.

Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística.

**Artículo 100.-** En caso de que la autoridad municipal considere que la edificación que se pretenda realizar deba de ser de mayores dimensiones, costeará la diferencia a cuenta del erario municipal.

#### X.7.1.6. NORMAS DE CONFIGURACION URBANA E IMAGEN VISUAL

**Artículo 101.-** Para las acciones de mejoramiento y conservación se deberán considerar los aspectos siguientes:

- a) Respetar las características del medio ambiente natural, tales como la configuración topográfica el paisaje, la vegetación existente o inducida, los escurrimientos, los cauces y cuerpos de agua, las conformaciones rocosas, las playas, y otras que puedan surgir del análisis del sitio.
- b) Respetar todas aquellas características de las fisonomías urbanas existentes que han resultado de un desarrollo adecuado, basado en la comprensión de los factores físicos y culturales de cada localidad, evitando las rupturas y contrastes que atenten contra sus valores históricos y fisonomías de cada región.
- c) Evitar el desorden y el caos visual en el contexto urbano, que propician la falta de identidad, la disminución de arraigo de la urbanización y la arquitectura a las características de cada localidad, con el consiguiente deterioro de la calidad de vida de la comunidad.
- d) Crear un medio urbano coherente y armónico, en el que prevalezca un sentido de unidad y armonía dentro de la diversidad, propiciando la conservación de ciertas zonas y el correcto desarrollo de otras, claramente definidas y con características propias y adecuadas dentro de los centros de población y en todos los asentamientos en general.



**Artículo 102.-** Los espacios abiertos que son propiedad pública, que se encuentran entre edificios y que por lo tanto están limitados por el piso y fachadas de los edificios, quedan sujetos a lo establecidos en el Código, de acuerdo a los cinco componentes básicos que determinan la configuración urbana.

**Artículo 103.-** Son de propiedad pública los espacios abiertos públicos: las calles y vía pública, las plazas o espacios de encuentro, parques, jardines y rinconadas,

**Artículo 104.-** Para el caso de los espacios abiertos privados exteriores son los que se encuentran dentro de lotes o predios de uso y destino y que dan frente al espacio público, deberán ser integrados formando en consecuencia una continuidad visual con el mismo o en su caso quedan sujetos bajo las restricciones obligatorias establecidas en los planes parciales, y en algunos casos están constituidos por espacios abiertos semipúblicos creados en el interior de conjuntos de edificios.

**Artículo 105.-** Los espacios abiertos privados interiores son aquellos que tiene frente al espacio público, estando conformados por los volúmenes edificados en el interior de los diferentes lotes o predios.

**Artículo 106.-** El modo de edificación queda sujeto a las modalidades de la configuración urbana, que se establece en el Código.

**Artículo 107.-** Para las áreas de expansión urbana y las áreas de renovación urbana quedan sujetas a los siguientes criterios:

- a) Integración a la configuración topográfica, procurando minimizar los cortes y rellenos para las vialidades y las plataformas de la edificación. Debe mantenerse un criterio estricto de equidad para todas las propiedades en la posibilidad de aprovechar las vistas y se deberán integrar en forma coherente la imagen de lo construido con el paisaje natural.
- b) Respeto absoluto de los elementos naturales, tales como:
  - a. Cuerpos de agua y acuíferos;
  - b. Escurrimientos y cauces de agua, ya sean permanentes o de temporal;
  - c. Bosques, árboles y vegetación relevante en general;
  - d. Esteros y manglares;
  - e. Barrancas y cañadas;
  - f. Cúspides de cerros y montañas;
  - g. Acantilados y conformaciones rocosas;
  - h. Playas y, en general, zonas de contacto entre los cuerpos de agua, y la tierra firme; y
  - i. Otros que resulten del análisis del sitio, así como los expresados en la clasificación de áreas.
- c) Respeto a todas las construcciones valiosas, de características históricas, artísticas, de arquitectura popular o de cualquier tipo que merezcan conservarse.

**Artículo 108.-** Por lo anterior, para zonas de expansión o renovación, así como para desarrollos nuevos, se deberán presentar toda la información del área, en forma detallada y pormenorizada, incluyendo levantamiento topográfico, y fotográfico que comprenda a todos los elementos naturales y construidos que puedan existir en el sitio, con descripciones detalladas (Análisis del Sitio) ante el Comité de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano No. 10. En base a ello deberá presentarse una solicitud de Uso del Suelo ante la Dirección de Ecología y



Ordenamiento Territorial del H. Ayuntamiento, posteriormente un estudio de impacto a la ecología y a la imagen visual del sitio. El proyecto correspondiente contemplando todo lo anteriormente expuesto.

Toda acción urbanística o de edificación de modificación o renovación que se pretenda establecer, deberá definir los elementos básicos de la configuración urbana, de la arquitectura y de los elementos complementarios, es obligatorio para las autoridades, como para los propietarios privados que pretendan realizar las obras siguientes: pavimentos, banquetas, mobiliario urbano, arbolado y jardinería, bardas exteriores, cubiertas, alturas máxima y mínimas de edificación, materiales de acabados de fachadas y cubiertas, control de elementos de instalaciones exteriores, eliminación exterior, gamas de colores y anuncios, quedan sujetos bajo las normas establecidas para cada zona o en su caso de acuerdo a lo dispuesto en el Código.

**Artículo 109.-** Para el caso del área de protección a la fisonomía y el área de protección al patrimonio histórico, quedan al dispuesto a lo señalado en cada zona para lograr una adecuada integración y armonía en la configuración y en la imagen urbana de la zona.

#### **X.7.2. NORMAS Y CRITERIOS PARA PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES**

De acuerdo al entorno del medio físico natural con que cuenta el Distrito Urbano 10, es todo un reto realizar el diseño y adecuaciones para contribuir a la solución de las demandas de las personas con discapacidad, por lo que es necesario implementar reglamentos y normas de accesibilidad que apoyen a los proyectos para las adecuaciones de los espacios que las personas con discapacidad, adultos mayores, personas con movilidad limitada, con alguna limitación temporal y personas de talla baja requieren. Además de construir un ambiente más amable, lo que se pretende es hacer un llamado a los diseñadores y a la industria de la construcción para que incluyan en sus productos a este sector de la población.

Muchas personas con discapacidad para apoyar sus actividades cotidianas incluidas las acciones para su desplazamiento, requieren de objetos llamados ayudas técnicas como: bastones, sillas de ruedas, perros guía, entre otras. Estas ayudas técnicas forman parte de la vida diaria de un buen número de personas con discapacidad y para usarlas con seguridad, demandan de un diseño adecuado en todos los espacios y mobiliario, en cuanto a sus características y dimensiones. Estos requerimientos, de dimensiones especiales o adecuadas para una mejor accesibilidad, también son necesarios en el caso de niños, adultos mayores y personas con discapacidades temporales. Por esta razón se incluyen criterios fundamentados en la ergonomía.

- 1. Los factores humanos considerados para el diseño de espacios físicos.** Esto es, las características humanas de las personas con discapacidad que se deben considerar para que el espacio sea ergonómicamente adecuado como son: las dimensiones del sujeto en posición estática (antropometría estática), por ejemplo, las medidas generales del sujeto de pie o sentado, la talla, largo de brazos, altura de los ojos con respecto al piso, entre otras; y las dimensiones del sujeto en movimiento (antropometría dinámica), como serían los alcances y las posturas.
- 2. Los factores del ambiente físico considerados para una adecuada accesibilidad.** Los factores ambientales físicos que intervienen para que el ser humano con discapacidad pueda desplazarse con facilidad son, por ejemplo, los determinados por el espacio físico que ocupa la persona con discapacidad, más el espacio que ocupan las ayudas técnicas que usa la persona para su movilidad como bastones, andaderas, muletas, sillas de ruedas, carriolas, entre los más importantes. Otro factor sería la iluminación para poder ver sin problema el espacio en el que se tiene que mover. Uno más, es la adecuada ubicación



de la señalización auditiva, táctil o visual, según sea el caso. Un último ejemplo, serían las condiciones del terreno, a partir del cual se toma en cuenta la humedad, la temperatura, la fricción ejercida entre el material y las ayudas técnicas para que la superficie sean antiderrapantes y el fácil desplazamiento de líquidos o absorción, etcétera.

Con la finalidad de hacer más claros estos criterios y requerimientos se incluye una serie de dibujos acompañados de sus respectivas dimensiones y términos utilizados en los planos de estudios del cuerpo humano, ya que proporcionan información para el diseño y distribución de los elementos y espacios accesibles.

**Artículo 110.-** Deberá apegarse a lo indicado en el Reglamento Estatal de Zonificación, Título Tercero, Normas para el Libre Acceso de Personas con Discapacidad

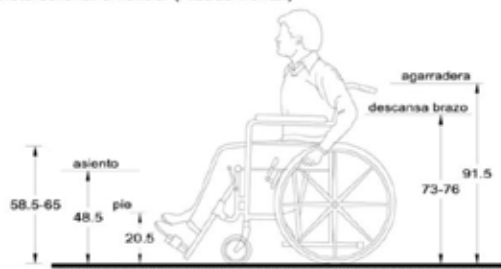
#### PERSONA EN SILLA DE RUEDAS POSICIÓN ESTÁTICA



Vista transversal superior (Planta)



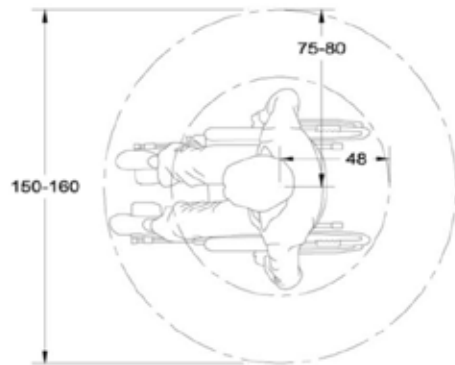
Vista coronal o ventral (Alzado frontal)



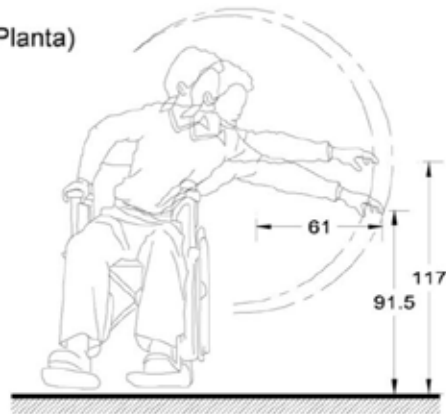
Vista sagital izquierda (Alzado lateral)



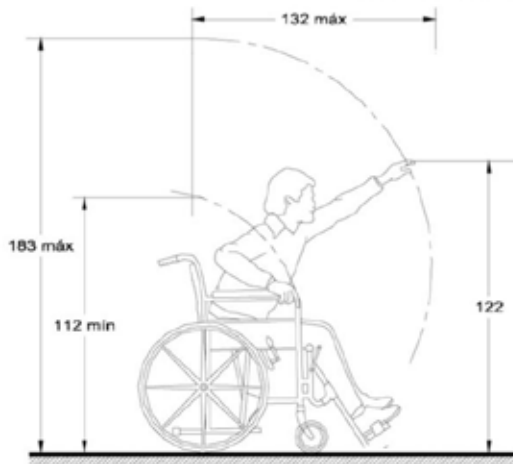
**PERSONA EN SILLA DE RUEDAS  
POSICIÓN DINÁMICA**



Vista transversal superior (Planta)



Vista coronal o ventral (Alzado frontal)

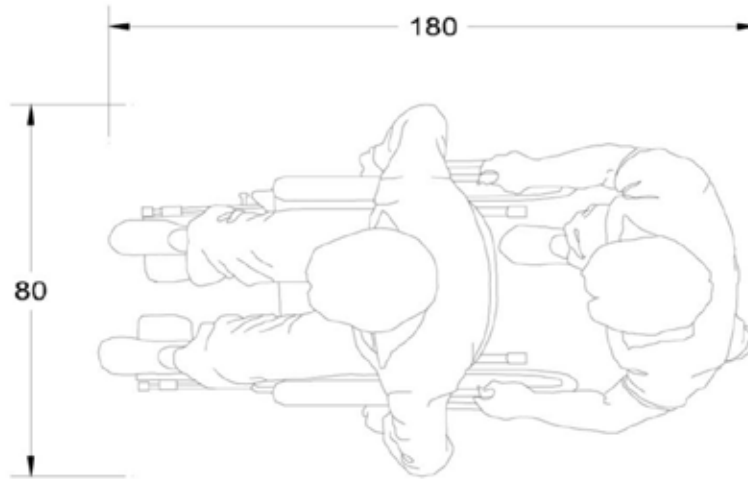


Vista sagital derecha (Alzado lateral)

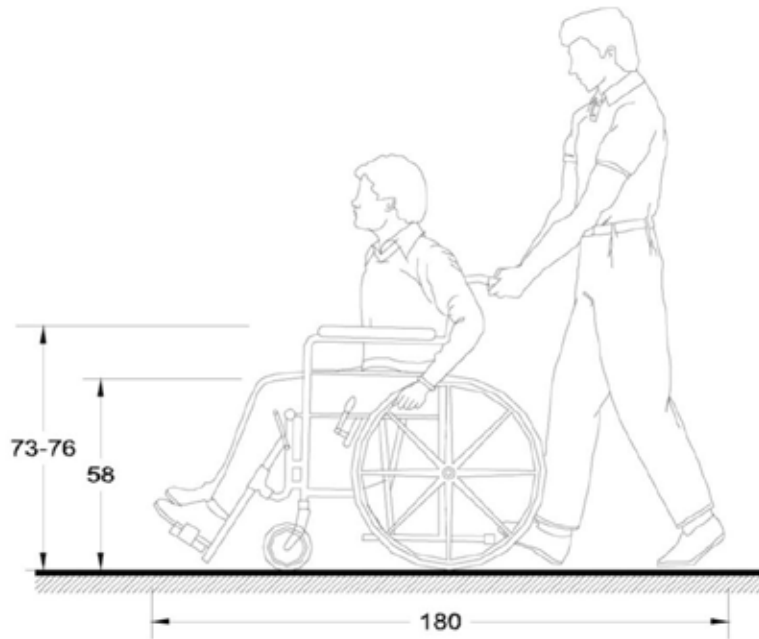




### PERSONA EN SILLA DE RUEDAS CON ACOMPAÑANTE



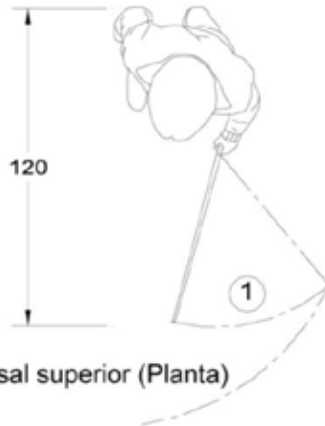
Vista transversal superior (Planta)



Vista sagital izquierda (Alzado lateral)

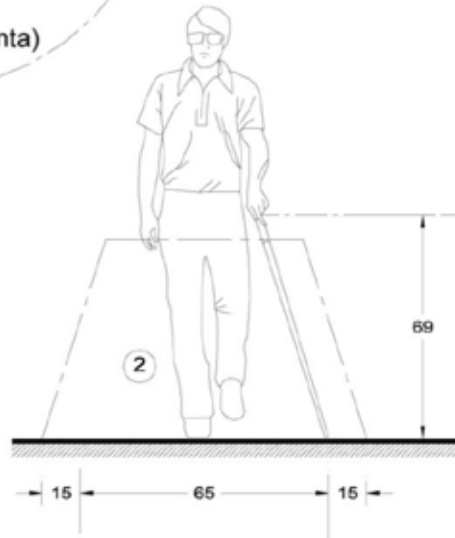


**PERSONA CON BASTÓN BLANCO**



Vista transversal superior (Planta)

- ① Área de detección
- ② Espacio de detección del bastón a pasos regulares



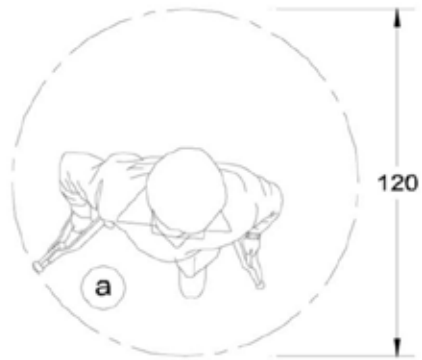
Vista coronal o ventral (Alzado frontal)



Vista sagital izquierda (Alzado lateral)

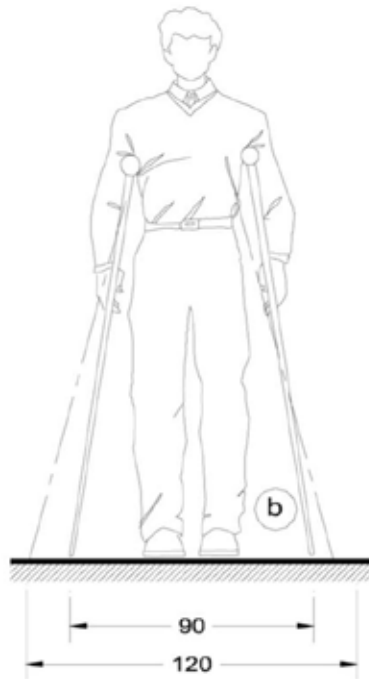


### PERSONA CON MULETAS



Vista transversal superior (Planta)

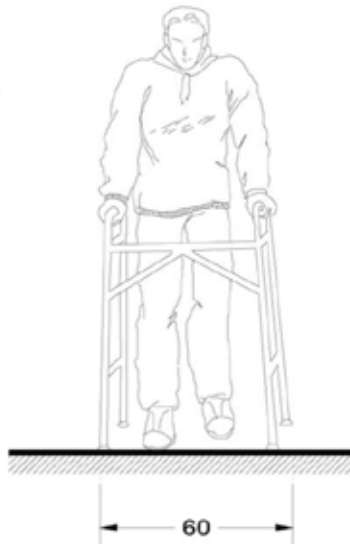
- (a) Oscilación de las muletas al andar
- (b) Separación de muletas cuando el usuario está de pie



Vista coronal o ventral (Alzado frontal)



PERSONA CON PERRO GUÍA



PERSONA CON ANDADERA



PERSONA CON BASTÓN



## X.8. NORMATIVIDAD

Para un adecuado control del desarrollo urbano y su crecimiento; se propone una dosificación a través del control territorial y para ello debemos mencionar que existe primero el destino o potencial predominante de una zona la cual habrá de moderar; una tendencia del mercado la cual exige que se establezcan los mecanismos de control sobre la capacidad y un entorno o medio urbano que respetar; por ello la importancia de que a través de este PPDU-D10, podamos dejar claro las normas regulatorias del control territorial y lograr con ello un adecuado desarrollo sustentable; ya que al mismo tiempo podremos observar, evaluar y determinar de manera puntual los lugares con capacidad para la urbanización y edificación, concentración de densidades, usos de suelo, e incluso determinar las áreas generadoras de derechos de Concentración de Densidad para Desarrollo, para con ello podamos conformar una adecuada política urbana y ambiental que permitirá conservar la montaña.

### X.8.1. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

En el Distrito Urbano No. 10 las principales políticas son Conservacionistas, dada la riqueza paisajística tanto a escala Bahía de Banderas, como en cada uno de los desarrollos insertos en estas montañas, pues es de suma importancia la interacción entre la montaña y la bahía; por la diversidad vegetal y animal que en ella existen, por la interesante interacción de paisaje montaña mar, la cual es nada común convirtiéndose para nosotros en un atractivo turístico; así como la generación de arena y residuos orgánicos que forman parte del ecosistema de la Bahía misma; para que y a través de acciones urbanas complejas busquemos el conservar por lo menos la mayor parte de las montañas en su estado natural, por ello es importante establecer los siguientes lineamientos que en conjunto con todas las normas de uso anteriormente señaladas, lleguemos y todos pongamos un granito de arena para seguir teniendo en nuestra bahía un desarrollo sustentable.

#### X.8.1.2. Lineamientos para el Control de Verticalidad y Altura.

Desde luego que las alturas son determinadas por muchas instancias, como la topografía, las vistas, la vegetación, viento y asoleamiento del lugar; y finalmente influenciado por la densidad y/o potencial del suelo; ya sea de protección a causas, turístico, de desarrollo especial, etc.

**Artículo 111.-** Primeramente se buscara a través de los estudios preliminares, solicitados en todos los futuros desarrolladores proteger primero la naturaleza del sitio y máximo de su conservación e imagen, ya que esto nos lleva a pensar en algunas pequeñas cañadas y pendientes, los niveles no solo podrán desarrollarse, sino que también hacia abajo o en ambos sentidos podrán desarrollarse los niveles, esto determinado por los niveles de piso de las vialidades.

**Artículo 112.-** La cota **150 S.N.M.** será el límite permitido para desarrollar tanto en el Distrito Urbano No. 10 así como en el Centro de Población (Puerto Vallarta), por lo que será el nivel máximo de desplante para cualquier edificación: O bien que la cubierta, azotea o sobre pasos de cualquier edificio, condominio o casa no rebase en **7.50 m.** la mencionada cota.





**Artículo 113.-** Todos los equipos, antenas e instalaciones, deberán ser mimetizadas para que las edificaciones con mayor nivel protejan la calidad de sus vistas. Si bien es que queda permitido utilización de las azoteas como patios, jardines, terrazas y/o sundecks. Hasta en un **60%** de su superficie; ya que el resto deberán ser las cubiertas inclinadas y recubiertas con tejas de barro.

**Artículo 114.-** Las ventanas y balcones de no más de 2 mts. de volado podrán ser de forma lateral, siempre y cuando el edificio más próximo se encuentre como mínimo a 20 mts de distancia, al menos en su volumen principal, es decir son contar balcones y/o abultamientos del otro edificio.

**Artículo 115.-** Los balcones y terrazas frontales podrán ser de 3 y hasta 5 mts. lineales y los pretilos no deberán contener en su diseño aluminio dorado, así como ningún tipo de cristal con película reflecta o tipo espejo.

**Artículo 116.-** Será importante y de manera general determinar para aquellas zonas con Uso TH2/H2-V, TH3/H2-V, TH4/H3-V, H1-U, H3-V y MB3, una altura máxima de 8 niveles.

**Artículo 117.-** Para el sub-distrito B, la altura máxima no deberá rebasar los 7.50 metros sobre el nivel de la carretera.

### X.8.2. NORMAS GENERALES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 118.** Toda acción urbanística deberá proyectarse y realizarse de acuerdo a este, así como a los programas y planes de desarrollo urbano vigentes, y sus correspondientes determinaciones de usos, destinos y reservas, en resumen ver Plano E-2 de este Plan.

**Artículo 119.** Están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de este ordenamiento las personas físicas o jurídicas, dependencias de la administración pública, organismos descentralizados y entidades paraestatales propietarias de predios o fincas o poseedores a título de dueño, quienes se desempeñen como promotores y sus respectivos directores responsables que realicen obras de urbanización, edificación, infraestructura o servicios regionales en la entidad, ya sean públicas o privadas, que se ejecuten en terrenos de cualquier régimen de propiedad.

**Artículo 120.** Las actividades urbanísticas normadas por el presente sólo podrán realizarse mediante autorización expresa otorgada por el municipio de la jurisdicción, previa expedición del plan parcial de desarrollo urbano y en su Proyecto Definitivo de Urbanización que se requieran de acuerdo al sistema de acción urbanística que se aplique, así como al dictamen por parte del Comité de Desarrollo Urbano del DU-10 y una vez que, en cada caso se hayan otorgado las garantías y verificado los pagos por los conceptos previstos en el presente Título, conforme los procedimientos y tarifas que se determinen en las Leyes Hacendarías y de Ingresos Municipales o en su caso Asociación del Distrito Urbano No. 10, garantizado el interés fiscal.



**Artículo 121.** El municipio, conforme a las disposiciones y bases de la ley en materia de administración pública municipal, establecerá la dependencia que tendrá a su cargo los procedimientos para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias previstas y demás disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**Artículo 122.** En el caso de los predios que resulten afectados por las áreas de restricción o protección, el ayuntamiento deberá tramitar ante las dependencias competentes en la materia, la delimitación de las zonas de restricción y protección necesarias para garantizar su funcionamiento las cuales quedarán especificadas en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Las áreas de restricción o protección que correspondan a bienes nacionales se delimitarán y aprovecharán conforme las disposiciones federales aplicables.

**Artículo 123.** Las áreas de restricción o protección civil no serán generadoras de concentración de densidades para desarrollo, por lo cual su superficie no se considerará para cuantificar las áreas de cesión que se deban generar cuando se urbanicen los predios donde se localizan.

**Artículo 124.** Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, comprenden:

- I. La división de un predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica;
- II. La dotación de redes de servicio, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, plantas de tratamiento de aguas, electrificación, alumbrado, telefonía, instalaciones especiales y obras de infraestructura regional;
- III. Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas, andadores, estacionamiento para vehículos; los dispositivos de control vial, como señalización y semaforización con sus equipos e instalaciones, y los elementos e instalaciones para las personas discapacitadas y la operación del transporte colectivo;
- IV. Los servicios e instalaciones especiales que requieran las actividades de turísticas, el comercio y los servicios;
- V. Los componentes de la imagen urbana, como arbolado, jardinería, señalética y mobiliario; y
- VI. Las demás que se requieran para lograr el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación y el esparcimiento.

**Artículo 125.** El desarrollo de predios en áreas de gestión urbana integral tiene la finalidad de asegurar un desarrollo sustentable a mediano y largo plazo. La normatividad aplicable se establecerá previamente a las obras de urbanización en los planes correspondientes.

La utilización específica de predios se generará al ejecutar las obras de urbanización autorizadas en sus proyectos definitivos.



### X.8.3. DE LAS NORMAS DE USO DEL SUELO

Nuestro primer punto es establecer en base a una política ambiental y desde el punto de vista sustentable, que a partir de la **cota 150 S.N.M.**, hacia arriba en dicho territorio o Distrito 10, éste se transforme en Área Natural (AN), con Actividades Silvestres (AS); lo cual nos permitiría además de conservar y/o proteger dicha zona de importante potencial paisajístico que incluso es casi una imagen representativa de Puerto Vallarta, el emplear dicho territorio en un gran parque ecológico, en el cual se lleven actividades de orden ecológicas, como; andadores pedestres y/o ciclistas, observación de especies animales y vegetales, campamentos, algún santuario para especies en peligro de extinción, teleférico o simplemente conservación, recreación o pulmón de la ciudad.

Para hacer uso de los recursos potenciales de esta zona y mitigar los riesgos existentes se plantearán y establecerán los mecanismos; los cuales primeramente y a través de un **convenio de concertación urbanística** los propietarios de la zona y el H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, en donde deberá quedar establecido;

- a) Que solamente al ceder la porción territorial de la cota 150 s.n.m
- b) . hasta Límite de centro de Población para establecer un **(AN)** Área Natural; quede establecido que se les permitirá concentrar la densidad que generaba ese predio con el uso del suelo con el que cuentan ya sea a través de un Plan Parcial anterior o bien un dictamen de usos del suelo, previo a este Plan, de su predio. Dentro del polígono conformado entre la cota 150 s.n.m. la Carretera, que ya sea con esos usos, o bien con uno nuevo propuesto para estos casos;
- c) Desde luego deberá quedar establecido el **Incentivo Económico** o Fiscal, sobre el pago de la tenencia del suelo, ya que aunque la propiedad aún quedaría a nombre del propietario podría en algún caso quedar en comodato con alguna Asociación Civil, Promotor de Actividades Turístico Ecológicas e incluso la misma Ciudad, Federación u ONG;
- d) El nuevo uso de (AN) Área Natural, quedará establecido para siempre e **imposibilitado a obtener un nuevo uso del suelo** urbano; tal como se mencionó previamente, solo podrá haber actividades compatibles a la conservación y generación de Áreas Naturales; y
- e) Por lo que al producir estas áreas, también deberá quedar establecido en donde y para qué se emplearán los **recursos recaudados**, producto de la promoción de esas áreas.

#### X.8.3.1. NORMAS DE COMPATIBILIDAD EN EL USO DEL SUELO

- I. Para las zonas con más de un uso de suelo, se deberán de definir el uso utilizado a través de un **Proyecto Definitivo de Urbanización**; específicamente y como lo establece el Código Urbano, en un plano de Usos del Suelo Interno.
- II. Todos los Usos del Suelo en la zona (actualmente existentes), son compatibles, su destino específico será regulado también por una lista de actividades con criterio para la zona.

#### X.8.3.2 NORMAS PARA LA CONCENTRACIÓN DE DENSIDAD

Para concentrar los derechos de desarrollo un mismo predio clasificado, con más de un uso o clasificaciones diferentes y para este caso en particular se requerirá que el desarrollador o promotor; a través de un Proyecto Definitivo de Urbanización, establezca:



- I. La delimitación de las zona generadora y receptora de derechos de desarrollo, y que estos se establezcan y estén debidamente aprobados y/o publicados y registrados a través de este plan parcial de desarrollo urbano o con su respectivo dictamen de usos del suelo;
- II. Cumplir con las características de las zonas generadoras y los incrementos de las zonas receptoras, en función a lo contenido en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
- III. Asegurar que los recursos que produzca la operación sean destinados efectivamente a mejorar las condiciones de las áreas generadoras a través de promotores, asociaciones civiles, comodatos e incluso la ciudad;
- IV. Que existan los convenios y acuerdos entre el municipio y los particulares para que se regule y controle la aplicación de las **transferencias**..
- V. De acuerdo a los siguientes casos:
  - a) Los predios o lotes que se encuentren clasificadas en áreas de reserva urbana (**RU**) que las especifique, debajo de la zona cota 150 s.n.m., estas podrán concentrar la densidad de las zonas de (**AS\***) Actividades Silvestres \*CEDULA ESPECIAL compatible con (**TH**) Turístico Hotelero Densidad Mínima, con los lineamientos establecidos del control de la urbanización y edificación, en función de éste documento.
  - b) Los propietarios a título de dueño de predios o lotes, para que accedan a la concentración de densidad deberán aceptar los convenios e instrumentos normativos que se establezcan a fin de convertir en áreas de protección (conservación) ecología, las zonas clasificadas con el uso de suelo (**TH1**) Turístico Hotelero Densidad Mínima a las propuestas en éste plan, a través de la política de concentración de densidad dentro del polígono establecido entre la cota 150 s.n.m. y la carretera de y que serían ahora con un uso (**AS\***) Actividades Silvestres \*CEDULA ESPECIAL. Y que por el momento se establecerá en el plano E-2, **como compatibles**.
  - c) Para las zonas clasificadas con el uso de suelo Actividades Silvestres \*CEDULA ESPECIAL, estas ya **NO** podrán generar densidad para concentrar a posteriori, debido a que sus actividades y giros predominantes son exclusivamente designados para el aprovechamiento de estas zonas en específico;
  - d) Una vez establecido el uso de suelo, para cada predio y a la vez determinada la densidad del mismo, el propietario o desarrollador inmobiliario deberá establecer un plano de zonificación interna como parte integral de su Proyecto Definitivo de Urbanización;
  - e) Con referencia a la fracción anterior, la distribución de sus usos del suelo, coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, alturas, tamaño de lotes, así como densidades propuestas para cada predio y/o manzana, deberán de ser especificadas en congruencia con los lineamientos establecidos del control de la urbanización y edificación, en función a lo contenido, del mismo documento; y
  - f) Para las zonas con uso de suelo propuestos TH\* Turístico Hotelero \*CEDULA ESPECIAL compatible con H\*- Habitacional \*CEDULA ESPECIAL (estas zonas son receptoras de densidades transferidas de las zonas generadoras clasificadas como AS\*- Actividades Silvestres \*CEDULA ESPECIAL compatible con Turístico Hotelero Densidad Mínima, dentro del distrito urbano.



#### X.8.4. NORMAS PARA LA CONCENTRACION DE DENSIDAD PARA DESARROLLO

La más importante acción que vamos a realizar es la de transmitir los derechos de desarrollo de las partes altas de la montaña y concentrarlos entre la cota 150 S.N.M. y la carretera federal No. 200; siempre bajo normas de control específicas para cada uso del suelo.

**Artículo 126.-** Primeramente esta acción urbanística será posible solo dentro del Distrito Urbano No. 10, y para aquellos desarrolladores que posean alguna propiedad que vaya desde la carretera Federal No. 200 hasta el actual Límite de Centro de Población, para que su propiedad de la parte alta, le transmita a su propiedad de la zona bajo la cota 150 S.N.M. los Derechos de Desarrollo “Transferencia de Densidad para Desarrollo.

**Artículo 127.-** No podrán realizarse de una propiedad a otra si esta no pertenece al mismo propietario o desarrollador. De tal manera que si el mismo propietario tiene varios predios, los derechos serán divididos de manera proporcional y de acuerdo a la superficie de cada uno de los lotes o propiedades que recibirán los derechos.

**Artículo 128.-** Tampoco podrán ser vendidos los derechos de “Transferencia de Densidad para Desarrollo” a otros distritos o predios que no conjunten las características anteriores.

**Artículo 129.-** Los predios que se clasifiquen como espacios verdes, abiertos y recreativos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Proyectos Definitivo de Urbanización, una vez que sean debidamente autorizados; estos no podrán volver a ser modificado su uso o destino, ya que una vez llevada a cabo la acción urbanística de Transferencia de Densidad para Desarrollo, la mencionada zona habrá perdido sus derechos de desarrollo para siempre, quedando estas en estado silvestre Área Silvestre ( **AS** ).

**Artículo 130.-** Cuando los derechos de desarrollo de un predio ubicado en zonas establecidas como generadoras de derechos de desarrollo “Concentración de Densidad para Desarrollo”, en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, por verse restringido a causa de situaciones de carácter ambiental y por las condiciones del medio físico natural, estas podrán ser transferidas a otros distritos urbanos del mismo centro de población, en función a lo contenido en el Capítulo IV del Título Sexto del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**Artículo 131.-** Las transferencias sólo serán posibles a predios de propiedad privada que estén ubicados dentro de una zona clasificada con la sub-claves (H1, H2, H3, TH1, TH2, TH3, TH4, MD, MB) y que además estén entre la cota **150 S.N.M.** y la franja de carretera, y provendrá de las zonas clasificadas con sub-claves (AS\*-TH1\*) y las TH, como área generadora de derechos de desarrollo y que además, se denominarán como predios receptores.





### X.8.5. NORMAS PARA LA RECEPCIÓN DE DERECHOS DE DENSIDAD PARA DESARROLLO

**Artículo 132.-** Los predios receptores podrán incrementar su intensidad de aprovechamiento de acuerdo con la cantidad de derechos adquiridos, sujeto a un máximo establecido por este plan parcial, debiendo cumplir así mismo, con el resto de las normas aplicables al control de uso del suelo y de la edificación, especialmente en materia de infraestructura apta para recibir la transferencia.

### X.9. LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO

**Artículo 133.-** Con la finalidad de definir los criterios relativos de ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana de los proyectos de las obras y servicios a realizar, señalando las etapas y condiciones para su ejercicio, lo cual se hará en los siguientes sub-apartados:

#### X.9.1. Criterios para Urbanización de Diseño de Vialidad

Dejando establecidos los lineamientos de diseño, referentes a las características geométricas y operación para todos los tipos de vialidades en las nuevas zonas a desarrollar sujetas a las consideraciones dispuestas, se define en forma resumida las normas básicas de diseño de los diferentes sistemas y tipos de vialidades; de acuerdo a lo establecido en el Código Urbano del estado de Jalisco.

**Artículo 134.-** Las vialidades tranquilizadas deberán contar con estacionamiento para visitantes previsto en playas especiales, con el número de cajones resultante de los siguientes indicadores:

- a) Para zonas tipo H4-H y H4-V: un cajón por cada 6 viviendas;
- b) Para zonas tipo H3-H y H3-V: un cajón por cada 4 viviendas; y
- c) Para los demás tipos de zonas: un cajón por cada 4 viviendas.

**Artículo 135.-** Este tipo de calles que indica el artículo que antecede, no podrán formar parte de las áreas de cesión para destinos de vialidad pública, por lo que serán sujetas a la propiedad en régimen de condominio u otras, con excepción de las zonas H4-H y H4-U (habitacional plurifamiliar y unifamiliar de densidad alta), que en su caso puedan ser consideradas como públicas.

- a) Las vías principales deberán sujetarse a las normas establecidas de acuerdo al Código Urbano para el Estado de Jalisco; cuando sea el caso de ser necesario introducir un canal para desagüe pluvial, será requerido un estudio hidrológico adaptado al fondo del canal;
- b) Las vialidades colectoras se sujetarán a las normas establecidas en este Plan;
- c) Las vialidades subcolectoras se sujetarán a las normas establecidas en este Plan;
- d) Las vialidades locales deberán sujetarse a las normas establecidas en este Plan;
- e) Las vialidades peatonales se sujetarán a las normas establecidas en este Plan;
- f) Las Ciclo-pista estará sujeta a las normas establecidas en este Plan;
- g) Las banquetas: El diseño de las banquetas estará sujeto a las normas establecidas en este Plan;
- h) Estacionamiento en la calle: cuando a lo largo de una vialidad se permita el estacionamiento junto a la banqueta en forma paralela, también denominada "en cordón", y exista un carril especial para ello, estará sujeto a las normas de diseño establecidas en este Plan;
- i) El alineamiento horizontal: se sujetará a las normas establecidas en este Plan;
- j) El alineamiento vertical: se sujetará a las normas establecidas en este Plan;



- k) La vegetación y obstáculos laterales: se ubiquen en las vialidades estarán sujetos a lineamientos establecidos en este Plan;
- l) Para la superficie de rodamiento deberán observarse los criterios en este Plan;
- m) Los dispositivos que se adicionen sobre la superficie de rodamiento como reductores de velocidad, ya sean topes o vibradores, deberán sujetarse a las condiciones establecidas en este Plan;
- n) Los carriles de cambio de velocidad son aquellas franjas adicionales que se ubican sobre los camellones laterales principalmente en vialidades primarias, en donde se hace necesario proporcionar a los vehículos el espacio suficiente para que al incorporarse a una corriente vehicular obtengan la velocidad adecuada para la operación de los carriles a los que se incorporan. Estos carriles estarán sujetos a las normas de diseño que se establecen en este Plan;
- o) El análisis del funcionamiento de una vialidad existente o en proyecto; se deberá analizar de acuerdo a lo establecido en este Plan; y
- p) El procedimiento de análisis de capacidad de vialidades comprenderá las fases que se establecen en este Plan.

Cuadro 79.- CARACTERISTICAS GEOMETRICAS SISTEMA VIAL PRIMARIO

	DERECHO DE VIA (METROS)	SENTIDO DEL TRANSITO	NÚMERO DE CARRILES CENTRALES	ANCHO DE CARRILES		NÚMERO DE CARRILES LATERALES	ANCHO DE CARRILES LATERALES	ANCHO CAMELLÓN CENTRAL	VELOCIDAD MAXIMA	NÚMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE CARRIL DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE BANQUETAS MAS JARDINERA
				DERECHO	OTROS							
REGIONALES	* LAS QUE SEÑALEN LAS AUTORIDADES COMPETENTES											
Principal	20.00	Doble	4 kms ó más	3.90	3.60	-	-	9.20	50 km/h	2	3.60	5.00
Colectora (VC)	12.00	Doble	2 kms ó más	3.00	3.00	2.50	-	2.50	40 km/h	-	-	
COLECTORA MENOR (VCm)	8.00	Doble	1 km ó más	3.00	3.00	-	-	2.00	25 km/h	-	-	
Locales	6.00	Doble	.3 kms	3.00	3.00	-	-	-	15 km/h	-	-	
Tranquilizada	5.00	Doble	*	2	3	-	-	-	5 km/h	-	-	
Peatonal	3.00	Doble	5 Kms	1.50	1.50	-	-	-	-	-	-	
Ciclopista	3.00	Doble	10 Kms	1.50	1.50	-	-	-	-	-	-	
* Máximo de 30 viviendas servida por calle												
* Secciones para los desarrollos ecológicos tipo GH, TC, HJ, Ecológico.												

Cuadro 80.- CARACTERÍSTICAS PARA LAS RESTRICCIONES

TIPO DE VIALIDAD	USOS DE SUELO RECOMENDABLE	RESTRICCIÓN FRONTAL DE LOS LOTES
REGIONALES (VR)	TE / TH / EI-R / EV-R / IN-U / IN-R / IE-R.	10
PRINCIPAL (VP)	TH / MC / CC / SC / SI / EI-C / EV-C / IN-U / IE-U.	5
COLECTORA (VC)	TH / MD / CD / SD / EI-D / EV-D / H1-V / H2*-V / H3-V / H4-V.	5



<b>COLECTORA MENOR (VCm)</b>		MB / CB / SB / EI-B / EV-B / H1-V / H2*-V / H3-V / H4-V.	5
<b>LOCALES</b>	<b>a</b>	*ZONAS INDUSTRIALES.	*
	<b>b</b>	CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H.	*
	<b>c</b>	CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H.	*
	<b>d</b>	CV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / * SUJETA A REGIMEN DE CONDOMINIO	*
<b>TRANQUILIZADA</b>		HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / EV / TC / TE / TH*-DX / H*-DX / AS*-DX	*
* La que se determinó en la reglamentación de cada zona de este Plan.			

**Artículo 136.-** Para el caso de nuevos diseños de las intersecciones y nodos viales deberán observarse los lineamientos establecidos en el Código, antes bien será aprobado por el Consejo de Desarrollo urbano del Distrito Urbano No.10:

#### X.9.2. TERMINOS DE REFERENCIA PARA ESTUDIOS DE IMPACTO DE TRANSITO

Las presentes normas tienen por objeto el establecimiento de los lineamientos mínimos generales dentro de los cuales deben enmarcarse los Estudios de Impacto de Transito por parte de los organismos o promotores de desarrollos urbanísticos que generen impacto, para establecer los criterios de funcionalidad de la circulación de vehículos y de personas en el ámbito del tránsito y transporte terrestre en la jurisdicción del municipio Puerto Vallarta.

**Artículo 137.-** Para los efectos de estas normas se entiende por:

**Impacto Transito:** Cuando la intensidad de las actividades localizadas en los espacios urbanos o rurales producen en corto tiempo modificaciones en los patrones de los viajes o en la estructura del sistema de transporte público de su entorno, afectando la calidad del servicio.

**Estudio de Impacto de Transito (EIT):** Es el conjunto de actividades que permiten evaluar cualitativa y cuantitativamente los efectos que produce sobre el entorno vial y del transporte, el desarrollo urbanístico o el proceso de renovación de zonas o lotes de terreno, de forma de poder prever y mitigar sus efectos negativos mediante medidas administrativas y técnicas adecuadas, de manera que sea posible recuperar o alcanzar al menos el nivel de servicio establecido por la municipalidad.

**Área de Estudio:** El tamaño del área a ser estudiada, dependerá de la ubicación y del tamaño del desarrollo. La Dirección, es la autoridad competente para velar el cumplimiento de las disposiciones de estas Normas y será el órgano responsable a través de su personal calificado, de prever y recomendar o establecer lineamientos con la finalidad de mitigar el impacto de tránsito. Quedan sujetos al cumplimiento de las presentes Normas, los organismos o promotores de los desarrollos generadores de impacto de tránsito.



### X.9.2.1. De los lineamientos, normas de presentación, información y contenidos del Informe de Estudio de Impacto de Transito

**Artículo 138.-** Previo a la ejecución del Estudio de Impacto de Transito, el promotor del nuevo desarrollo o de la modificación de uno existente, deberá consignar ante el Dirección, para ser sometido a aprobación, la metodología y/o alcance previsto para elaborar el EIT, indicando la ubicación de los posibles puntos de conteos, el área de estudio y cualquier otra consideración de interés, incluyendo el consultor privado o institución del estado y/o académica, que estará encargada del mismo.

**Artículo 139.-** La ejecución de los Estudios de Impacto de Transito, deberá ser delegada a consultores privados de reconocida experiencia o, a Instituciones de Investigación del Estado, que a discrecionalidad de la Dirección, deben presentar credenciales que certifiquen su experiencia.

**Artículo 140.-** Los honorarios generados por la realización de los Estudios de Impacto de Transito, serán costeados por los promotores de los desarrollos propuestos considerados como generadores de impacto.

1.- El informe contentivo del referido estudio, será determinante para valorar de manera definitiva el impacto de tránsito, ocasionado por el desarrollo en proyecto, por lo que el mismo, deberá ser claro y preciso al calificar la magnitud del impacto.

**Artículo 141.-** La decisión del tamaño del área del Estudio de Impacto de Transito debe ser tomada de mutuo acuerdo entre la Dirección y las personas, consultoras o instituciones que lo realicen. De igual forma, dependiendo la naturaleza del desarrollo, será acordado el alcance de la evaluación de tránsito a realizar.

**Artículo 142.-** Los preparadores del Estudio de Impacto de Transito deberán estar en contacto frecuente con los técnicos de la Dirección, a los fines de llegar a acuerdos y brindar información requerida, entre la cual se tiene:

- a. Mejoras a la vialidad planificadas, en el plan y los planes parciales de desarrollo urbano y de ordenación urbanística vigentes y, programa de construcción;
- b. Desarrollos adicionales aprobados y proyecciones del tránsito base (estimaciones de tránsito futuro, sin añadir los viajes generados por el desarrollo);
- c. Zonas congestionadas en el área de influencia;
- d. Datos de accidentalidad en zonas propensas a ello;
- e. Sistema de semáforos en el área de estudio y sus datos operativos;
- f. Datos operativos del transporte público; y
- g. Problemas no usuales que causen un comportamiento particular atípico en el tránsito.

**Artículo 143.-** Debe tenerse una condición base para el análisis, que se logra a través de las proyecciones de tránsito del área de estudio, no relacionadas con el desarrollo a construir. Estas proyecciones consisten en dos componentes fundamentales:

- a. Consideración de otros desarrollos aprobados en el área a analizar; y
- b. Tránsito de paso por el área de estudio, cuyo origen y destino no es el área en cuestión.



**Artículo 144.-** Es necesario en principio, crear una base de datos a los fines de estimar tasas de generación de viajes, para lo cual se puede seguir lo que a continuación se especifica:

- a. Verificar la disponibilidad de tasas de generación de viajes locales;
- b. En caso de no existir datos históricos, se debe hacer un estudio de generación de viajes en desarrollos con características similares a las del proyecto en cuestión;
- c. Tomar en cuenta factores tales como el uso del transporte público, viajes con propósitos múltiples en desarrollos grandes, entre otros; y
- d. Justificar los resultados e hipótesis utilizadas en la determinación de las tasas de generación de viajes.

**Artículo 145.-** Luego de estimado el número de vehículos que entran y salen del desarrollo durante el período de estudio, el tránsito debe ser distribuido y asignado a la red vial. Para la estimación de la distribución de viajes, se podrán utilizar diversos métodos como los que se mencionan a continuación, debiendo ser especificado en el informe:

- a. Por analogía, con el comportamiento de los viajes en un desarrollo similar;
- b. Utilizando datos del censo poblacional y de empleo del área; y
- c. Empleando un modelo convencional de distribución de viajes, como por ejemplo, el Modelo de Gravedad.

**Artículo 146.-** La demanda de tránsito sobre la red vial a ser analizada, se determinará por las proyecciones de tránsito no relacionadas con el desarrollo, sumadas al tránsito generado por el desarrollo mismo.

**Artículo 147.-** El nivel de operación de la red vial debe ser analizado, tomando en cuenta los alrededores del desarrollo, para lo cual, será utilizada alguna metodología conocida de análisis de capacidad vial, además de realizar los análisis de capacidad de las intersecciones reguladas o no, y los tramos de vías, dentro del área de estudio.

**Artículo 148.-** Luego de aprobada la metodología y/o alcances del EIT, el consultor o instituto de investigación, designada por el promotor del desarrollo para la ejecución y realización del Estudio de Impacto Transito, deberá contener la siguiente información, más no limitativa:

- I. Propósito del estudio y sus objetivos;
- II. Descripción del desarrollo en proyecto:
  - a) Descripción de la ubicación del desarrollo, indicando la vialidad de acceso en un plano base, a una escala adecuada para su apreciación.
  - b) Obras o mejoras en la vialidad que estén planificadas o por ejecutarse;
  - c) Características del proyecto propuesto, indicando:
    1. Usos del suelo, con la intensidad propuesta para cada uno de ellos;
    2. Locales proyectados en el desarrollo, indicando uso para estimar demanda;
    3. Accesos al desarrollo;
    4. Circulación interna;
    5. Inventario de Áreas de estacionamiento previstas y su capacidad para albergar la demanda futura;
    6. Áreas verdes y de disfrute público, como aceras, plazoletas, fuentes, entre otros; y
    7. Etapas de construcción del desarrollo y su afectación correspondiente a cada una de ellas.





- d) Determinación del área de influencia del Desarrollo y descripción del área de estudio.
- e) Características y descripción físicas de la red vial afectada;
  - 1. Clasificación vial de acuerdo a su diseño, función y nivel de servicio;
  - 2. Geometría y sección de las vías;
  - 3. Dispositivos de control de tránsito existentes; y
  - 4. Transporte público que cubre y atraviesa el área de estudio, indicando el número de rutas, capacidad, localización de paradas, horarios de funcionamiento, entre otros.
- f) Evaluación de la operación actual del tránsito;
  - 1. Utilizando indicadores estándares tales como, demoras, velocidad, relación v/c, entre otros, siguiendo para ello la metodología establecida por el Highway Capacity Manual (HCM), empleando software's y programas de simulación de tránsito, como HCS, SIDRA, entre otros, que debe ser especificada.
- g) Conteos de tránsito;
  - 1. Determinar las horas y días en los cuales el tránsito debe ser contado tomando en consideración de los desarrollos adyacentes al proyecto en cuestión.
  - 2. Conteos clasificados direccionales en las intersecciones en que ello resulte necesario.
- h) Determinar las intersecciones y segmentos de la vía a ser considerados;
- i) Proyecciones del tránsito para las diferentes etapas de construcción del desarrollo:
  - 1. Proyecciones y detalles de los análisis del tránsito base, y futuro, siguiendo metodologías conocidas, tomando tasas de generación existente o una tasa específica;
  - 2. Estimación de generación de los modos de viajes del desarrollo propuesto según las etapas de construcción y, particularmente durante las denominadas horas pico, determinar la técnica de análisis de capacidad vial a ser utilizada utilizando metodologías conocidas, tales como índices I.T.E., o investigaciones locales recientes y validables; y
  - 3. Consideración de los viajes generados por personas que sólo transitan, es decir, viajes que no tienen como motivo fundamental ir al desarrollo. En estos casos, la red vial principal no se ve afectada, pero sí los accesos del desarrollo;
  - 4. Proyecciones de tránsito a los dos años de construido el desarrollo, o el lapso previamente fijado por la autoridad municipal.
  - 5. Evaluación de las situaciones futuras mediante proyecciones del tránsito base a diferentes plazos del desarrollo ya construido, utilizando los mismos indicadores usados en la evaluación de la operación actual.
  - 6. Propuesta de medidas mitigantes, indicando el costo estimado para las mismas y su cronograma de implementación.
- j) Datos de origen, destino y distribución de los viajes;
  - 1. Método y grado de detalle de la distribución y asignación de los viajes;
- k) Características de los dispositivos de control de tránsito;
- l) Inventario de las áreas de estacionamiento y su capacidad;
- m) Planes y proyectos de vialidad y transporte para el área de estudio y de la zona de influencia; y
- n) Cualquier otra información que resulte relevante, como por ejemplo, el inventario de las vías peatonales y su nivel de servicio, y el inventario de rutas de transporte y su capacidad actual.
- o) Hipótesis de crecimiento del tránsito en el área y la asignación de viajes;
- p) Determinar la necesidad de análisis adicionales, tales como accidentes, visibilidad, impacto ambiental, entre otros;



- q) Conclusiones y recomendaciones.
- r) Detalle de las recomendaciones;
- s) Determinar el financiamiento de las recomendaciones y/o aportes del promotor del desarrollo;
- t) Recopilación y revisión de toda la información relacionada con transporte y desarrollos del área de estudio, incluyendo la que posea el Instituto; y
- u) Tener claras las características operativas de la red de transporte, para lo cual es necesario la observación en sitio de las condiciones de operación del tránsito.

### X.9.2.2. De la valoración del Impacto de Tránsito

**Artículo 149.-** El informe de Estudio de Impacto de Tránsito deberá ser claro y preciso al calificar la magnitud del impacto. Las calificaciones estarán referidas a los efectos causados por el desarrollo en el funcionamiento de la infraestructura de transporte.

La clasificación del Impacto de Tránsito podrá ser: Severo, Grave, Mediano, Moderado, Leve y Insignificante.

**Artículo 150.-** La clasificación del Impacto de Tránsito, se aplicará a los siguientes tipos de servicio:

- a. Transporte público de pasajeros;
- b. Vialidad local inmediata;
- c. Vialidad colectora inmediata;
- d. Vialidad arterial inmediata; y
- e. Vialidad expresa inmediata.

### X.9.2.3. Determinación de Medidas Mitigantes del Impacto de Tránsito

**Artículo 151.-** Las recomendaciones y conclusiones del estudio tendrán la finalidad de proveer el movimiento seguro, rápido, eficiente hacia y desde el desarrollo bajo estudio, minimizando los impactos operacionales al tránsito de paso, sin origen es ni destinos en el desarrollo.

**Artículo 152.-** Para las zonas urbanas, se sugieren las siguientes medidas mitigantes:

- a. Durante la hora pico del sistema vial, todas las intersecciones deben operar como mínimo, en el nivel de servicio "IV".
- b. El nivel de servicio debe ser mantenido o mejorado en aquellas zonas en donde previo a la instalación del desarrollo, su nivel de servicio era "IV" o inferior.
- c. Para facilitar la comparación de escenarios y evaluar los impactos de la construcción del desarrollo, se debe obtener los niveles de servicio de la red vial.

Las mejoras de las propuestas deben ser a varios niveles:

- a. A nivel de la red vial inmediatamente adyacente al desarrollo.
- b. A nivel de los accesos al desarrollo.

**Artículo 153.-** Entre las mejoras a proponer a los fines de mitigar el Impacto de Tránsito, se incluyen:

- a. Adición o aumento de la longitud de los canales exclusivos para giros;
- b. Cambios en los dispositivos de control de tránsito;
- c. Rediseño de la infraestructura existente;
- d. Cambio de los sentidos de circulación;



- e. Instalación de dispositivos de tránsito;
- f. Medidas operativas en el tránsito; y
- g. Todas las demás que se consideren necesarias y procedentes.

**Artículo 154.-** En la evaluación de las mejoras propuestas, al hacer los análisis de las intersecciones, deberá incluirse lo siguiente:

- a. Evaluación de la intersección bajo diferentes alternativas: construcción de canales adicionales, cambio de fases y ciclos semafóricos, instalación de dispositivos de control de tránsito, modificación del uso de los canales de circulación, entre otros;
- b. Evaluación de las distancias entre semáforos y la progresión del sistema de corredores, tomando en cuenta el tipo de progresión;
- c. Evaluación de la longitud de las colas para determinar la longitud adecuada de los canales de giro;
- d. Disponibilidad de derechos de vía para mejoras geométricas;
- e. Impacto de las propuestas de solución en dirección del flujo del tránsito;
- f. Factibilidad práctica de las mejoras propuestas;
- g. Estimación de los costos actuales para la construcción de las mismas. De ser posible, se deberá incluir un análisis de factibilidad técnico-económica;
- h. Es necesario incluir un análisis detallado de las necesidades de estacionamiento del desarrollo, según el uso del suelo y el contenido de las ordenanzas;

En el Estudio de Impacto de Transito se elaborará un informe que incluirá: memoria descriptiva, gráficos, planos explicativos, y todos los demás anexos que sean considerados necesarios.

**Artículo 155.-** El informe del Estudio de Impacto de Transito, deberá ser presentado con la siguiente estructura, ante la Dirección:

- a. En la carátula, se identificará el organismo solicitante del estudio;
- b. Las hojas del informe no deberá contener ninguna clase de logotipos, emblemas relacionados con el H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, por no tratarse de un documento oficial ni institucional;
- c. En la primera hoja se escribirá el título completo, el nombre del autor/coordinador/consultor del trabajo, identificándolo con su cédula de identidad respectiva y los nombres de los demás colaboradores que hayan participado en el trabajo y por último la fecha de elaboración;
- d. El texto del informe se redactará en hojas tamaño carta debidamente numeradas y/o foliadas;
- e. Deberá ser presentado un (2) ejemplar del informe con sus respectivos anexos, debidamente encuadernados y un CD contentivo del informe, anexos y sus planos;
- f. Los planos y gráficos que no estén insertos al texto, deberán ser elaborados en tamaño carta o doble carta y, de requerirse un tamaño mayor, los mismos deben estar apropiadamente doblados hasta alcanzar el tamaño carta y ser incluidos en sobres individuales incorporados al informe; y



#### X.9.2.4. Disposiciones Finales

**Artículo 156.-** Las presentes normas podrán ser ampliadas o modificadas en la medida que surjan necesidades o circunstancias que así lo exijan la Dependencia Municipal o el mismo Comité de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano No.10.

**Artículo 157.-** Todo lo no previsto en las presentes normas, se regirá por las leyes o normativas especiales de nivel superior vigentes.

#### X.9.3. ESTACIONAMIENTOS

El estacionamiento o espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos deberá considerarse como parte de la vialidad, ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones.

**Artículo 158.-** Toda utilización del suelo, ya sea en edificaciones nuevas, remodelaciones, ampliaciones o cambios de uso, deberá satisfacer la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación. La ubicación del estacionamiento en la vía pública se regirá conforme a los lineamientos establecidos sobre las características geométricas de los diferentes tipos de vialidades, como se muestra en el capítulo de la Estructura Urbana.

**Artículo 159.-** Los predios o edificios que estén destinado o se van a destinar a estacionamientos, ya sean de uso público o privado, deberán cumplir los lineamientos relativos a facilidades para personas con problemas de discapacidad, especificados en este documento.

**Artículo 160.-** Los accesos a los estacionamientos estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes normas:

- I. Las entradas o salidas de los estacionamientos deberán estar ubicadas sobre calles secundarias y lo más lejos posible de las intersecciones;
- II. En estacionamientos públicos se contará como mínimo con dos carriles de circulación, uno de entrada y otro de salida, las cuales pueden estar juntos o separados;
- III. Las entradas y salidas de los estacionamientos deben permitir que todos los movimientos de los automóviles se desarrollen con fluidez sin cruces ni entorpecimientos al tránsito en la vía pública;
- IV. Toda maniobra para el estacionamiento de un automóvil deberá llevarse a cabo en el interior del predio, sin invadir la vía pública y en ningún caso deberán salir vehículos en reversa a la calle;
- V. La caseta para control de los estacionamientos deberá estar situada dentro del predio, como mínimo a 4.5 metros del alineamiento de la entrada. Su área deberá tener un mínimo de 2 metros cuadrados;
- VI. En estacionamientos de servicio particular se podrá admitir que cuenten con un solo carril de entrada y salida por cada planta que no exceda de 30 cajones de estacionamiento. El número de plantas por predio para este requisito será de dos; y
- VII. La anchura mínima de cada carril de circulación de las entradas y salidas será de 2.5 metros.

**Artículo 161.-** Normas relativa a los cajones de estacionamiento:

- I. Las dimensiones mínimas para los tipos de vehículos considerados para proyecto deberán ser los siguientes:
- II.



Tipo de Automóvil	Dimensiones del cajón (metros)	
	En batería	En cordón
Grandes y medianos	5.0 x 2.6	6.0 x 2.6
Chicos	4.2 x 2.	4.8 x 2.0

- II. Las dimensiones mínimas para los pasillos de circulación dependen del ángulo de los cajones, debiéndose respetar los siguientes valores:

Ángulo del cajón	Ancho del pasillo (metros)	
	Tipo de automóvil	
	Grandes y medios	Chicos
30°	3	2.7
45°	3.3	3
60°	5	4
90°	6	5

**Artículo 162.-** Se admitirán en los estacionamientos hasta un 50 por ciento de cajones para autos chicos. Esto es aplicable tanto a estacionamientos existentes como a los que se han de construir.

**Topes de ruedas:** todos los estacionamientos deberán contar con topes para las llantas, debiendo tener estas 15 centímetros de altura, y colocadas tanto para cuando el vehículo se estaciona de frente como en reversa. Cuando el estacionamiento es de frente el tope se ubicará a 0.8 metros de límite del cajón, y cuando es en reversa se ubicará a 1.2 metros.

**Áreas de espera en lotes:** los estacionamientos tendrán áreas techadas para peatones destinadas a la recepción y entrega de vehículos, ubicadas en un 50 por ciento del lado del carril de entrada y el otro 50 por ciento en el lado del carril de salida de vehículos, con una anchura mínima de 1.2 metros y por lo menos una longitud de seis metros, su superficie mínima será de 10 metros cuadrados por los primeros 100 cajones subsecuentes. El área de espera tendrá el piso terminado con una pendiente máxima del 1 por ciento y elevado 15 centímetros sobre el de la superficie de circulación de vehículos.

**Drenaje y pavimento:** todo estacionamiento destinado al servicio público deberá estar pavimentado y drenado adecuadamente, y bardeado en sus colindancias con los predios vecinos. Las pendientes para el escurrimiento laminar de aguas pluviales o de otra índole deberán ser del 2 por ciento como mínimo.

**Señalamiento:** el señalamiento para los conductores y para los peatones tanto dentro del estacionamiento como fuera de él para entrar y salir, estará sujeto a lo dispuesto en el manual técnico vigente sobre el particular. Se deberán incluir tanto los señalamientos verticales como los horizontales pintados en el piso.

**Artículo 163.-** Normas para determinar la demanda de espacio para estacionamiento de vehículos: para el cálculo de los espacios de estacionamiento necesarios para un uso dado, se aplicará al siguiente procedimiento:

- I. Se aplicarán las normas indicadas en los lineamientos planteados en los cuadros 92, 93, 94, 95 y 96;





- II. Para los demás tipos de zonas se aplicarán las normas expresadas (siguiente cuadro) en el cuadro 106, el cual está basado en la clasificación de usos y destinos de la zonificación primaria;
- III. La cantidad de espacios resultante de la aplicación del cuadro 117, podrá ajustarse de conformidad con los siguientes parámetros; y
- IV. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.

Cuadro 81.- Normas para Estacionamiento de Vehículos			
GENÉRICO	USOS	ACTIVIDADES O GIROS	NORMA Un cajón por cada:
2. Alojamiento Temporal	2.1 Turístico ecológico. Del 2.3 al 2.6 Turístico hotelero	Todos los del grupo genérico excepto campestre	50 m <sup>2</sup> construidos
4. Comercio	4.3 Comercio Distrital.	Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:	40 m <sup>2</sup> construidos
		4.3.14. Cafetería (con lectura e Internet)	15 m <sup>2</sup> construidos.
		4.3.25. Pastelería (artículos para regalo y fiestas).	50 m <sup>2</sup> construidos.
vicios	5.2. Servicios Barriales.	Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:	40 m <sup>2</sup> construidos.
		5.2.2. Bancos (sucursales)	15 m <sup>2</sup> construidos
		5.2.3. Baños y sanitarios públicos.	75 m <sup>2</sup> construidos.
		5.2.21 Lavandería.	20 m <sup>2</sup> construidos.
		5.2.22. Oficinas privadas.	30 m <sup>2</sup> construidos.
		5.2.25. Peluquerías y estéticas.	20 m <sup>2</sup> construidos.
		5.2.34. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa.	20 m <sup>2</sup> construidos.
		5.2.40. Tintorería.	20 m <sup>2</sup> construidos.
	5.3. Servicios Distritales.	5.3.3. Agencias de autotransporte, viajes y tours	15 m <sup>2</sup> construidos.
		5.3.20. Despacho de oficinas privadas.	30 m <sup>2</sup> construidos.
		5.3.21. Discotecas.	7.5 m <sup>2</sup> construidos.
		5.3.42. Oficinas corporativas privadas.	30 m <sup>2</sup> construidos.
		5.3.43. Peleterías.	150 m <sup>2</sup> construidos.
		5.3.47. Renta de vehículos.	30 m <sup>2</sup> construidos.
		5.3.49. Restaurantes, bares y similares.	7.5 m <sup>2</sup> construidos.
5.3.54. Taller de herrería y/o elaboración de herrajes.	150 m <sup>2</sup> construidos.		
5. Servicios	5.4 Servicios Centrales	5.4.4. Centros nocturnos.	7.5 m <sup>2</sup> construidos
	5.5 Servicios Regionales.	Todos los del grupo de usos.	150 m <sup>2</sup> construidos.

Cuadro 81.- Normas para Estacionamiento de Vehículos			
GENÉRICO	USOS	ACTIVIDADES O GIROS	NORMA Un cajón por cada:
6. Industrial  SOLO SE PERMITIRA PARA VENTA DE	6.2. Manufacturas menores.	Todos los del grupo genérico: Excepto los siguientes:	200 m <sup>2</sup> construidos.
		6.2.3. Bordados y costuras.	250 m <sup>2</sup> construidos.
		6.2.7. Cerámica.	250 m <sup>2</sup> construidos.
		6.2.8. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares)	250 m <sup>2</sup> construidos.
		6.2.9. Dulces, caramelos y similares.	250 m <sup>2</sup> construidos.



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

PRODUCTOS Y SERVICIOS		6.2.10.	Encuadernación de libros.	250 m <sup>2</sup> construidos.
		6.2.14.	Pasteles y similares.	250 m <sup>2</sup> construidos.
		6.2.20.	Sastrerías y taller de ropa.	250 m <sup>2</sup> construidos.
		6.2.22.	Taller de joyería, orfebrería y similares con equipo especializado.	250 m <sup>2</sup> construidos.
		6.3.42.	Periódicos y revistas (rotativas)	150 m <sup>2</sup> construidos.
		6.3.43.	Persianas y toldos (fabricación)	150 m <sup>2</sup> construidos.
		6.3.45.	Pintura vinílica y esmaltes (excepto la manufactura de los componentes básicos)	150 m <sup>2</sup> construidos.
		6.3.48.	Productos alimenticios.	150 m <sup>2</sup> construidos.
	1.1. Equipamiento vecinal	1.1.1.	Jardín de niños.	50 m <sup>2</sup> construidos.
	7.2. Equipamiento barrial.	7.2.5.	Consultorio médico y dental de primer contacto.	30 m <sup>2</sup> construidos.
		7.2.9.	Guarderías infantiles.	60 m <sup>2</sup> construidos.
	7.3. Equipamiento distrital.	7.3.10.	Clínica.	30 m <sup>2</sup> construidos.
		7.3.12.	Unidades de urgencias.	30 m <sup>2</sup> construidos.

Cuadro 81. Normas para Estacionamiento de Vehículos

GENÉRICO	USOS	ACTIVIDADES O GIROS	NORMA Un cajón por cada:	
7 Equipamiento.	7.3. Equipamiento distrital.	7.3.13.	Casa cuna.	50 m <sup>2</sup> construidos.
		7.3.14.	Correos y telégrafos.	20 m <sup>2</sup> construidos.
		7.3.15.	Hogar de ancianos.	50 m <sup>2</sup> construidos.
		7.3.21.	Estación de bomberos, autobuses urbanos.	50 m <sup>2</sup> construidos.
		7.3.22.	Terminales de transporte urbano.	50 m <sup>2</sup> construidos.
	7.4 Equipamiento central.	7.4.3.	Auditorio.	10 m <sup>2</sup> construidos.
		7.4.10.	Administración de correos.	20 m <sup>2</sup> construidos.
		7.4.12.	Centro antirrábico.	75 m <sup>2</sup> construidos.
		7.4.17.	Orfanatos.	50 m <sup>2</sup> construidos.
		7.4.19.	Salas de reunión.	15 m <sup>2</sup> construidos.
8. Recreación y Descanso.		Todos los del grupo genérico en espacios abiertos, excepto los siguientes:		1000 m <sup>2</sup> superficie del predio.
	8.2. Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales.	8.2.4.	Alberca pública.	40 m <sup>2</sup> construidos.
		8.2.5.	Canchas de fútbol 7.	50 m <sup>2</sup> superficie del predio.
		8.2.6.	Canchas de fútbol rápido.	50 m <sup>2</sup> superficie del predio.
		8.2.7.	Canchas deportivas.	75 m <sup>2</sup> construidos.
	8.4. Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales.	Todos los del grupo de usos excepto los siguientes:		75 m <sup>2</sup> construidos.
		8.4.7.	Campo de golf.	700 m <sup>2</sup> construidos.
		8.4.8.	Club hípico.	700 m <sup>2</sup> construidos.
	8.5. Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales.	Todos los del grupo de usos excepto los siguientes:		1000 m <sup>2</sup> de área total.
9. Instalaciones Especiales e Infraestructura.	9.1. Infraestructura urbana.	Todos los del grupo de usos excepto los siguientes:		100 m <sup>2</sup> construidos.
		9.1.6.	Subestación eléctrica.	50 m <sup>2</sup> construidos.
	9.2.	Todos los del grupo de usos.		100 m <sup>2</sup> construidos.



	Infraestructura regional.		
	9.3. Instalaciones especiales urbanas.	Todos los del grupo de usos.	100 m <sup>2</sup> construidos.

#### X.9.4. ESTACIONES DE SERVICIO (GASOLINERIAS)

**\*Solo se permitirá en el subdistrito 10-B, Mismaloya - Boca de Tomatlán compatible con Servicios Distritales.**

Los proyectos de obras de urbanización o edificación de predios donde se propongan localizar y operar estaciones de servicios o gasolineras se formularán, autorizarán y ejecutarán, sujetándose a las normas de usos y destinos del suelo que señalen los planes o programas de desarrollo urbano, donde en su caso se precisaren la compatibilidad entre los usos y destinos permitidos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados.

**Artículo 164.-** Esas normas de urbanización y edificación deberán de observar y ser congruentes con las "Especificaciones generales para proyecto y construcción de Estaciones de Servicio" vigentes, expedidas por Petróleos Mexicanos-Refinación, en todo aquello que no se opongan al reglamento de la Ley de Protección Civil del Estado de Jalisco, en materia de seguridad y prevención de riesgos en establecimientos de venta, almacenamiento y autoconsumo de gasolina y diesel.

**Artículo 165.-** Cuando por razones de funcionamiento vial se ubiquen, en vías de doble sentido, una estación frente a otra, se considerarán como una sola estación para los efectos de autorizar su localización.

**Artículo 167.-** En las áreas urbanas las gasolineras deberán ubicarse en predios donde se determinen usos mixtos y de servicios a la industria y al comercio, según lo estipulado en los Planes Parciales correspondientes.

**Artículo 168.-** De conformidad con lo estipulado en el Programa simplificado para el establecimiento de nuevas estaciones de servicio, expedido por la Comisión Federal de Competencia, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de agosto de 1994; los predios propuestos, para garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una estación de servicio, deben cumplir con las siguientes características:

Cuadro 82.- de Superficies Mínimas Estaciones de Servicio, Gasolineras		
Tipo de Ubicación:	Superficie mínima m <sup>2</sup>	Frente mínimo metros
<b>Zona Urbana:</b>		
Esquina	400	20
No esquina	800	30
<b>Zona Rural</b>		
En el poblado	400	20
Fuera del poblado	800	30



<b>Carreteras:</b>	2,400	80
Zonas especiales	200	15
Zonas Marinas	500	20

**Artículo 169.-** Se define como zonas especiales a centros comerciales, hoteles, estacionamientos públicos, establecimientos de servicio de lavado y engrasado y parques públicos, que por su ubicación y espacios disponibles constituyen puntos estratégicos para servicio al público.

**Artículo 170.-** En cualquiera de los diferentes tipos de ubicación señalados en el artículo anterior, se deberán respetar los siguientes lineamientos:

- I. No debe de existir ningún uso urbano en un radio mínimo de 15 metros, desde el eje de cada dispensario localizado en el predio propuesto para la estación de servicio, a lugares de concentración pública (escuelas, hospitales, mercados, cines, teatros, estadios deportivos, auditorios, y otros similares):
- II. El predio debe estar a una distancia de resguardo mínima de 100 metros, respecto a plantas de almacenamiento y distribución de gas licuado de petróleo y demás predios en donde se realicen actividades clasificadas como de alto riesgo, tomando como referencia el primer y segundo listado de actividades altamente riesgosas, publicadas en el Diario Oficial de la Federación 28 de marzo de 1990 y 4 de mayo de 1992, respectivamente. La distancia se medirá tomando como referencia la ubicación de los tanques de almacenamiento localizados dentro de dicha planta de gas, al límite del predio propuesto para la estación de servicio; y
- III. Los tanques de almacenamiento de las estaciones de servicio, se ubicarán a una distancia mínima de resguardo de 30 metros de líneas de transmisión de alta tensión o voltaje, o de ductos que transporten hidrocarburos y de 50 metros de vías férreas.

**Artículo 171.-** En los linderos que colinden con predios vecinos a la gasolinera, deberá dejarse una franja de 3 metros de ancho, como mínimo, libre de cualquier tipo de construcción, que obre como espacio de amortiguamiento y protección, previendo una posible circulación perimetral de emergencia.

**Artículo 172.-** Los ingresos y salidas vehiculares deberán estar claramente diferenciados, respetando en las filas de abastecimiento las banquetas peatonales perimetrales de la estación de servicio. No podrán tenerse ingresos o salidas vehiculares por la esquina que haga confluencia con las vialidades delimitantes.

**Artículo 173.-** La distancia mínima del alineamiento del predio a la isla de bombas más próxima deberá ser de 4 metros, contando además con una servidumbre mínima de 1.50 metros que haga posible delimitar las banquetas peatonales de las zonas de abastecimiento. Esta servidumbre deberá estar de preferencia jardinada o con setos divisorios.

Las zonas de abastecimiento, incluyendo las islas de las bombas, deberán estar cubiertas a una altura mínima de 4.5 metros a partir del nivel de circulación interna.

**Artículo 174.-** Las estaciones de servicio o gasolineras deberán contar con extinguidores y demás medios de seguridad, en la forma y términos establecidos en el reglamento de la Ley de Protección Civil del Estado de Jalisco, en materia de seguridad y prevención de riesgos en establecimientos de venta, almacenamiento y autoconsumo de gasolinas y diésel.



**Artículo 175.-** Los servicios sanitarios para el público en núcleos diferentes para cada sexo, deberán consistir, como mínimo, en lo siguiente:

- a) Un inodoro y dos mingitorios para hombres;
- b) Dos inodoros para mujeres; y
- c) Cumplir con lo referente a servicios para personas con problemas de discapacidad.

Las instalaciones y especificaciones para el almacenamiento de combustibles, deberá sujetarse a las normas y lineamientos expedidos por la Secretaría de Economía, y Pemex-Refinación, así como por la Norma Oficial Mexicana vigente en la materia.

## X.10. DE LAS PROPUESTAS DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS

### X.10.1. Planeación de Desarrollo Urbano

ACCIONES		RESPONSABLES	PLAZOS		
			CP	MP	LP
1.1	Aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, según el procedimiento administrativo aplicable.	Ayuntamiento	X		
1.2	Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinan en el Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, del Distrito Urbano 10.	Ayuntamiento	X	X	X
1.3	Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, una vez ha probado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10.	Ayuntamiento	X		
1.4	Controlar acciones de ocupación ilegal por asentamientos humanos del territorio en el área del Distrito. (Plano E-1 y E-2)	Ayuntamiento	X		
1.5	Promover medidas de control en las alturas de las edificaciones.	Ayuntamiento	X	X	X
1.6	Promover la ocupación de predios baldíos, desalentando la especulación.	Ayuntamiento	X	X	
1.7	Impulsar desarrollos inmobiliarios exclusivamente en las áreas de reserva urbana especificadas en el Área de Distrito del Plan Parcial; bajo modelos de urbanización que permitan garantizar condiciones de habitabilidad y sustentabilidad.	Ayuntamiento Promotores inmobiliarios Iprovipe	X	X	X





1.8	Impulsar la conclusión de la gestión emprendida por el Ayuntamiento relativa a la implantación de la Unidad de Asentamientos Humanos en el MOET Local; como primer mecanismo para garantizar que la regulación ecológica aplicable a los asentamientos humanos, sus disposiciones y medidas relativas al desarrollo urbano y la vivienda, permitan el ordenamiento efectivo del territorio en la totalidad del Área de Actuación Urbanística propuesta.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X		
1.9	Promover e impulsar los convenios que faciliten los procesos de crecimiento, conservación y mejoramiento en las áreas y zonas dispuestas para ello en el Plan Parcial, con base a las modalidades indicadas en el Código Urbano.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Gobierno del Estado	X		
1.10	Promover la revisión y actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, para dar cumplimiento a lo señalado en el Título Quinto, Capítulo I, artículo 78 y de la Sección Segunda, artículos 94 y 95 del Código Urbano.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X		
1.11	Una vez aprobado el Plan Parcial, integrarlo a los formatos, bases de datos y sistemas de información cartográfica y geográfica del Municipio, para su mejor administración, control, difusión, consulta y seguimiento.	Ayuntamiento	X		
1.12	Promover e impulsar el sistema de indicadores de evaluación y seguimiento de los Planes de Desarrollo Urbano.	Ayuntamiento	X		

#### X.10.2. Reservas de Suelo Urbano

ACCIONES	RESPONSABLES	PLAZOS			
		CP	MP	LP	
2.1	Impulsar la actualización de los padrones de tenencia del suelo y del padrón catastral dentro de la delimitación del Área del Distrito del Plan Parcial.	Ayuntamiento Dirección de Catastro Municipal	X		
2.2	Promover e impulsar los convenios y acuerdos que faciliten los procesos de regularización de la tenencia del suelo en los actuales asentamientos irregulares en el Área del Distrito.	Ayuntamiento Dirección de Catastro Municipal	X		
2.3	Orientar las inversiones de la iniciativa privada hacia las áreas de reserva urbana declaradas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10 para incrementar la oferta de vivienda e impulsar los usos de comercio, servicio, equipamiento institucional y de espacios verdes y abiertos.	Ayuntamiento	X	X	
2.4	Aplicar estímulos para concentrar propiedades municipales generadas por las áreas de cesión para destinos de las Acciones Urbanísticas que se localicen en el interior del Área del Distrito Urbano 10.	Ayuntamiento	X		



2.5	Inducir que en los proyectos definitivos de urbanización, las Áreas de Cesión para Destinos de las acciones urbanísticas futuras precisen la cantidad de suelo para equipamiento conforme a la reglamentación aplicable y los lineamientos establecidos en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10.	Ayuntamiento Promotores Inmobiliarios	X	X	X
2.6	Asegurar que el espacio verde (publico) se conserve.	Ayuntamiento	X	X	X
2.7	Impulsar y promover, a través de la gestión de programas de regularización del suelo, la ubicación del equipamiento público necesario para cubrir las demandas sociales de la población asentada en las áreas de urbanización progresiva establecidas en el Plan Parcial, induciendo a la utilización de las áreas AGUI y las zonas Pe y EV para la urbanización de las áreas de cesión generadas.	Ayuntamiento	X	X	X
2.8	Ampliar las políticas de control necesarias para conservar en buen estado de las franjas de restricciones federales en el escurrimiento y las que se generen por los usos.	Ayuntamiento	X	X	

### X.10.3. Infraestructura Básica

ACCIONES		RESPONSABLES	PLAZOS		
			CP	MP	LP
3.1	Gestionar e implementar las obras de infraestructura básica necesarias a operar en el Área de Distrito Urbano 10, en los temas de abastecimiento de agua potable; recolección, conducción, tratamiento y alejamiento de agua sanitaria y sistemas de movilidad urbana.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano SEAPAL	X		
3.2	Gestionar y promover los acuerdos necesarios para cubrir la demanda de del servicio de drenaje sanitario.	Ayuntamiento SEAPAL	X		
3.3	Gestionar la implementación de sistemas para el manejo de agua residual para las áreas de reserva urbana.	Ayuntamiento, SEAPAL	X	X	
3.4	Promover proyectos de conducción y regulación de gastos pluviales para fomentar la infiltración al subsuelo (preferentemente en las áreas naturales indicadas), según los proyectos ejecutivos de urbanización que se autoricen, considerando los criterios que al respecto se señalan en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10.	Ayuntamiento Promotores inmobiliarios	X		
3.5	Promover proyectos de conducción y regulación de gastos pluviales que atraviesan áreas urbanas existentes.				
3.6	Promover la aplicación de las normas restrictivas y de caracterización geométrica, así como la continuación de	Ayuntamiento Promotores	X	X	X



	las vialidades futuras para integrarlas al sistema vial en las reservas urbanas.	inmobiliarios			
3.7	Impulsar la gestión de estudios de impacto vial para garantizar un mejor control del tráfico vehicular así como la disponibilidad de mobiliario urbano para facilitar la prestación del servicio de transporte público urbano en el Área del Distrito Urbano 10.	Ayuntamiento	X	X	
3.8	Aplicar, en la autorización de los proyectos definitivos de urbanización, las normas restrictivas y de caracterización geométrica de las secciones viales para consolidar los ejes principales de movilidad en el Área del Distrito Urbano 10.	Ayuntamiento	X		
3.9	Gestionar y promover, en la autorización de los proyectos definitivos de urbanización, que el esquema de vialidades sub colectoras se precise adecuándolo y detallándolo en su trazo y derrotero a través de los proyectos ejecutivos geométricos que los interesados presenten.	Ayuntamiento inmobiliarios	X		
3.10	Fortalecer y ampliar los sistemas de control de tráfico mediante el mantenimiento de señales preventivas, restrictivas e informativas en el interior del Área de Aplicación del Distrito Urbano 10.	Ayuntamiento	X	X	
3.11	Impulsar la estructuración de las rutas del transporte urbano actualmente existentes, hacia derroteros de las vialidades con ampliación de ruta y de frecuencia (tiempo) de paso así como dotación de paraderos con mobiliario urbano.	Ayuntamiento	X		
3.12	Promover en los proyectos ejecutivos de urbanización el habilitamiento de ciclo vías, particularmente en vialidades locales y en el sistema vial jerárquico indicado en los planos E-2 y E-03.	Ayuntamiento Promotores inmobiliarios	X		
3.13	Promover proyectos de integración de pavimentación de vialidades, en las áreas faltantes.	Ayuntamiento	X	X	
3.14	Eliminación de tomas y tendidos clandestinos de energía eléctrica a través de la ampliación de la red de baja tensión hacia las áreas de urbanización progresiva.	Ayuntamiento	X		
3.15	Gestionar e impulsar la ampliación de los servicios de electrificación y alumbrado público en el interior del Área de Aplicación del Distrito Urbano 10.	Ayuntamiento Promotores inmobiliarios	X		



## X.10.4. Equipamiento Urbano

ACCIONES		RESPONSABLES	PLAZOS		
			CP	M P	LP
4.1	Promover y gestionar acuerdos entre Ayuntamiento, Gobierno Estatal y Gobierno Federal (según competencia) para determinar los esquemas de participación del Ayuntamiento para impulsar la dotación del equipamiento necesario para el Distrito Urbano 10, según los niveles de servicio y estructura urbana propuestos, con el objetivo de garantizar el bienestar social de la población.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X		
4.2	Promover convenios de colaboración y asociación de inversión pública – privada que se crean pertinentes para gestionar el equipamiento urbano necesario para el Distrito Urbano 10.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X		
4.3	Fomentar y promover, a través del control de los procesos de Dictaminación, la concentración de Áreas de Cesión para Destinos en las áreas que generen dichos predios.	Ayuntamiento	X		

## X.10.5. Patrimonio Histórico e Imagen Urbana.

ACCIONES		RESPONSABLES	PLAZOS		
			CP	M P	LP
5.1	Elaborar y aprobar el Reglamento de Configuración Urbana e Imagen Visual,	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X		
5.2	Impulsar programas de mantenimiento, mejoramiento y limpiezas de fincas, fachadas, predios baldíos, espacios verdes abiertos y recreativos para fortalecer el atractivo turístico, en los asentamientos como Mismaloya y Boca de Tomatlán.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Iniciativa privada	X	X	

## X.10.6. Protección al Ambiente y Riesgos Urbanos

ACCIONES		RESPONSABLES	PLAZOS		
			CP	MP	LP
6.1	Promover, a través del control de los procesos de Dictaminación, la concentración de Áreas de Cesión para Destinos en las áreas AN - a fin de crear un sistema de espacios abiertos acorde a la estructura urbana propuesta.	Ayuntamiento Promotores inmobiliarios	X		
6.2	Gestionar e impulsar la aplicación de programas de	Ayuntamiento	X		



	reforestación urbana en áreas de urbanización progresiva, de reserva especiales y de gestión urbana integral para el Distrito Urbano 10				
6.3	Gestionar e impulsar la aplicación de programas de reforestación en las áreas AN-Pe indicadas en el Plan Parcial Desarrollo Urbano 10.	Ayuntamiento	X		
6.4	Impulsar la delimitación y forestación de las servidumbres federales de las áreas de protección de los cauces y escurrimientos.	Ayuntamiento	X	X	
6.5	Fomentar, a través del control de los procesos de Dictaminación de acciones urbanísticas, la concentración de equipamiento exclusivo de recreación y deporte, cultura y asistencia social de carácter institucional en las zonas EV-B y EV-D.	Ayuntamiento Promotores inmobiliarios	X		
6.6	Gestionar la ampliación del servicio de recolección, transportación, disposición y tratamiento final de los residuos sólidos municipales, para dotar al Distrito Urbano 10, conforme se alcancen los niveles de poblamiento previstos en la misma.	Ayuntamiento	X		
6.7	Promover proyectos de conducción y regulación de gastos pluviales para fomentar la infiltración al subsuelo (preferentemente en las áreas naturales indicadas), según los proyectos ejecutivos de urbanización que se autoricen.	Ayuntamiento Promotores inmobiliarios	X		
6.8	Proponer sistemas de transporte colectivo, y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental.	Ayuntamiento Promotores inmobiliarios		X	X
6.9	Fortalecer e implementar proyectos prioritarios para el manejo de las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.	Ayuntamiento Promotores inmobiliarios	X	X	X
6.10	Promover la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable.	Federación Estado Municipio	X	X	X
6.11	Implementar políticas para corregir los desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y a la vez prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población y cuidar de las facturas ecológicas y ambientales.	Ayuntamiento Promotores y propietarios inmobiliarios	X	X	X
6.12	Llevar acabo la modificación de las Unidades de Gestión Ambiental comprendidas en área de aplicación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, "Distrito y Urbano 10", del Programa del Ordenamiento Ecológico de la Región de nominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco, Ventana	Estado Municipio Promotores inmobiliarios y propietarios	X		





	Puerto Vallarta – El Tuito.				
6.14	Promover que en los proyectos que se implemente en el área de aplicación del Pla Parcial de Desarrollo Urbano, “Distrito Urbano 10”, cuenten con un programa de manejo de residuos sólidos, líquidos y peligrosos.	Ayuntamiento Promotores inmobiliarios y Propietarios	X		
6.15	Implementar programa general para el manejo de los residuos sólidos y para los de manejo especial.	Federación Estado Municipio inmobiliarios y Propietarios	X		

#### X.10.7. Participación de la Comunidad

	ACCIONES	RESPONSABLES	PLAZOS		
			CP	MP	LP
7.1	Cumplimentar el procedimiento de aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, de acuerdo a lo señalado en los artículos 98 y 123 del Código Urbano.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X		
7.2	Gestionar y aplicar un programa de difusión del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, señalando aspectos de crecimiento, conservación, mejoramiento y de implementación de áreas verdes y de equipamiento para el beneficio social.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X	X	
7.3	Promover la participación solidaria de la población en la solución de los problemas de infraestructura y equipamiento urbanos, servicios públicos, tenencia y vivienda en el área del Distrito Urbano 10.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X	X	
7.4	Promover la participación social en la solución de los problemas que genera la convivencia, poniendo en práctica diversas modalidades de consulta pública para la formulación y revisión de los programas y planes de desarrollo urbano, como de la acción urbanística, promoviendo la solidaridad entre los grupos e individuos que integran sus comunidades.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X	X	
7.5	Promover la participación ciudadana, vecinal y de grupos sociales en los procesos de consulta que se convoquen en materia de desarrollo urbano para la atención de los problemas relativos de los centros de población, fomentando la asociación entre particulares y gobierno (según nivel de concurrencia) para concertar la realización de obras de utilidad pública.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X	X	



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

## DISTRITO URBANO 10

7.6	Promover la organización ciudadana mediante la formación de Juntas de Vecinos en los asentamientos.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X		
-----	---	--	---	--	--

### XI. DEL COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO No. 10

El Comité Técnico de Participación Ciudadana es un órgano que se integra con el objeto de tomar las decisiones que convengan al interés social, con respecto a la aprobación, ejecución y aplicación de los proyectos definitivos de urbanización y de las acciones de urbanización y edificación, así como los proyectos que contravenga con la concentración de densidad para desarrollo, es un organismo público.

**Para la aplicación de éste apartado dicho Comité deberá ser reconocido Legalmente por el H. Ayuntamiento, que fijará mediante convenio el alcances de Participación.**

**Artículo 176.** El Comité Técnico de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano No. 10, estará conformado por las siguientes personas:

- I. Un presidente que será un técnico especialista en la materia de urbanismo, quien dictaminara al Comité de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano No. 10 y será elegido por los propietarios del Distrito Urbano No. 10;
- II. Tres vocalías que corresponderán a; 3 propietarios del distrito 10-A ,
- III. Una vocalía que corresponderá a un representante del grupo de hoteleros en la zona,
- IV. Un secretario ....

**Artículo 177.** Los integrantes del Comité actuarán con voz y voto, a excepción de quienes se indican en las fracciones III, IV, del artículo anterior, los cuales participarán sólo con derecho a voz.

**Artículo 178.-** Todos los integrantes del Comité de Desarrollo Urbano DU-10, lo harán a título de honorario, con excepción de las fracciones I y III, quienes recibirán una remuneración por involucramiento profesional ante el Comité de Desarrollo urbano DU-10 y serán los encargados de elaborar y entregar el dictamen técnico, bajo toda fundamentación técnica, ante la Dirección de Ecología y Ordenamiento Territorial.

**Artículo 179.-** Cada voto tendrá un valor del 25% y en caso de empate será el Presidente quien defina la postura del Comité de Desarrollo Urbano del DU-10.

**Artículo 180.-** La Comité Técnico de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano No. 10; es el órgano de consulta, asesoría, análisis, opinión, orientación y resolución que tiene por objeto intervenir como instancia administrativa en los procedimientos a la aprobación, ejecución y aplicación de los proyectos definitivos de urbanización y de las acciones de urbanización y edificación, así como los proyectos que contravenga con la transferencias de Concentración de Densidad para Desarrollo en las siguientes consideraciones:



**Artículo 181.-** El Plan de Desarrollo Urbano, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y Proyecto Definitivo de Urbanización, son los instrumentos normativos que derivan del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para llevar a cabo el proceso de ordenamiento territorial, previsiones, usos y reservas, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 y las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que su finalidad se encamina a integrar en un todo coherente y armónico, las políticas, objetivos, estrategias, programas y acciones que de él se deriven.

**Artículo 182.-** Que constituye un derecho y una obligación de los ciudadanos el informarse, conocer, participar en la formulación, revisión, ejecución, control y evaluación de los programas y planes de desarrollo urbano, de tal suerte que los artículos 36, 37 fracción IV y V, 38 y 49 del Código Urbano Para el Estado de Jalisco, reconoce a las asociaciones de vecinos constituidas conforme a las disposiciones de la propia Ley en materia de Administración Pública Municipal del estado de Jalisco; así como a aquellas que se constituyen para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas del patrimonio cultural del estado, como es el caso de la de los colonos y vecinos consideren pertinentes del DISTRITO URBANO 10.

**Artículo 183.-** Como consecuencia de la importancia de la conservación ambiental de la zona de influencia de la EL COMITÉ TÉCNICO, que debe de ser prioritario para la autoridad municipal, con la finalidad de lograr un entorno de desarrollo sustentable que permita a los habitantes del territorio ofrecer mejores condiciones de vida, en base a la correcta aplicación y conservación del medio natural del paisaje urbano, que debe de constituirse por el complejo de elementos y manifestaciones ordenadas y en armonía, mediante la conservación de espacios geográficos naturales interactuantes entre la asociación de seres vivos y sus condiciones ambientales, los cuales actúan en una parte específica del paisaje, principalmente en la ordenación del territorio en función de los Usos y Destinos del Suelo, la población y la dotación del equipamiento urbano e infraestructura de servicios que tiendan a conservar el entorno natural de la zona.

**Artículo 184.-** Que el PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO 10, tiene entre otros objetivos establecer los usos, reservas y destinos del suelo en zonas de alteración ecológica; señalar los límites de crecimiento de las áreas de habitación que se encuentran dentro de su perímetro para lograr un equilibrio ecológico y mejorar la calidad de vida de sus habitantes, así como inducir su crecimiento poblacional regulado, para lograr la consolidación de la zona al haberse agotado las actuales tendencias de crecimiento.

**Artículo 185.-** Que en el área marcada en el Anexo gráfico Plano E-2, actualmente se desarrollan actividades económicas en el sector del turismo con proyección nacional e internacional que inciden de manera importante en el desarrollo de Puerto Vallarta, Jalisco; que en dicha zona prevalecen características muy especiales y particulares, las cuales son de suma importancia proteger, mantener y consolidar, para lograr su sustentabilidad que se traduzca en el bienestar de sus habitantes y visitantes.

**Artículo 186.-** Que de acuerdo al contenido del PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO 10, a partir de la cota 150 hacia arriba, presenta particulares características para su conservación, preservación y protección de su uso de suelo, por lo que se establece sea una zona natural protegida a través de los mecanismos de manejo establecidos y en convenio con sus propietarios a título de dueño, y sean clasificadas como áreas generadoras de concentración de densidad para desarrollo y a partir de la cota 150



hacia abajo, estas zonas quedan sujetas la recepción para la concentración de densidad para desarrollo, la construcción de vivienda regulada y la generación de servicios básicos para la zona, cuyo Desarrollo requiere de control, mediante la participación coordinada y activa de la sociedad y gobierno para lograr la conservación de los sectores que requieran dicha zona y la determinación de las bases que sean necesarias para éstas, por sus características especiales, para un desarrollo urbano controlado.

**Artículo 187.-** Que se hace necesaria la implementación de normas y procesos de supervisión del cumplimiento correcto de éstas que regulan la zonas del DISTRITO URBANO 10, la cual cuenta con los servicios necesarios y que es un motor del desarrollo económico con vocación predominantemente turística, donde la regeneración, renovación y mejoramiento es de mayor importancia en la planeación urbana de la zona, la aplicación del Plan Parcial.

**Artículo 188.-** Que la participación de los ciudadanos en el proceso de regulación y supervisión debe de ser constante, activa e interactuante con la autoridad municipal, de tal suerte que se hace necesario la suscripción y ejecución de Acuerdos que obedezcan a las acciones urbanas relativas al ordenamiento y regulación del Desarrollo Urbano de las zonas que sufren la evolución del fenómeno de crecimiento y que se han deteriorado con el tiempo, la conservación de los sectores que requieran dicha zona y la determinación de las bases que sean necesarias para éstas, por sus características especiales, para un desarrollo urbano controlado.

**Artículo 189.-** Que la interpretación y aplicación de las disposiciones que se derivan de la normatividad y del propio PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO 10, será una facultad específica de las autoridades Municipales de Puerto Vallarta, en el ámbito de sus respectivas competencias, tomando en consideración la opinión de la COMITÉ TECNICO DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO No. 10, quien funge como representante vecinal en la zona.

**Artículo 190.-** Que el PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO 10, determina la mejor combinación de usos para el aprovechamiento del suelo en sus áreas y predios, que para el mejor logro de estos propósitos de planeación y zonificación urbana.

**Artículo 191.-** Que las razones de beneficio social que motivan esta declaratoria, son principalmente establecer el mejoramiento y el marco normativo para la regulación de los usos y destinos del suelo de la Zona, mediante la realización de acciones concertadas entre los diferentes grupos existentes en DISTRITO URBANO 10, representados a través del COMITÉ TÉCNICO DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO No. 10, mejorando con ello, las condiciones de vida de los habitantes, evitando la expansión de perímetro de ocupación de las áreas de usos habitacionales, crear conciencia en la población de la importancia que tiene la preservación de las áreas verdes y la óptima dotación de equipamientos, así como la consolidación de la zona y su sustentabilidad.

## XII. DE LOS PROCEDIMIENTOS Y SANCIONES

Los procedimientos y sanciones de todo acto u omisión que contravenga las disposiciones del Código Urbano, los reglamentos, los planes o programas, la zonificación establecida y demás disposiciones que se expidan, serán sancionados por las autoridades estatales y municipales correspondientes, en el ámbito de su competencia, debiendo imponer al infractor las sanciones administrativas conforme al contenido del CAPITULO



VI DEL TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES del Código Urbano.

### **XIII. DERECHOS, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DERIVADAS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO 10**

Los propietarios y poseedores de predios y fincas comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos, destinos y reservas en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10; los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismos predios y fincas; 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 Parcial de Desarrollo del Distrito Urbano 10.

Queda bajo la responsabilidad de las autoridades federales, estatales y municipales de proveer las condiciones necesarias dentro de su competencia, para el cumplimiento de Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, es el sustento territorial para la formulación de la planeación regional económica y social que se lleve a cabo en el Municipio y en el Estado. La planeación social y económica, así como la programación y la presupuestación pública del Municipio y del Gobierno del Estado, para concretar los objetivos, estrategias, metas y prioridades del desarrollo, de acuerdo a los requerimientos y prioridades de las demandas de la población.

Asimismo las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10 son obligatorias, en cuanto al ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas y morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del Distrito Urbano 10.

Los propietarios de predios comprendidos en las áreas de reserva urbana a que se refiere el presente Plan Parcial, serán notificados para su conocimiento conforme lo establecido en el Título Quinto, Capítulo II del Código Urbano y de la aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, Programa Municipal de Desarrollo Urbano y otros planes y programas en la materia.

Todas las inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio que realice el Municipio y el Gobierno del Estado deberán sujetarse a lo dispuesto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10. Será un requisito para que la autoridad competente pueda autorizar presupuesto y financiamiento o las autorizaciones administrativas para efectuarlas. Para tal efecto, la solicitud presupuestal deberá ser congruente con los objetivos y metas de toda acción urbanística, inversión y obras que se pretendan realizar.

Al autorizar y ejecutar las acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación, así como la determinación de los usos y destinos indicados en el mismo Plan Parcial, se gestionará registro y publicación.





La utilización de las áreas y predios comprendidos dentro de los límites del Distrito Urbano 10, cual fuere el régimen de tenencia de la tierra, quedarán sometidas a las disposiciones anunciadas en el Plan Parcial, en congruencia con lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Para toda obra urbanística y edificación que emprendan las dependencias y organismos de los tres órdenes de gobierno se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación.

La Dependencia Municipal es la autoridad componente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de acuerdo con la normatividad vigente municipal y a criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad con la legislación urbanística estatal y federal.

Promover la aplicación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, el Ayuntamiento, a partir de las propuestas formuladas en el cuadro de acciones, en coordinación con las autoridades federales y estatales, así como también celebrará convenios de concertación y/o colaboración con grupos, personas y entidades de los sectores social y privado para establecer compromisos y realizar las acciones previstas.

La planeación, construcción y operación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos indicados en el apartado IV del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, está sujeto a lo dispuesto del Código Urbano.

La infraestructura y el equipamiento señalados se generarán y operará, con la concurrencia del Gobierno Estatal, el Ayuntamiento y la participación de los sectores sociales y privado y de los particulares; para lo cual se distribuirán de acuerdo con su cobertura o nivel conforme los siguientes criterios:

- a) Las acciones relativas a la infraestructura básicas y el equipamiento para la administrar los servicios públicos básicos para promover el aprovechamiento de las áreas de reserva urbana indicadas, corresponden al Ayuntamiento;
- b) Las obras de infraestructura y equipamiento que se requieren para proporcionar los servicios públicos en predios donde se realice acciones de crecimiento, corresponderá a los propietarios de los inmuebles o urbanizadores; y
- c) Las obras de infraestructura y equipamiento que se requieren para proporcionar de servicios públicos en áreas y zonas donde se realicen acciones de conservación o mejoramiento, corresponde a la autoridad competente y en su caso, a los titulares de los predios o fincas o en su caso los urbanizadores.

Las obras de infraestructura básica las promoverá el Ayuntamiento de manera directa, o podrá transferirlas a quienes realicen las acciones urbanísticas que hagan uso de las áreas de reserva urbana determinadas, conforme a los sistemas que se definen en el Capítulo VIII, Título Noveno del Código Urbano.

Sera obligación de los urbanizadores aportar, realizar las obras o mediante convenio con el Ayuntamiento, la construcción o mejoramiento de vialidades, infraestructura, equipamiento y de las instalaciones, aunque se



encuentren fuera de la zona a urbanizar o en forma directa que se requiera, para tener una integración de forma y función en la estructura urbana planteada por el Plan Parcial.

Cuando se realicen acciones urbanísticas y edificación, de infraestructura o equipamiento, no contempladas por el Plan Parcial, ya sea por aportación de su proyecto de urbanización o edificación o por cualquier otra razón, con previa autorización por la Dependencia Municipal correspondiente, los daños causados serán cubiertos por un monto equivalente a los gastos que se hubiere incurrido para subsanarlos.

Para las áreas de urbanización progresiva, con la participación de los propietarios de predio y fincas, se promoverán las obras de urbanización mediante la acción urbanística por objetivos social, atendiendo a lo dispuesto en el Código Urbano, y en el Reglamento Estatal de Zonificación. Las acciones de regulación de la tenencia de la tierra que se promuevan en áreas de urbanización sin tener previa planeación, deberán seguir los disposiciones del Plan Parcial, para que el Ayuntamiento autorice mediante acuerdo de Cabildo, conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley General de Asentamiento Humanos, en el Plan Parcial Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10 y de acuerdo a los proyectos ejecutivos correspondientes que se señalen en los acuerdos que se celebren.

La autoridad municipal correspondiente y la secretaria, en su ámbito de su competencia, supervisara la ejecución y verificación de los proyectos, todas las acciones que se realicen de acuerdo a lo que señalen en los lineamientos de este Plan Parcial Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10.

Los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios incluidos en el área del distrito deberán cumplir con las obligaciones derivadas del mismo; para este efecto, podrán celebrar convenios entre sí, con terceros, con el Municipio o con el Gobierno del Estado.

Todas las acciones urbanísticas y actividades consideras en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, están sujetas a cumplir los lineamientos establecidos para otorgarse autorización, licencia o permiso para efectuarse las siguientes modalidades:

- a) Después de su autorización, publicación y vigencia de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, las autoridades municipales o estatales solo deberán expedir los dictámenes y certificaciones de uso del suelo y las autorizaciones, licencias o permisos de obras de urbanización y edificación, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo;
- b) Los dictámenes, certificaciones, autorizaciones, licencias o permisos que se expedían contraviniendo esta disposición, serán nulos de pleno derecho, independientemente de las responsabilidades que les resulten a los servidores públicos que las expidan; y
- c) Las obras de urbanización, edificación, restauración e infraestructura que sean a cargo de las autoridades federales, estatales o municipales, se ejecutarán en los términos previstos en el Código Urbano y en este Plan Parcial.

#### **XIV. CONTROL ADMINISTRATIVO**

En el Área del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, solo se deberán realizarse las obras de urbanización y edificación que sean autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, conforme a los lineamientos planteados.



Para efecto de sancionar, autorizar y supervisar obras de urbanización en las áreas y predios inscritos en Área del Distrito Urbano, se estará a lo dispuesto del Título Noveno, Capítulos I, II, III y IV del Código Urbano.

Los proyectos de urbanización y sus acciones consecuentes que hagan uso de las áreas indicadas en el Plan Parcial, podrán ajustarse a lo dispuesto en el Capítulo VIII, Título Noveno del Código Urbano y bajo los lineamientos establecidos.

La autoridad municipal deberá supervisar la ejecución y verificación de los proyectos en todo momento, que las obras y demás actividades estén de acuerdo con los lineamientos señalados en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, y en los convenios respectivos, debiendo ajustarse a lo dispuesto del Capítulo III, Título Décimo Segundo del Código Urbano.

Cuando los interesados en promover obras de urbanización en predios, áreas y zonas inscritas, que no impliquen una modificación del uso del suelo declarado en el Área del Distrito Urbano 10, se podrá solicitar a la dependencia municipal del ayuntamiento la revisión preliminar del anteproyecto correspondiente presentando la topografía, síntesis del análisis del sitio, lotificación preliminar con los usos predominantes, compatibles y condicionados, normas técnicas, distribución de vialidades y la relación de las áreas de cesión para destinos de acuerdo al proyecto propuesto. La Dependencia Municipal tendrá la obligación de señalar las omisiones, errores, requerimientos e inconsistencias que deberán subsanarse o complementarse para proceder a su autorización. Estos servicios serán cobrados conforme a lo dispuesto en la Ley de Ingresos.

Para el caso de que los interesados presenten estudios justificativos u otros, para solicitar el cambio de uso de suelo, estos quedan sin efecto, en su caso se tendrá que dar cumplimiento a las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Cuando los propietarios o poseedores a título de dueño no cumplan con las obligaciones derivadas del contenido de este Plan Parcial, la autoridad responsable deberá ejecutar acciones previstas y procederá a requerirlos mediante notificación personal, señalándoles un plazo apropiado en que deberán darles cumplimiento en un tiempo no mayor a 15 días. En caso de que transcurra el plazo y no se cumplan los propietarios o poseedores a título de dueño, la autoridad procederá a ejercer las acciones previstas en los planes y convenios correspondientes.

El Ayuntamiento y el Gobierno del Estado tiene derecho de preferencia para adquirir los predios ejidales o comunales comprendidos en la reserva indicada en el interior del Área del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, en toda enajenación de terrenos a favor de personas ajenas al ejido o comunidad, conforme se establece en la Ley Agraria. Para tal efecto, los propietarios de los predios o en su caso, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo al Municipio y al Gobierno del Estado, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo no mayor de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo. Cuando el Ayuntamiento exprese su decisión de ejercer su derecho de preferencia en relación a un predio, en igualdad de condiciones, la venta o adjudicación se hará a favor del Municipio.



Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10 y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarlas, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo. Procede el recurso de revisión: Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas; contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias de este mismo Plan Parcial de Desarrollo Urbano y sus decretos; y en todos los supuestos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

El Tribunal de lo Administrativo es competente para decidir en las controversias entre las distintas dependencias y entidades de la administración pública estatal y de la administración Municipal, respecto a la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano DU-10; su zonificación, convenios y demás disposiciones derivadas del presente ordenamiento, conforme a la competencia definida para el Tribunal en su Ley Orgánica y las reglas establecidas en su Ley Procesal.

## XV. DE LOS RECURSOS

Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarlas, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Procediendo el recurso de revisión en:

- a) Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;
- b) Contra los actos de la autoridad que determinen y ejecuten los lineamientos previstos en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas;
- c) Contra los actos de la autoridad, que los interesados estimen violatorias de este Plan Parcial, decretos, programas y planes de desarrollo urbano; y
- d) En los demás supuestos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

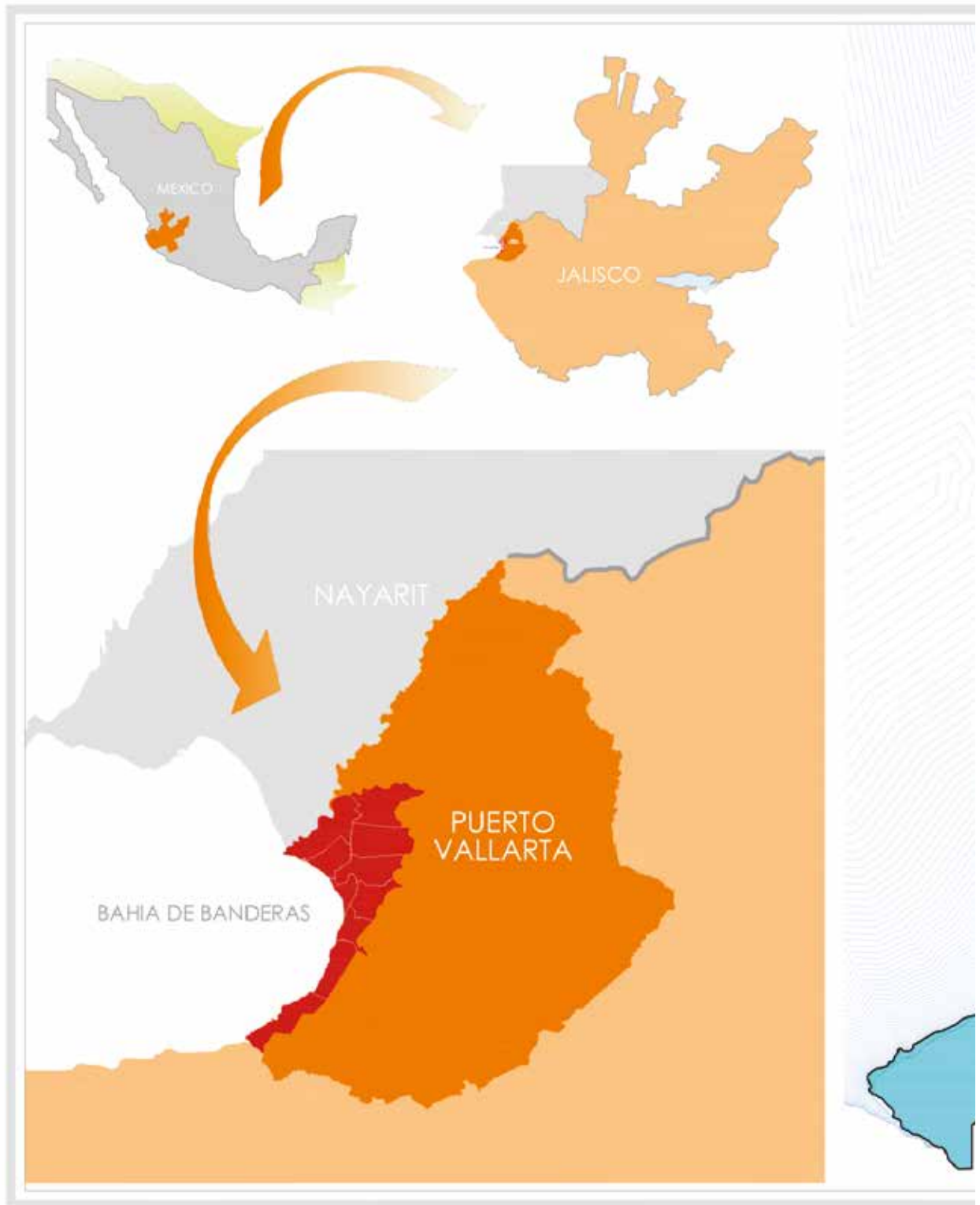
El recurso de inconformidad procede en contra de multas impuestas por la autoridad y tiene como objeto confirmar o modificar el monto de la multa.

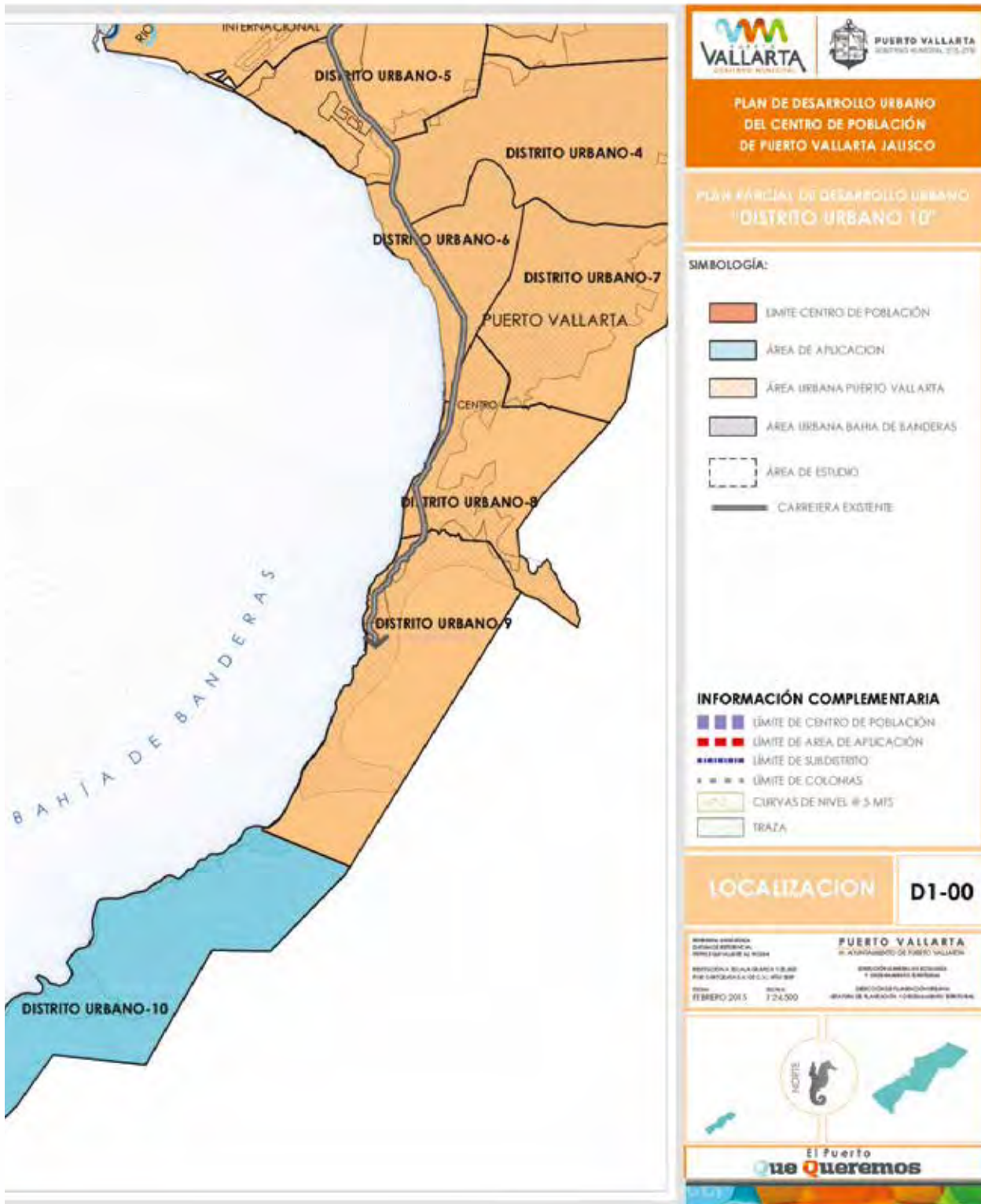
La negativa ficta en los casos previstos en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se impugnará conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo.

El Tribunal de lo Administrativo es competente para decidir en las controversias entre las distintas dependencias y entidades de la administración pública estatal y de las administraciones municipales, respecto a la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 10, la zonificación, convenios y demás disposiciones derivadas del presente ordenamiento, conforme a la competencia definida para el Tribunal en su Ley Orgánica y las reglas establecidas en su Ley Procesal.

SIN TEXTO

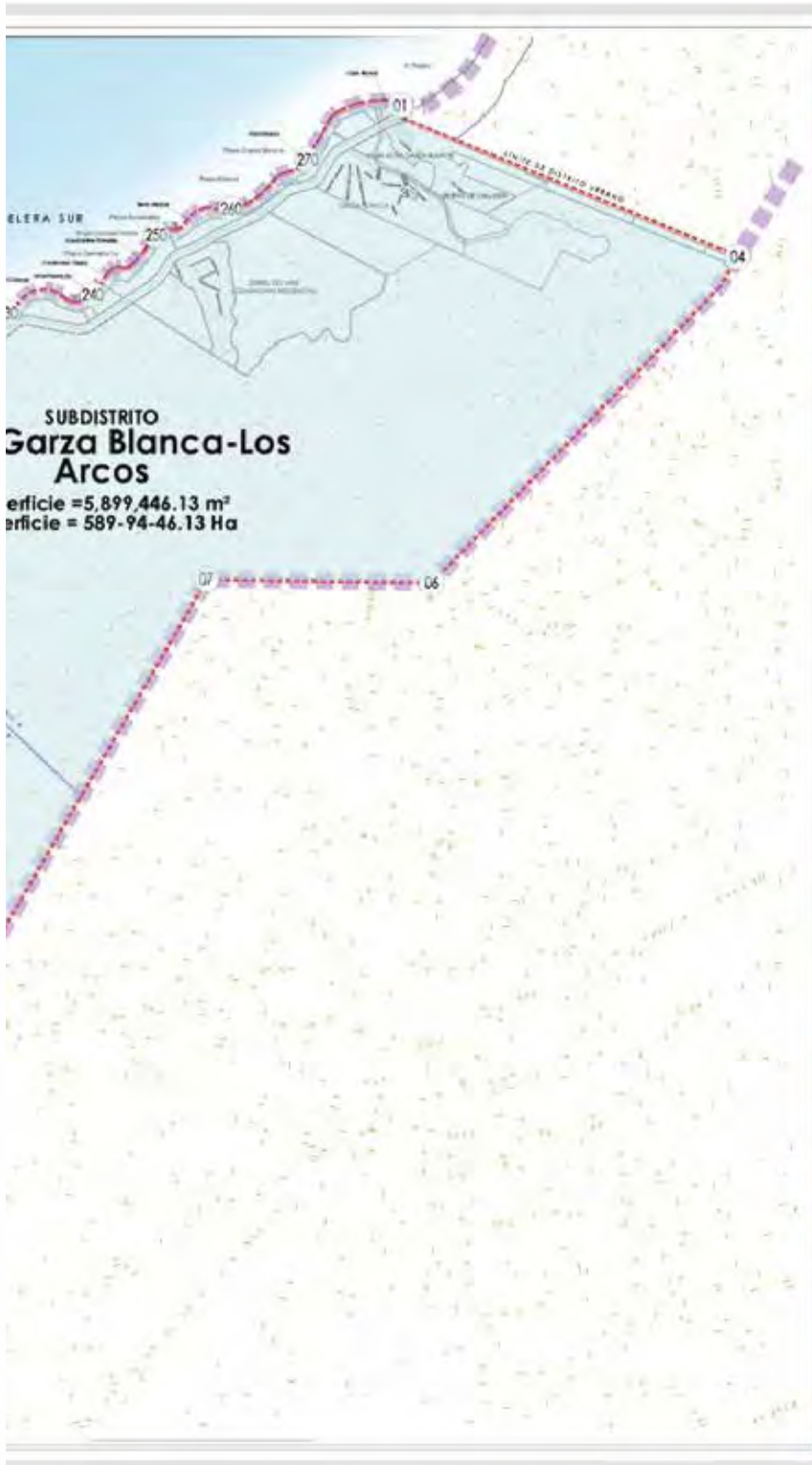












**SUBDISTRITO  
Garza Blanca-Los  
Arcos**  
 superficie = 5,899,446.13 m<sup>2</sup>  
 superficie = 589-94-46.13 Ha



**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

■ ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN

■ ■ ■ ■ ■ ÁREA DE APLICACIÓN

SUPERFICIE TOTAL: 1,312-66-02,535 Ha

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

■ ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN

■ ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN

■ ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE SUBDISTRITO

■ ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE COLONIAS

■ ■ ■ ■ ■ CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS

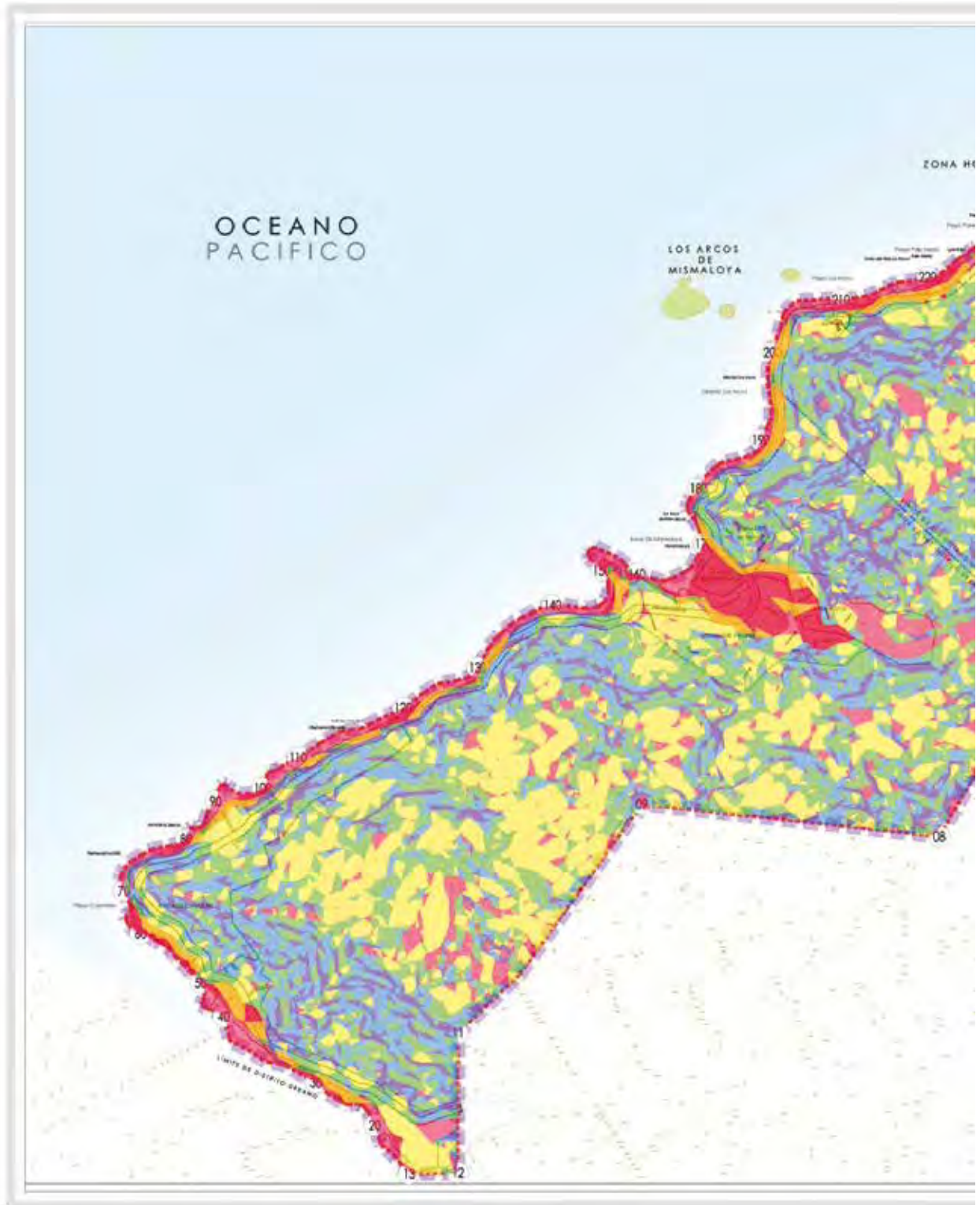
■ ■ ■ ■ ■ TRAZA

**LÍMITE DE ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN D1-01**

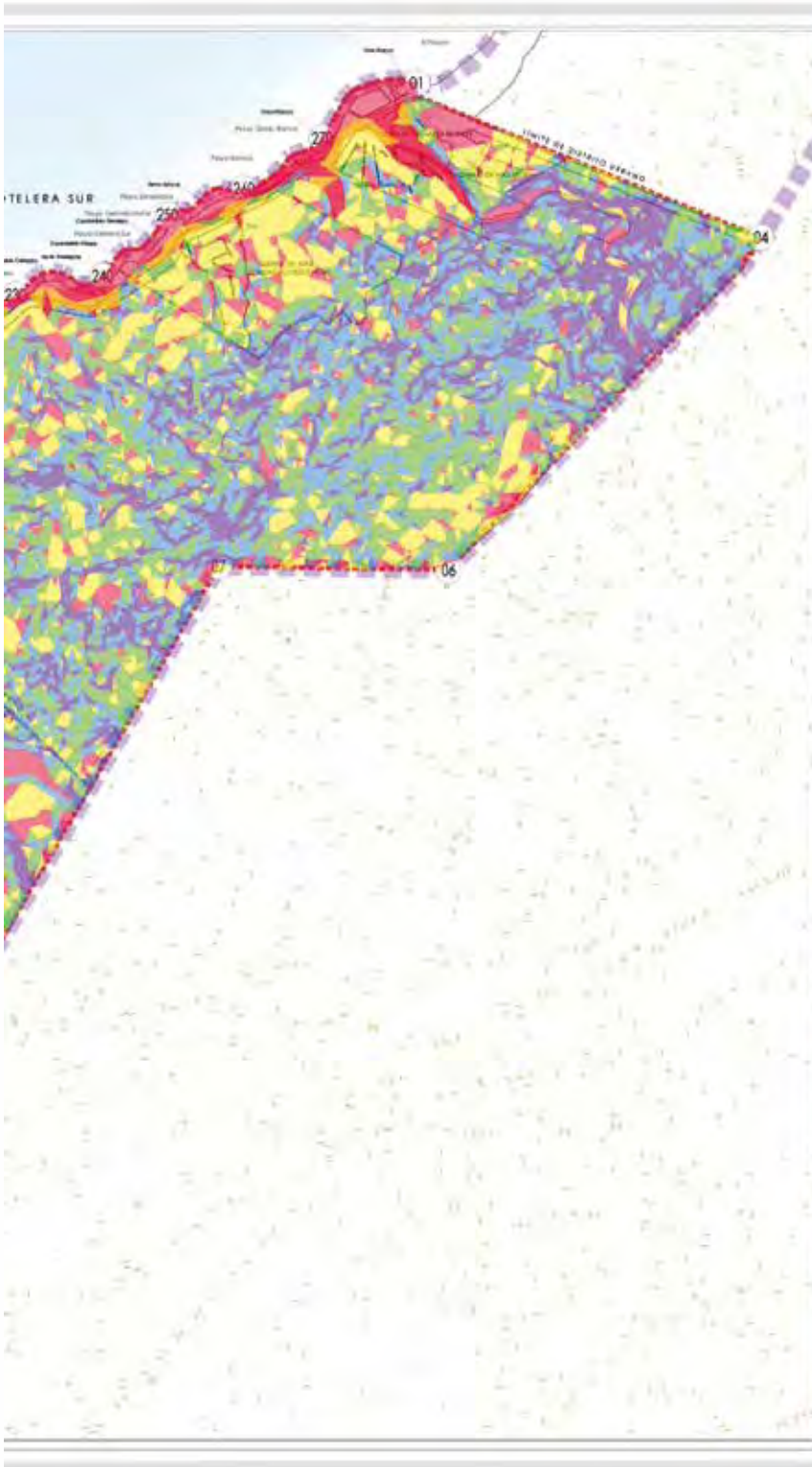
**PUERTO VALLARTA**  
AYUNTAMIENTO MUNICIPAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA  
FEBRERO 2015 1:24,300



**El Puerto  
que Queremos**







**VALLARTA** GOBIERNO MUNICIPAL  
**PUERTO VALLARTA** 2010 INDI. 4.200005.20.01.01  
**PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO VALLARTA, JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

**TA B LA DE PENDIENTES**

Número	Superficie coloreada	Superficie real (ha)	Área (ha)	Color
1	2.237	11.987	120.61	[Red]
2	11.192	58.375	591.74	[Orange]
3	36.071	184.832	1.876.44	[Yellow]
4	54.054	2.742.27	27.617.02	[Green]
5	11.432	120.11	1.201.11	[Blue]
<b>TOTAL</b>			<b>1.934</b>	

Mapa: Escala: 1:50,000. Elaborado por: 15/08/2014. PUERTO VALLARTA, JALISCO. 2010 INDI. 4.200005.20.01.01. 2014 INDI. 4.200005.20.01.01.

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- [Red dashed line] LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- [Red solid line] LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- [Blue dashed line] LÍMITE DE SUBDISTRITO
- [Black dashed line] LÍMITE DE COLONIAS
- [Yellow line] CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- [Black line] TRAZA

**PENDIENTES D2-01**

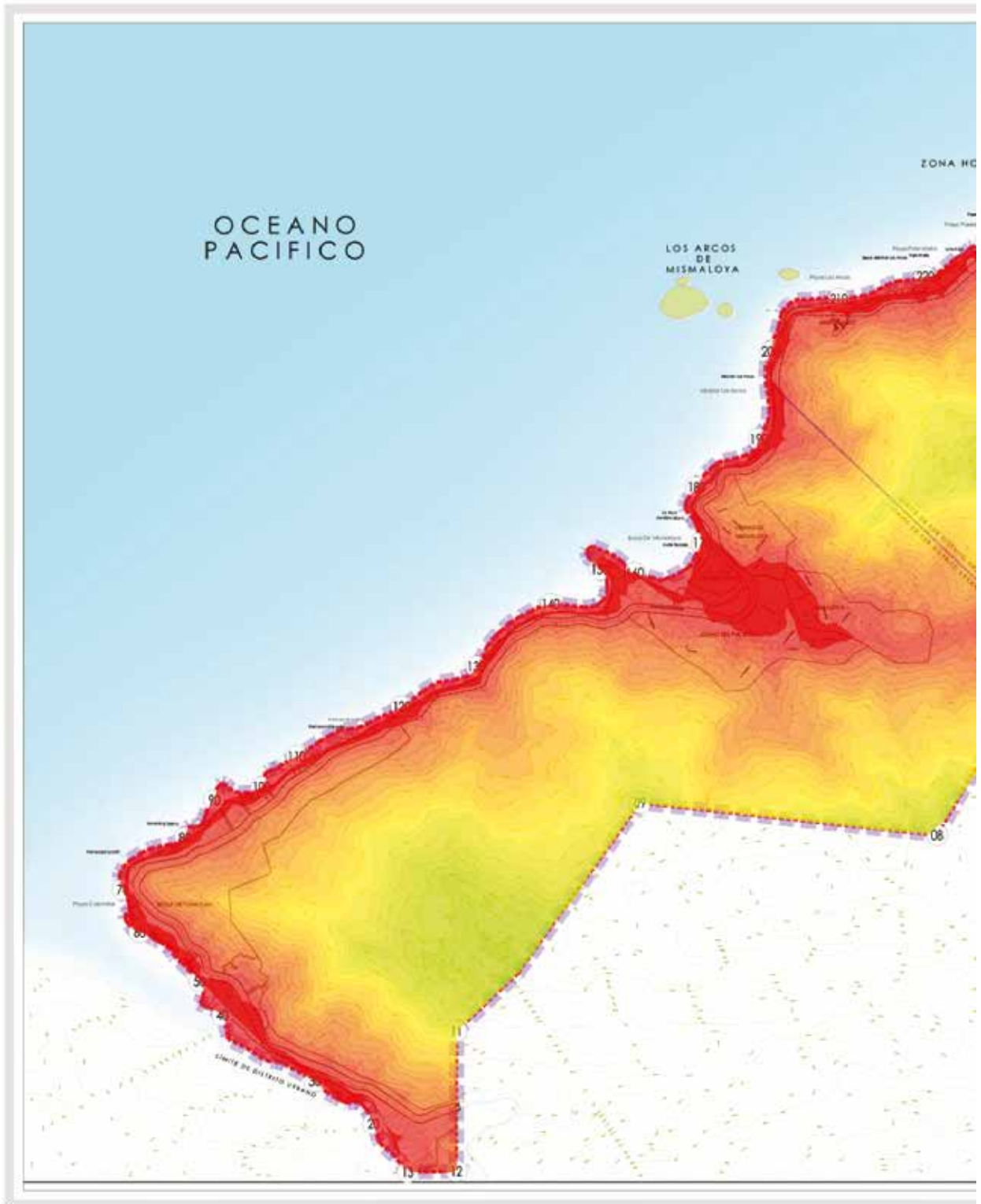
**GOBIERNO MUNICIPAL**  
 GOBIERNO MUNICIPAL  
 DE PUERTO VALLARTA, JALISCO

**PUERTO VALLARTA**  
 GOBIERNO MUNICIPAL  
 DE PUERTO VALLARTA, JALISCO

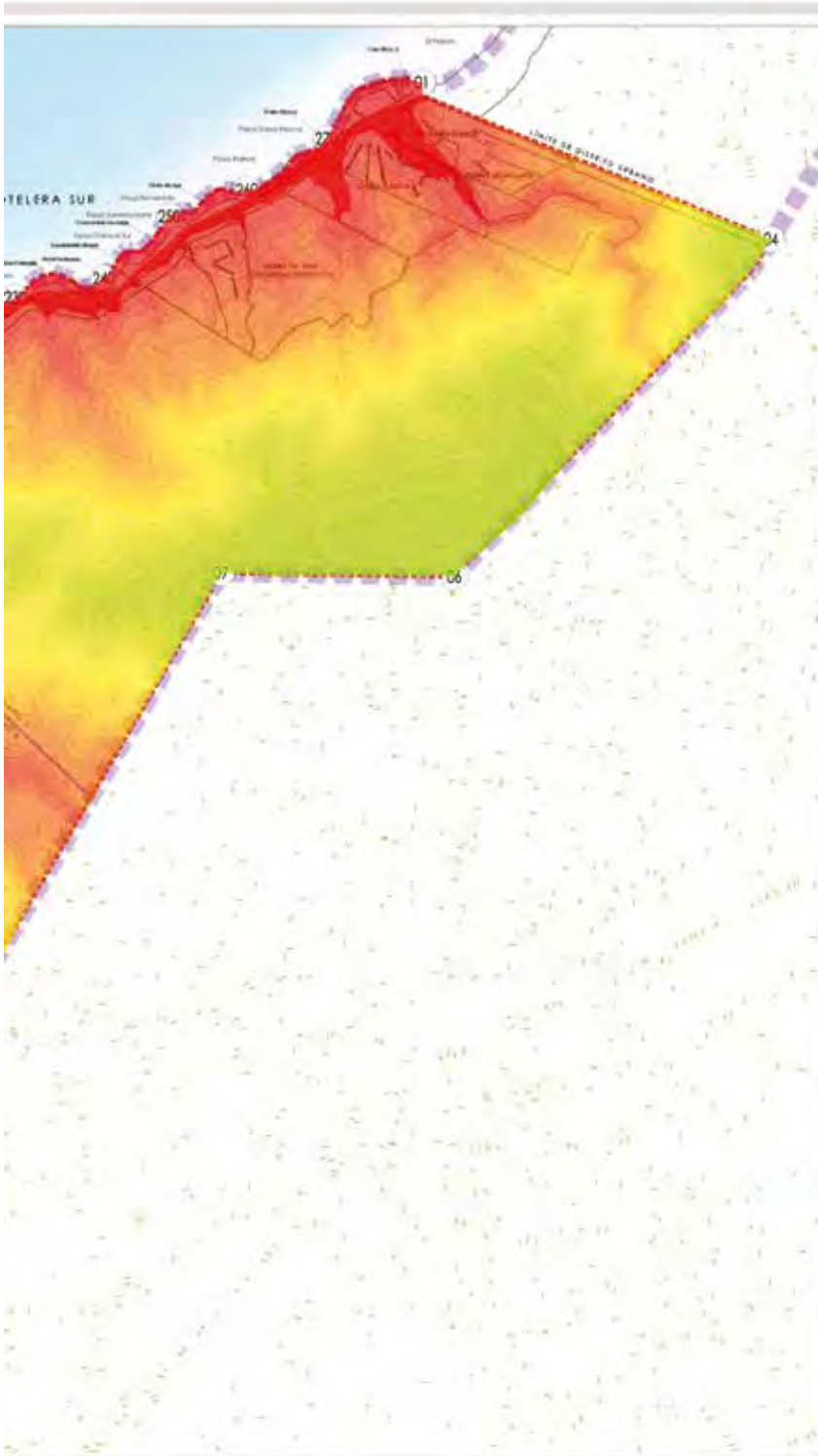
ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO  
 PARA EL CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO VALLARTA  
 FEBRERO 2015



**El Puerto que Queremos**







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JAISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

TABLA DE ELEVACIONES				
Altura	Bandas Alturas	Bandas Alturas	Area (M <sup>2</sup> )	Color
1	2000	2000	2000	Red
2	1950	1950	1950	Red
3	1900	1900	1900	Red
4	1850	1850	1850	Red
5	1800	1800	1800	Red
6	1750	1750	1750	Red
7	1700	1700	1700	Red
8	1650	1650	1650	Red
9	1600	1600	1600	Red
10	1550	1550	1550	Red
11	1500	1500	1500	Red
12	1450	1450	1450	Red
13	1400	1400	1400	Red
14	1350	1350	1350	Red
15	1300	1300	1300	Red
16	1250	1250	1250	Red
17	1200	1200	1200	Red
18	1150	1150	1150	Red
19	1100	1100	1100	Red
20	1050	1050	1050	Red
21	1000	1000	1000	Red
22	950	950	950	Red
23	900	900	900	Red
24	850	850	850	Red
25	800	800	800	Red
26	750	750	750	Red
27	700	700	700	Red
28	650	650	650	Red
29	600	600	600	Red
30	550	550	550	Red
31	500	500	500	Red
32	450	450	450	Red
33	400	400	400	Red
34	350	350	350	Red
35	300	300	300	Red
36	250	250	250	Red
37	200	200	200	Red
38	150	150	150	Red
39	100	100	100	Red
40	50	50	50	Red
41	0	0	0	Red
<b>Total</b>			<b>1,313.46</b>	

FUENTE: CARTA TOPOGRÁFICA A ESCALA 1:50,000 Y DATOS  
TERRESTRE VALLARTA 1970-1980 CON  
CURVAS DE NIVEL 5 METROS

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

**ELEVACIONES**

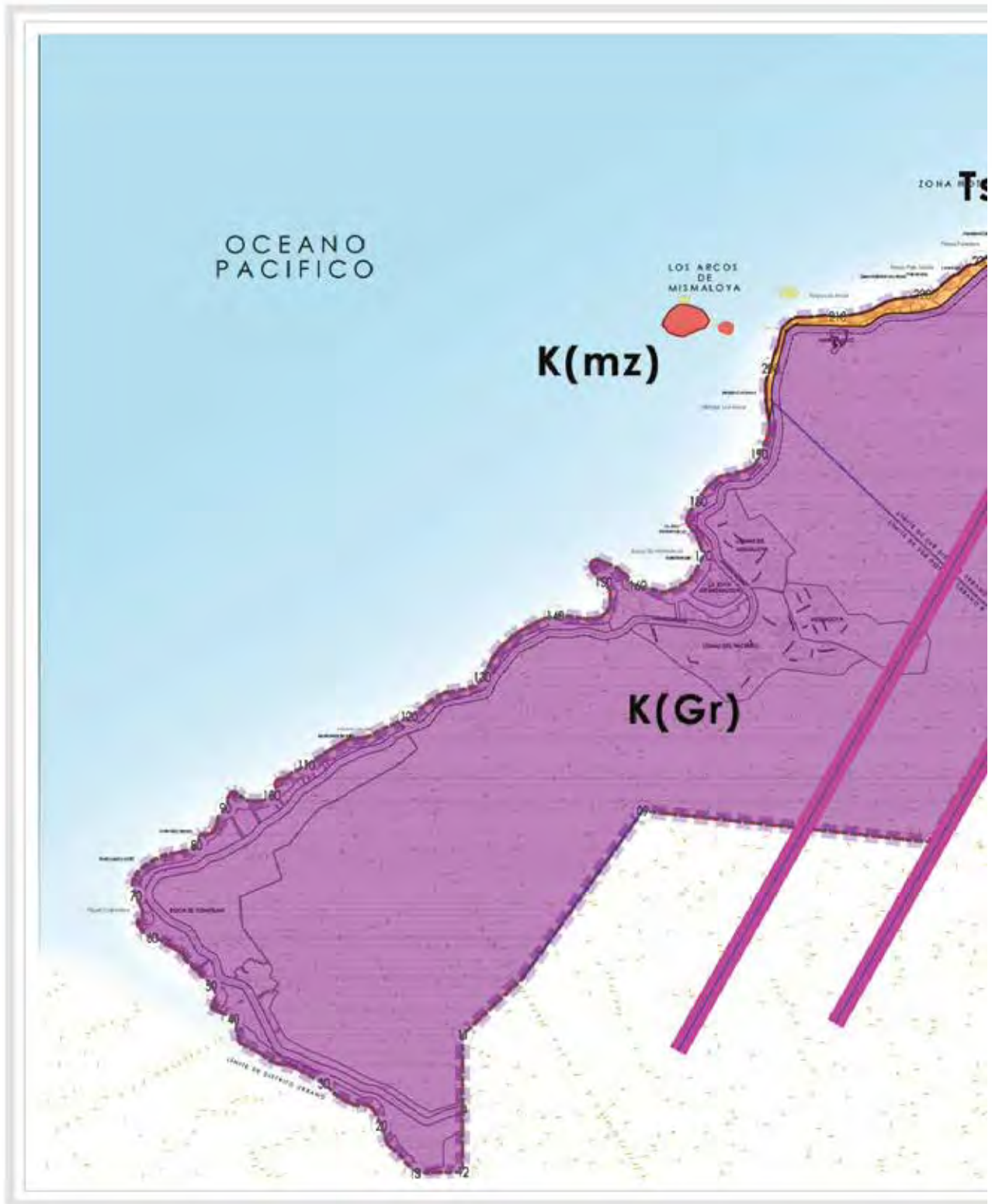
**D2-02**

SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y CONTROL DE VALORES  
Módulo de Catastro de L.V. y C.V.  
Enero 2015  
Hoja 1 de 300

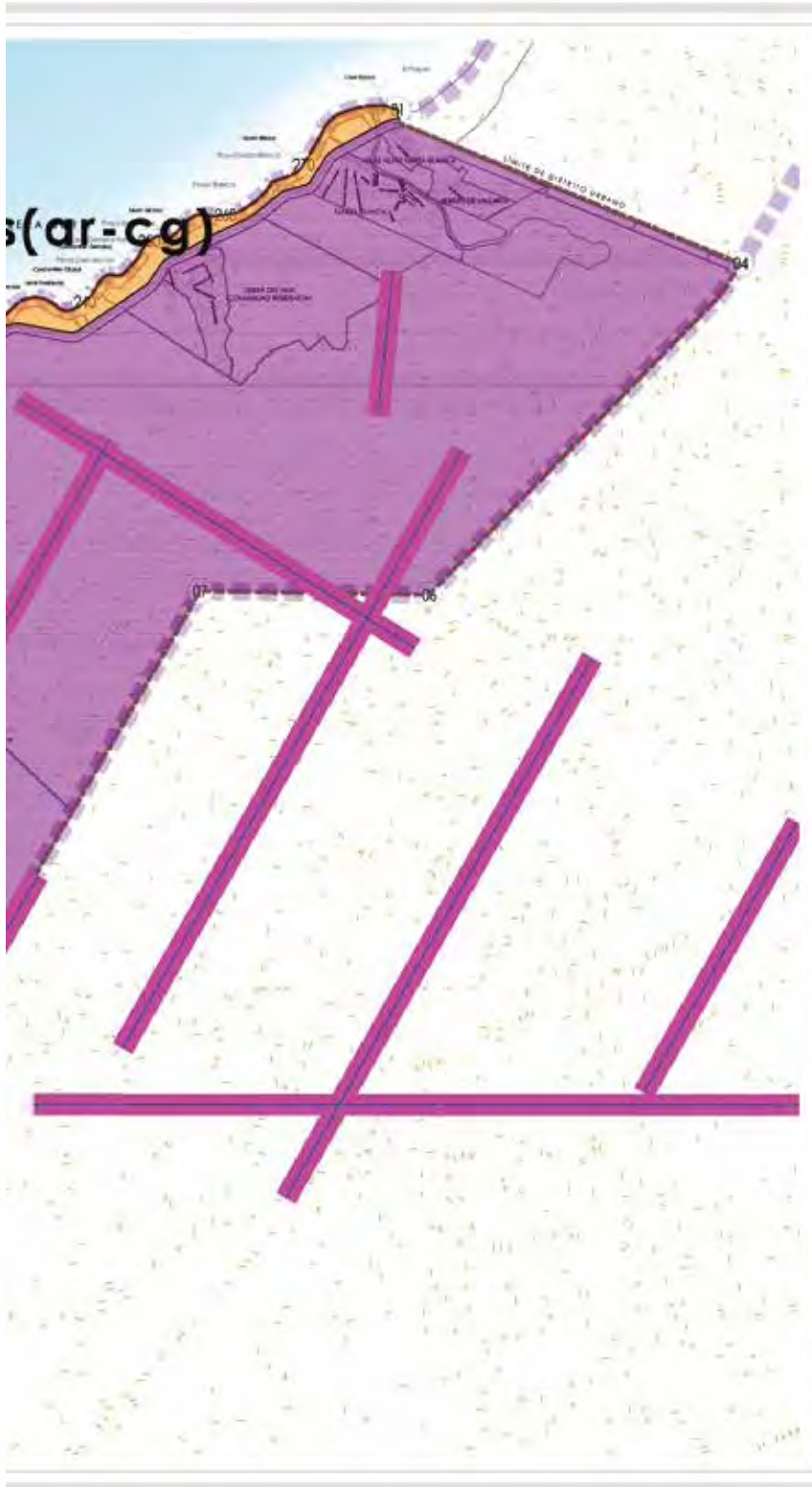
**PUERTO VALLARTA**  
MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y CONTROL DE VALORES  
Módulo de Catastro de L.V. y C.V.  
Enero 2015  
Hoja 1 de 300



El Puerto  
**Que Queremos**







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

TABLA DE GEOLOGÍA				
Número	%	Nombre	Área (Há)	Color
1	65.42	Igneo intrusivo - Cuarzo	1,287.60	[Purple]
2	1.16	Sedimentario Arenisco - Congl.	24.94	[Orange]
3	0.40	Gr. Chetochil	0.92	[White]
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,313.46</b>	
4		Igneo intrusivo - Masoico	2.25	[Red]
5		Zona de influencia	N/A	[Blue]

\*REFERIR: AISLAS DE RIESGOS NATURALES PARA PUERTO VALLARTA

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- [Purple Box] LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- [Red Box] LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- [Dashed Line] LÍMITE DE SUBDISTRITO
- [Dotted Line] LÍMITE DE COLONIAS
- [Green Line] CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- [Grey Line] TRAZA

**GEOLOGÍA**

**D2-03**

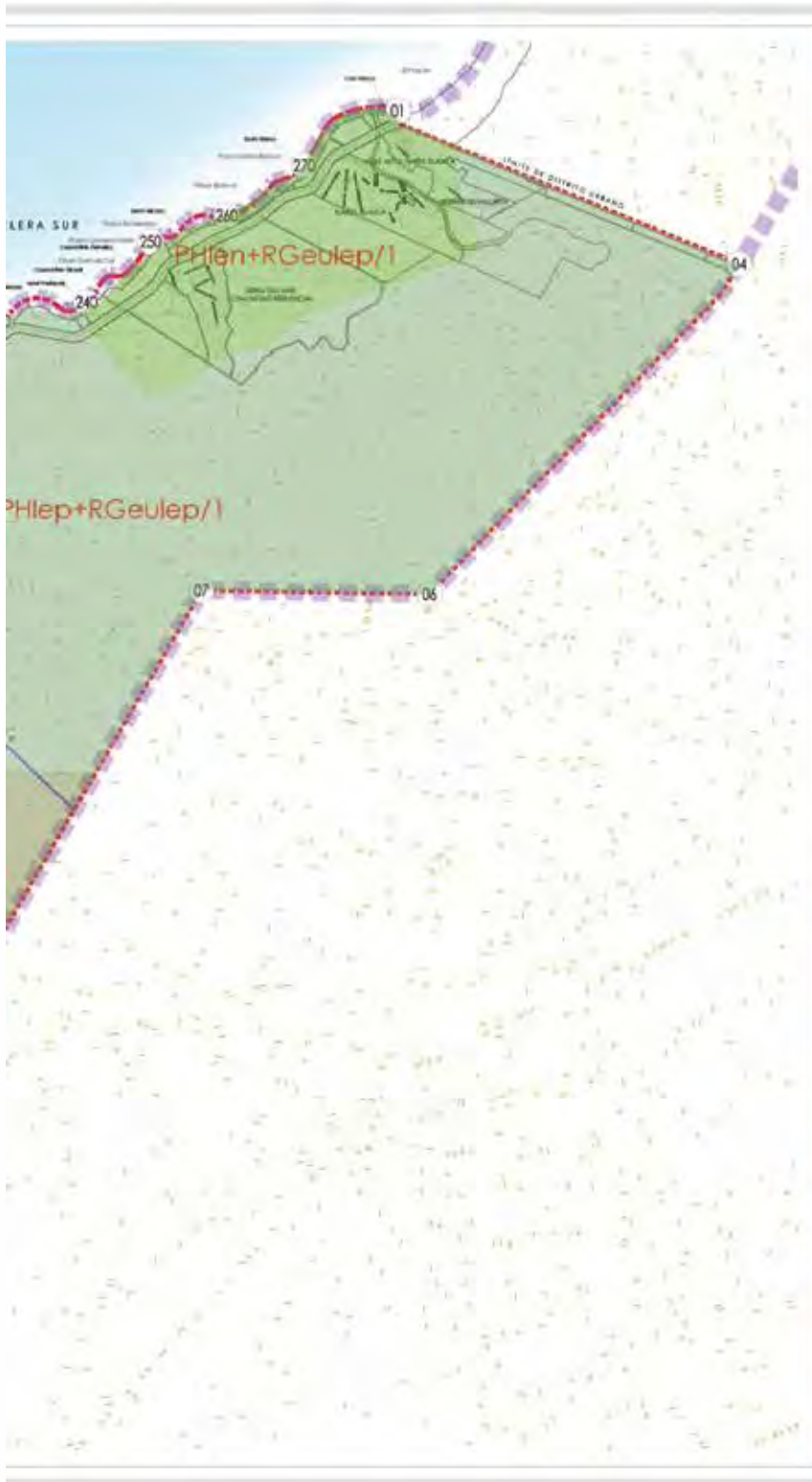
ESCALA DE 1:24,500  
 DATOS GEOGRÁFICOS: 2015  
 INSTITUCIÓN: DISTRITO URBANO 10  
 FECHA: DICIEMBRE 2015  
 PUERTO VALLARTA  
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
 DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA Y SERVICIOS  
 DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO



El Puerto  
**Que Queremos**







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

**TABLA DE EDAFOLOGÍA**

Número	%	Suelo	Área (Ha)	Color
1	7.28	PHen+RGeulep/1	94.90	■
2	42.75	UPeu+PHlep+RGeulep/1	561.19	■
3	48.10	UPeu+PHlep+Lpma/1	631.40	■
4	1.77	Sin clasificar	23.17	□
<b>TOTAL</b>	<b>100.00</b>		<b>1,312.66</b>	

Procecam (PH)  
Regosal (RG)  
Leptosal (LP)  
Procecam (PM)

**PHen+RGeulep/1**, este suelo es integrado por Procecam endoléptico y suelo secundario Regosal eútrico-endoléptico de clase textural gruesa.

**UPeu+PHlep+RGeulep/1**, este suelo es integrado por Leptosal eútrico con suelo Procecam endoléptico y suelo terciario Regosal eútrico-endoléptico de clase textural gruesa.

**UPeu+PHlep+Lpma/1**, este suelo es integrado por Leptosal eútrico con suelo Procecam léptico y Leptosal-molco de clase textural gruesa.

"SERIE" COLECCIÓN NACIONAL DE SERIOS VEGETALES  
EDAFOLOGOS 713 11 INC. 1 250 900 3642 1999

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

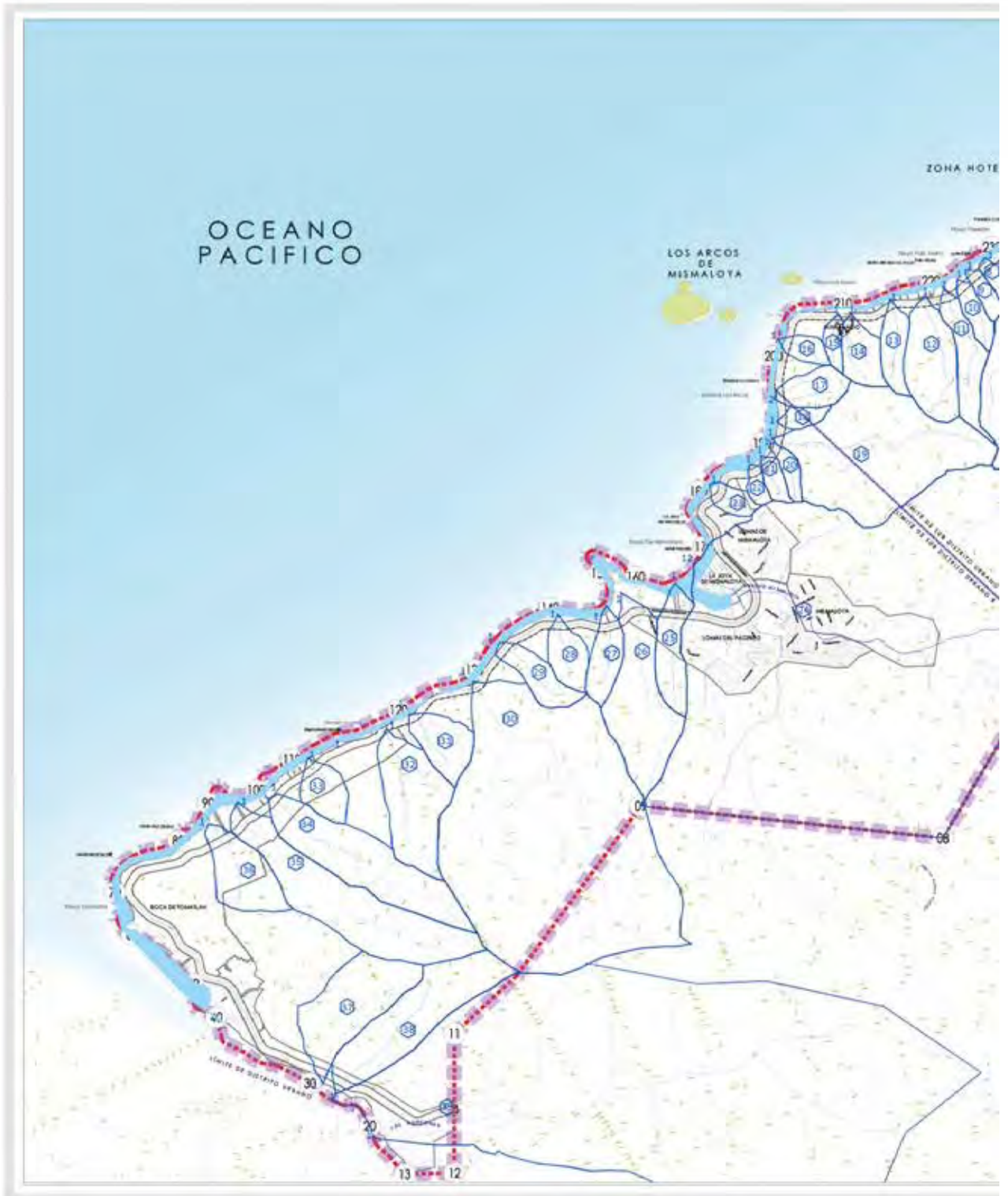
- ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE SUBDISTRITO
- ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE COLONIAS
- — — — — CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- □ □ □ □ TRAZA

**EDAFOLOGÍA D2-04**

**MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**  
DISTRITO URBANO DE PUERTO VALLARTA  
CARR. PUERTO VALLARTA - PUERTO VALLARTA  
ESTADÍSTICA Y REGISTRO DE TERRENO  
PUERTO VALLARTA, JALISCO  
DICIEMBRE 2015 1:24,500



**El Puerto  
que Queremos**







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

- HÚMERO MICRO CUENCA**
- LÍMITE MICRO CUENCA**
- CORRIENTE DE AGUA INTERMEDIO ACTUAL**
- CORRIENTE DE AGUA (SEGUN CARTOGRAF. INEGI)**
- CUERPOS DE AGUA**
- DESEMBOCHE DE CAUSES**
- MICRO CUENCAS**
- 1,2,3** **HÚMERO DE ESCURRIDOROS DENTRO DE MICRO CUENCAS**

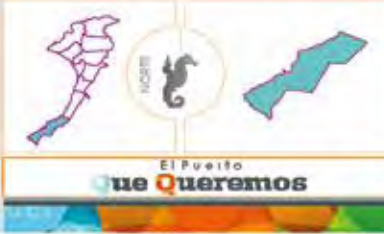
TIPOLOGÍA CARTA TOPOGRÁFICA DE INEGI ESC. 1:80,000 Y CARTA DE HIDROLOGÍA DE AGUAS SUPERFICIALES, ESC. 1:50,000 (OROGRAFÍA Y ESTEREOVISIÓN)

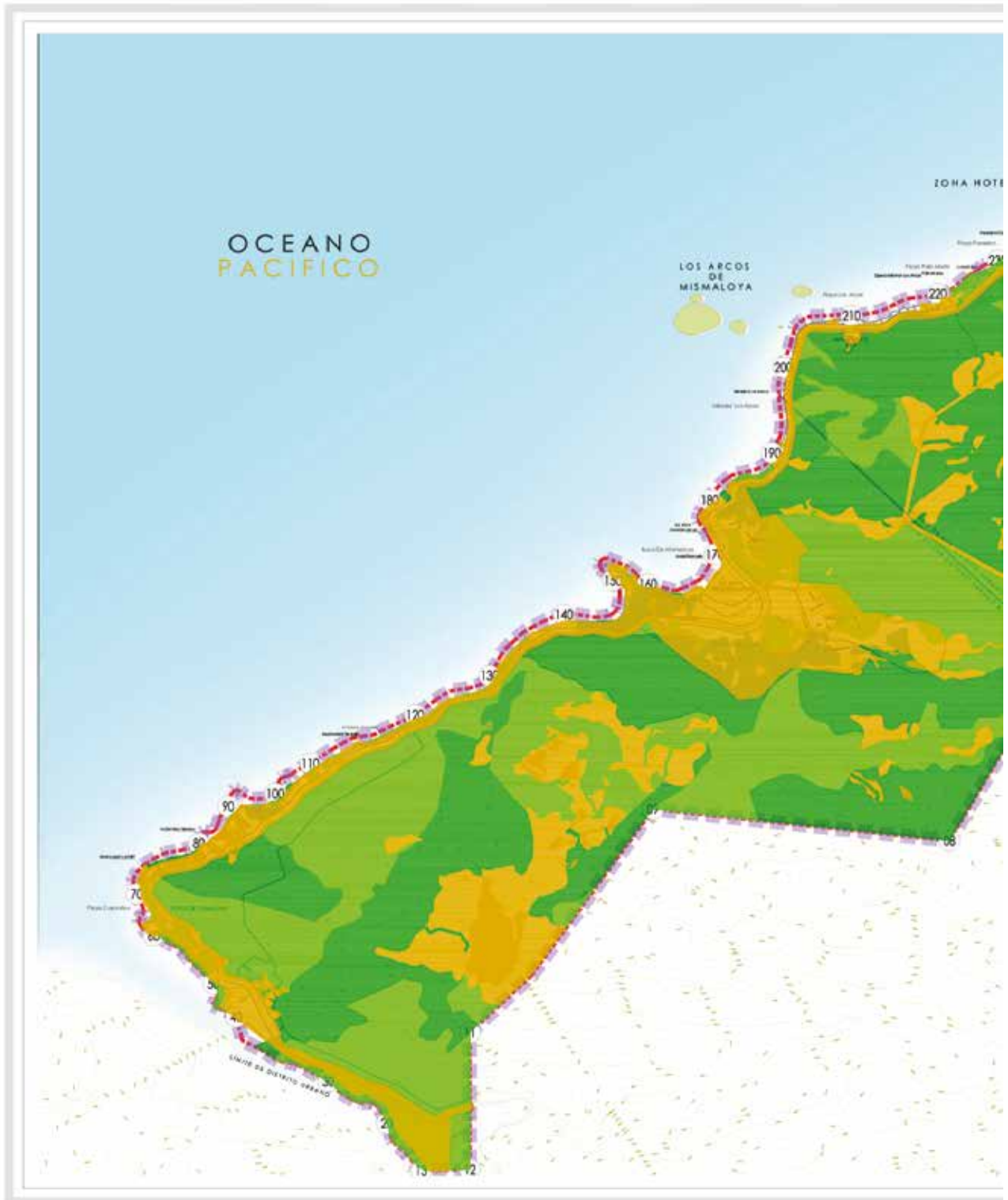
**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN**
- LÍMITE DE AREA DE APLICACIÓN**
- LÍMITE DE SUBDISTRITO**
- LÍMITE DE COLONIAS**
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS**
- TRAZA**

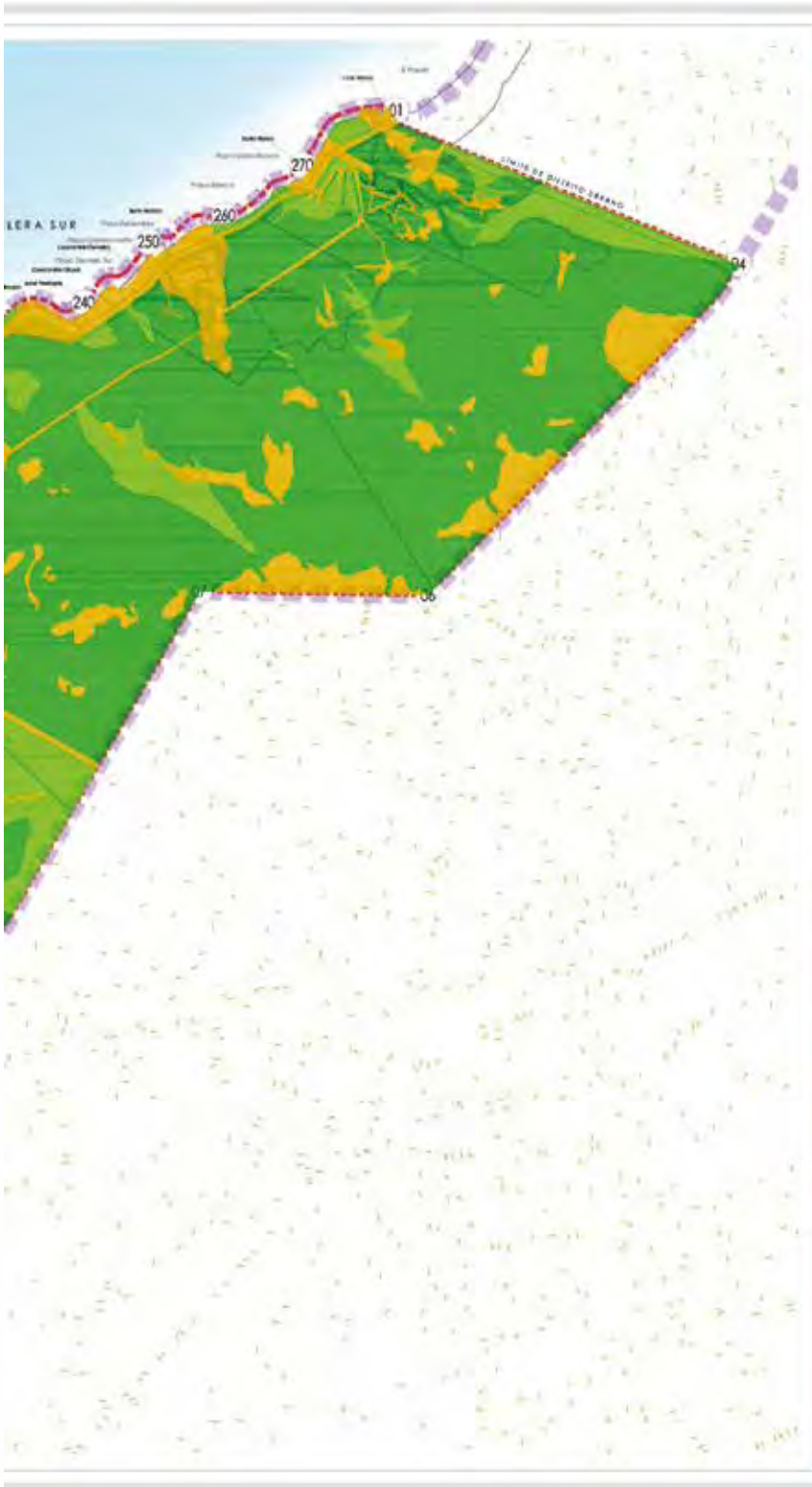
**HIDROLOGIA D2-05**

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
**PUERTO VALLARTA**  
 GOBIERNO MUNICIPAL  
 DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
 DIVISIÓN DE INGENIERÍA Y OBRAS PÚBLICAS









**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

TABLA DE VEGETACIÓN	
Tipo de Vegetación	Color
Selva	■
Selva Medica Subcaducifolia	■
Deforestado por actividad Humana Pendientes bajas	■

\*FUENTE: IMAGENES AERIAS DE GOOGLE EARTH 2014

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE AREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

**VEGETACIÓN D2-06**

**PUERTO VALLARTA**  
 DE COAHUILA DE ZARAGOZA  
 MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA  
 DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
 DIRECCIÓN DE INFORMACIÓN URBANA Y ESTATÍSTICA  
 DIRECCIÓN DE INGENIERÍA URBANA  
 DICIEMBRE 2015 1:24,500









**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACION  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

- Area con Deforestación
- Sin clasificar
- FUENTE: ELABORADO CON ESTUDIO EN CAMPO

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACION
- LÍMITE DE AREA DE APLICACION
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

**ASPECTOS  
AMBIENTALES**

**D2-07**

INSTITUTO AGROPECUARIO  
ESTADO DE JALISCO  
DIRECCION GENERAL DEL MEDIO

**PUERTO VALLARTA**  
AL ATICAMATEMPO DE PUERTO VALLARTA

INSTITUCION A ESCALA BARCELONA 1:5000  
POR QUATRONA LA BELLA, 400 DPM

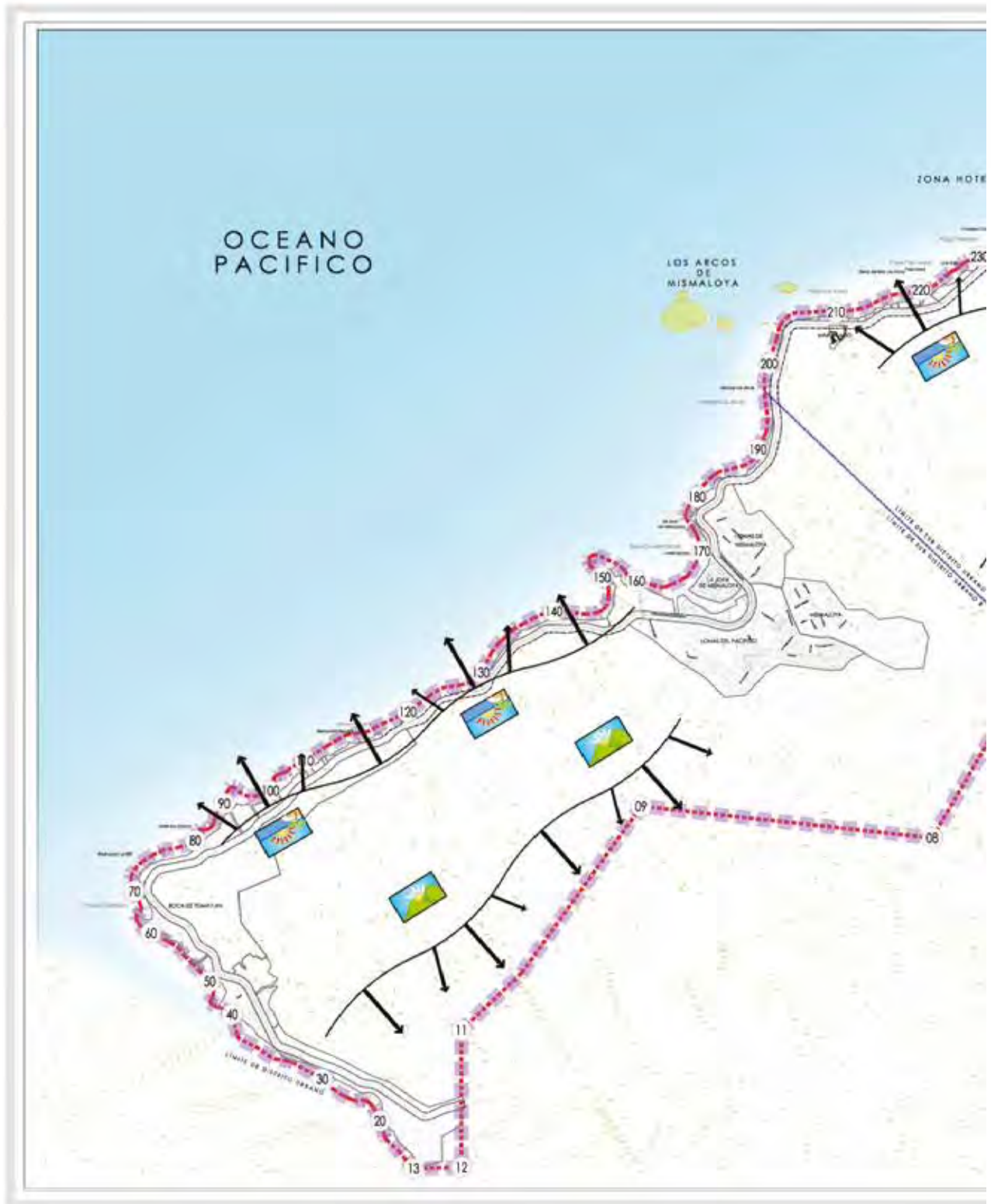
INSTITUCION DE PLANEACION URBANA  
Y REGIONAL

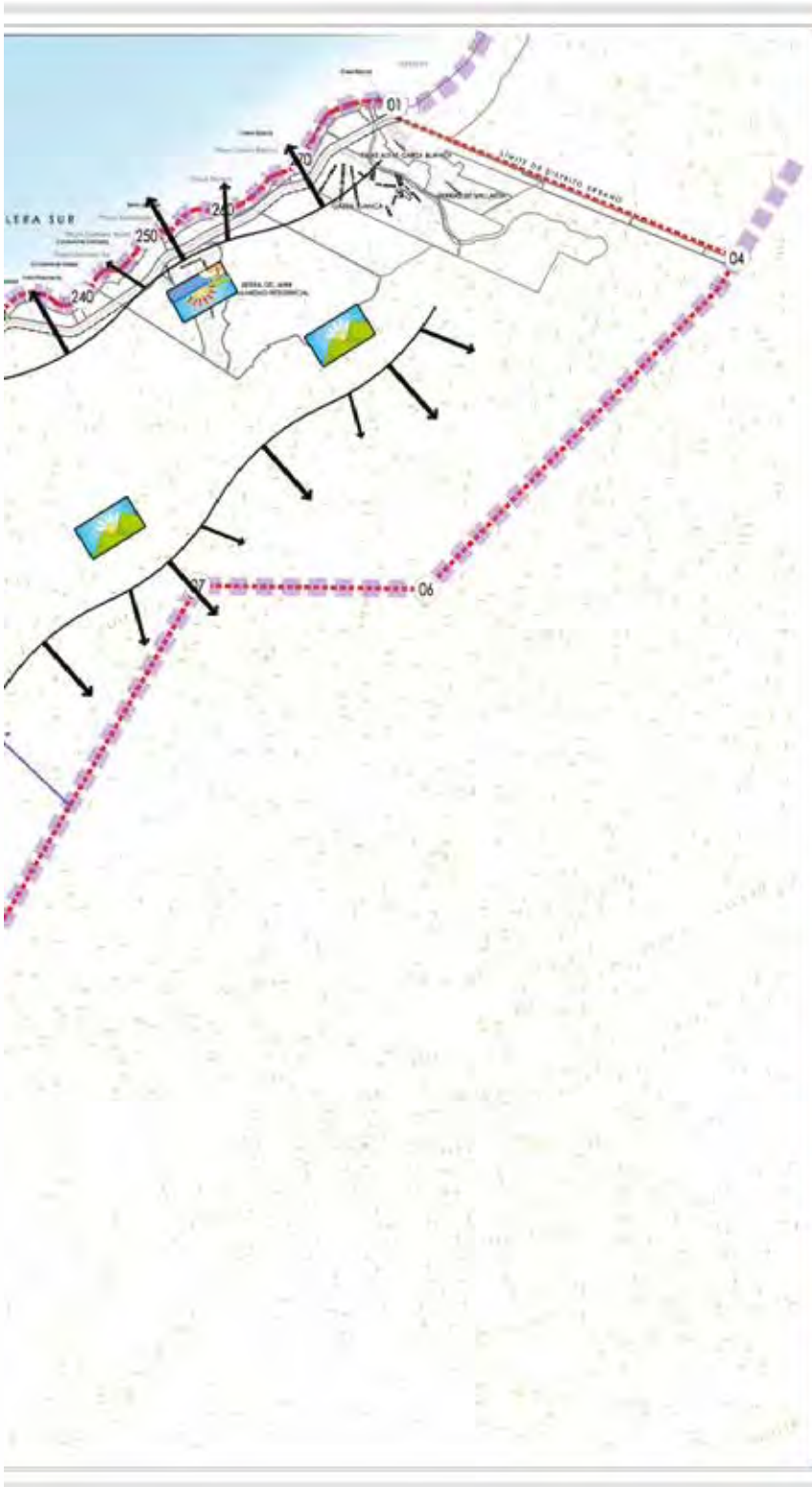
FECHA: DICIEMBRE 2014 1:24,500

BRANCA DE INGENIERIA CIVIL



**El Puerto  
que Queremos**





**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACION  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGIA:**

- VISTAS A MONTAÑA
- VISTAS A OCEANO
- ORIENTACION DE VIAS

**INFORMACION COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACION
- LÍMITE DE AREA DE APLICACION
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

**PAISAJE  
NATURAL**

**D2-08**

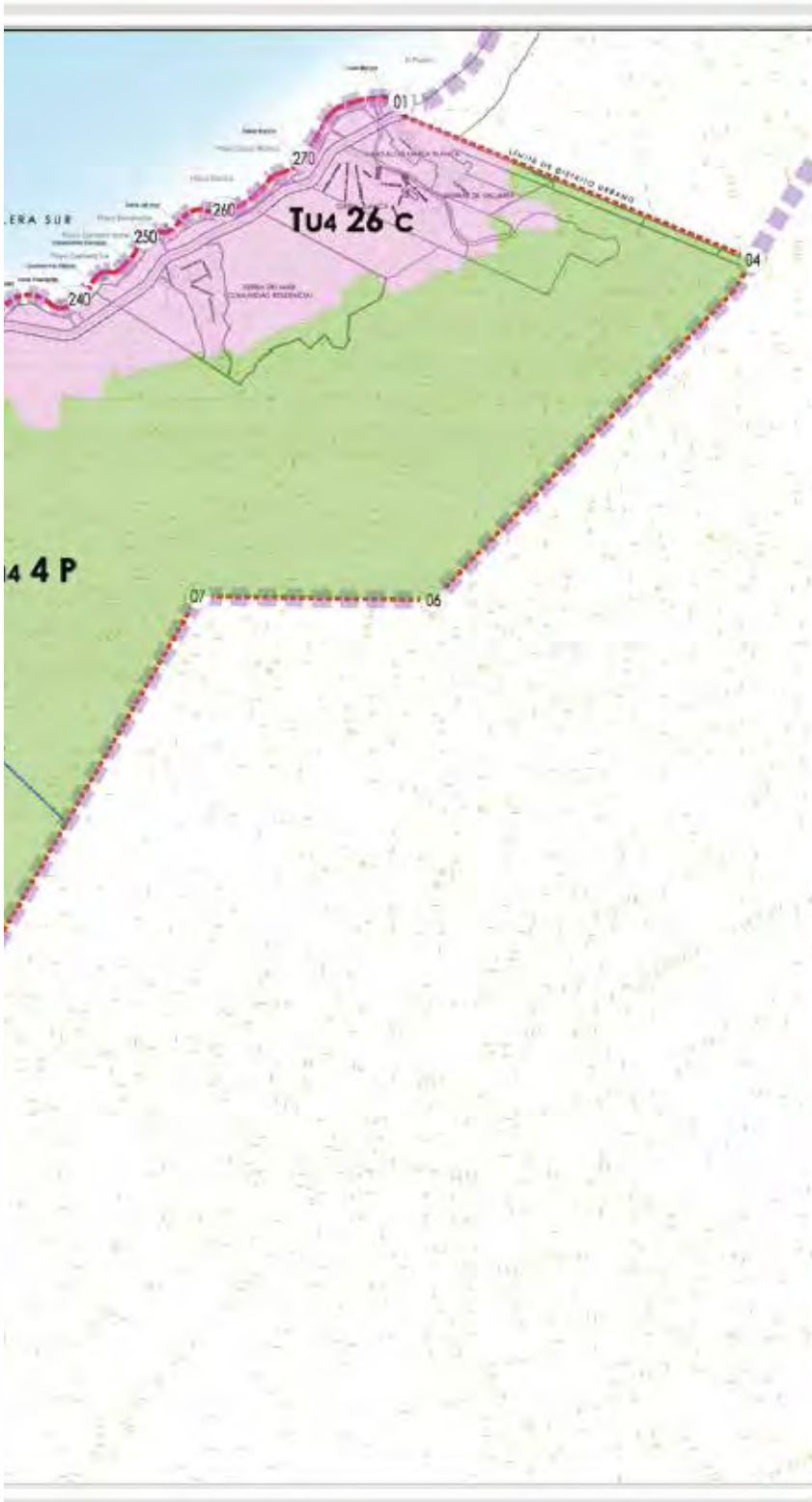
INFORMACION:  
 DATOS DE ASESORIA:  
 SERVICIO DE ASESORIA:  
 INSTITUCION A CARGO DE LA ELABORACION:  
 PUERTO VALLARTA  
 GOBIERNO MUNICIPAL  
 DEPARTAMENTO DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO  
 DICIEMBRE 2015 1:24,500



**El Puerto  
que Queremos**







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

**TABLA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO AMBIENTAL**

Número	S	Suelo	Área (Ha)	Código
1	7301	Área Natural (An)	958.49	■
2	2485	Residencial (Rd)	326.21	■
3	214	Sin clasificar	27.96	□
<b>Total</b>	<b>106.06</b>		<b>1,312.66</b>	

FUENTE: SI APA DE ORDENAMIENTO ECOLOGICO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA ESC. 1:50,000

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

**USO DE SUELO  
AMBIENTAL**

**D2-09**

DESARROLLO URBANO  
DISTRITO URBANO 10  
PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

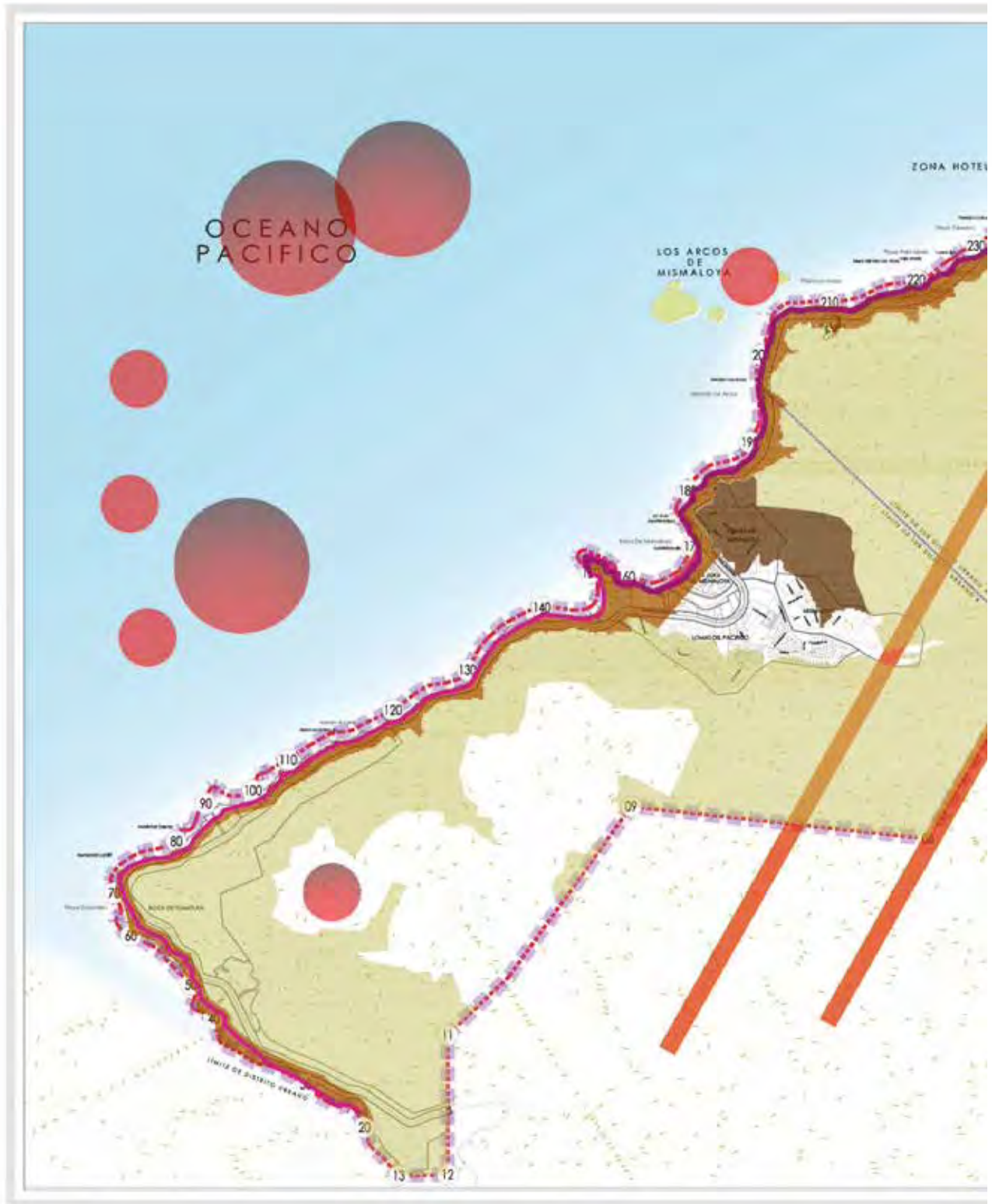
**PUERTO VALLARTA**  
GOBIERNO MUNICIPAL  
ADMINISTRACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EDICIÓN: ESCALA GRÁFICA 1:50,000  
SEPTIEMBRE 2015  
DISEÑO: DICIEMBRE 2015

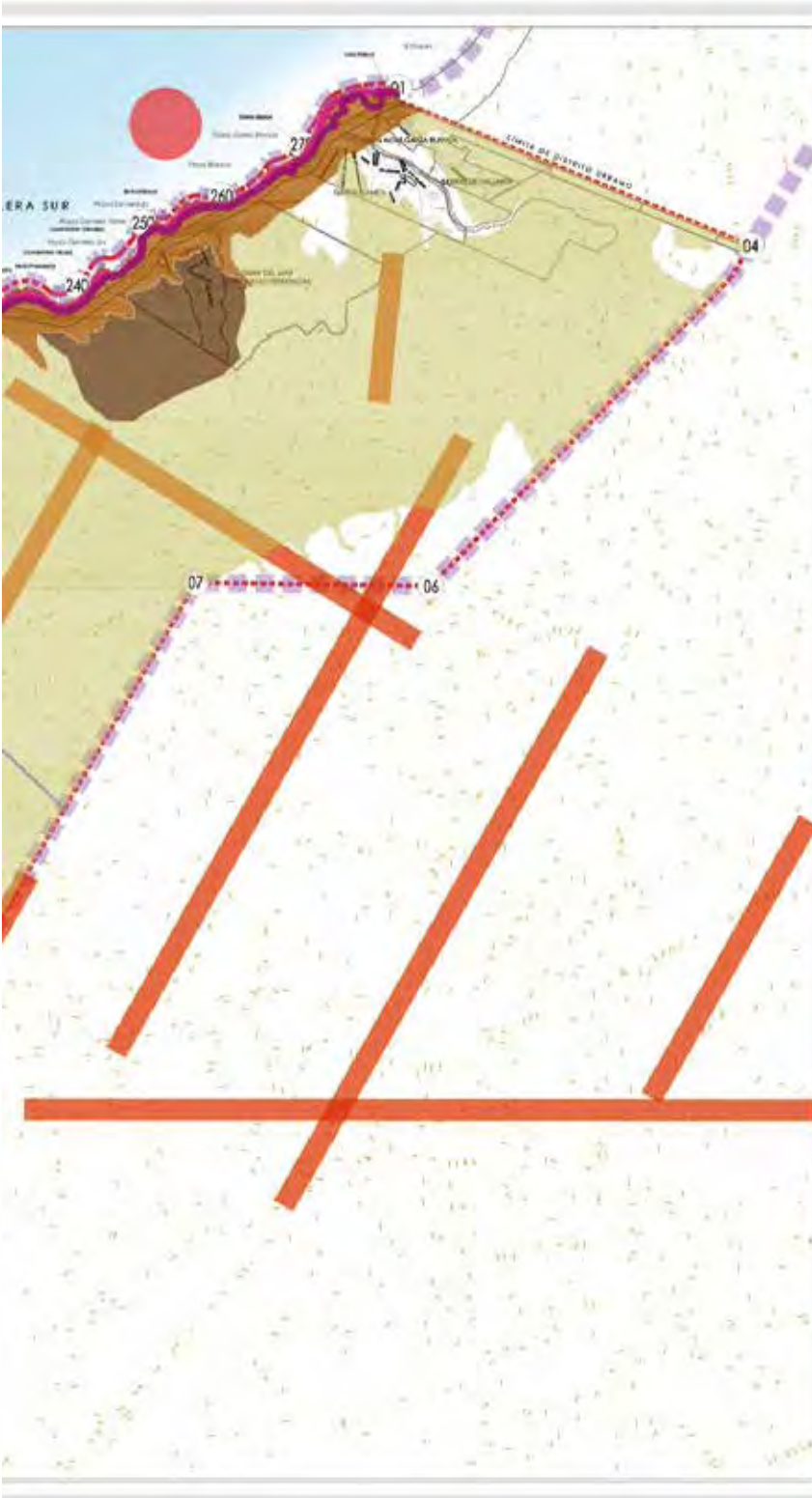
REVISIÓN: ESCALA GRÁFICA 1:50,000  
SEPTIEMBRE 2015  
DISEÑO: DICIEMBRE 2015



El Puerto  
**que Queremos**







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA, JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

Número	%	Peligro	Área (ha)	Color
1	48.7%	Pendiente mayor a 45%	640.53	[Color]
2	8.4%	Deslizamiento de suelo	111.12	[Color]
3	4.7%	Deslizamiento de roca	42.84	[Color]
4	37.9%	Área sin clasificar	498.17	[Color]
<b>Total</b>	<b>100.0%</b>		<b>1,312.66</b>	

\*FUENTE: ATLAS DE RIESGOS NATURALES DE PUERTO VALLARTA ETC. (2001/03)

- Líneamientos
- Boleamiento Modelado
- Tunal con elevación de 2mts.
- Tunal con elevación de 4mts.
- Tunal con elevación de 7mts.
- Sísmos 1 < Magnitud < 2
- Sísmos 2 < Magnitud < 3

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

**PELIGROS NATURALES D2-10**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN URBANA Y DISTRITO  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA Y DISTRITO  
PUERTO VALLARTA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN URBANA Y DISTRITO  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA Y DISTRITO  
DICIEMBRE 2015 124350









**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

**TABLA DE USO POTENCIAL DEL SUELO**

Número	IS	Nombre	Área (Ha)	Coto
1	32.70	Selva Subcaducifolia	441.61	■
2	64.10	Selva Subc. Mediana	868.32	■
3	01.20	Sin clasificar	12.73	□
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,312.66</b>	

\*FUENTE: CONVENIO DE BASES VECTORIALES DE USO POTENCIAL DEL SUELO FIC 11-150; 1:250,000 (1992-2002)

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

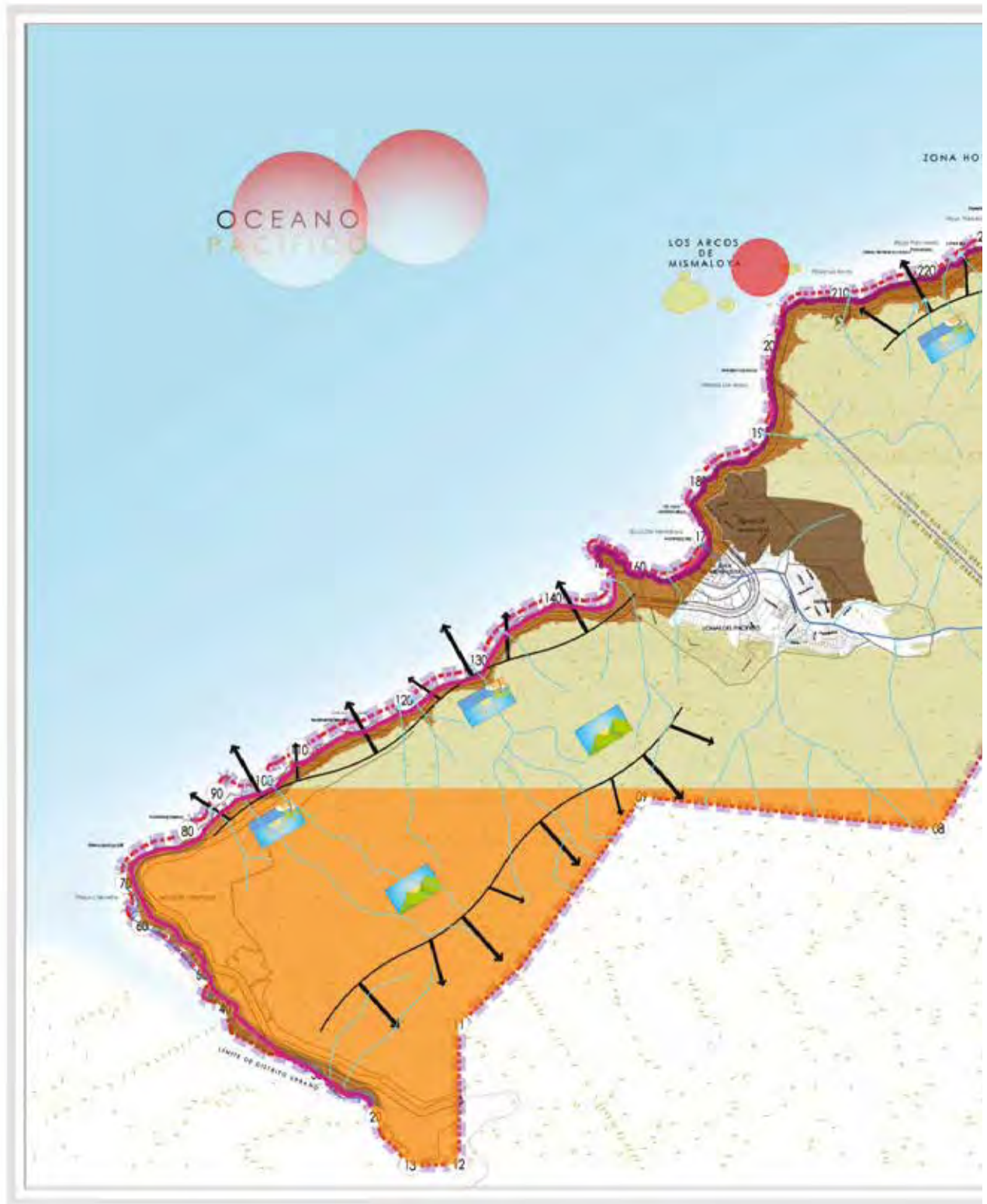
- ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE SUBDISTRITO
- ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE COLONIAS
- ■ ■ ■ ■ CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS.
- — — — — TRAZA

**USO POTENCIAL DEL SUELO D2-11**

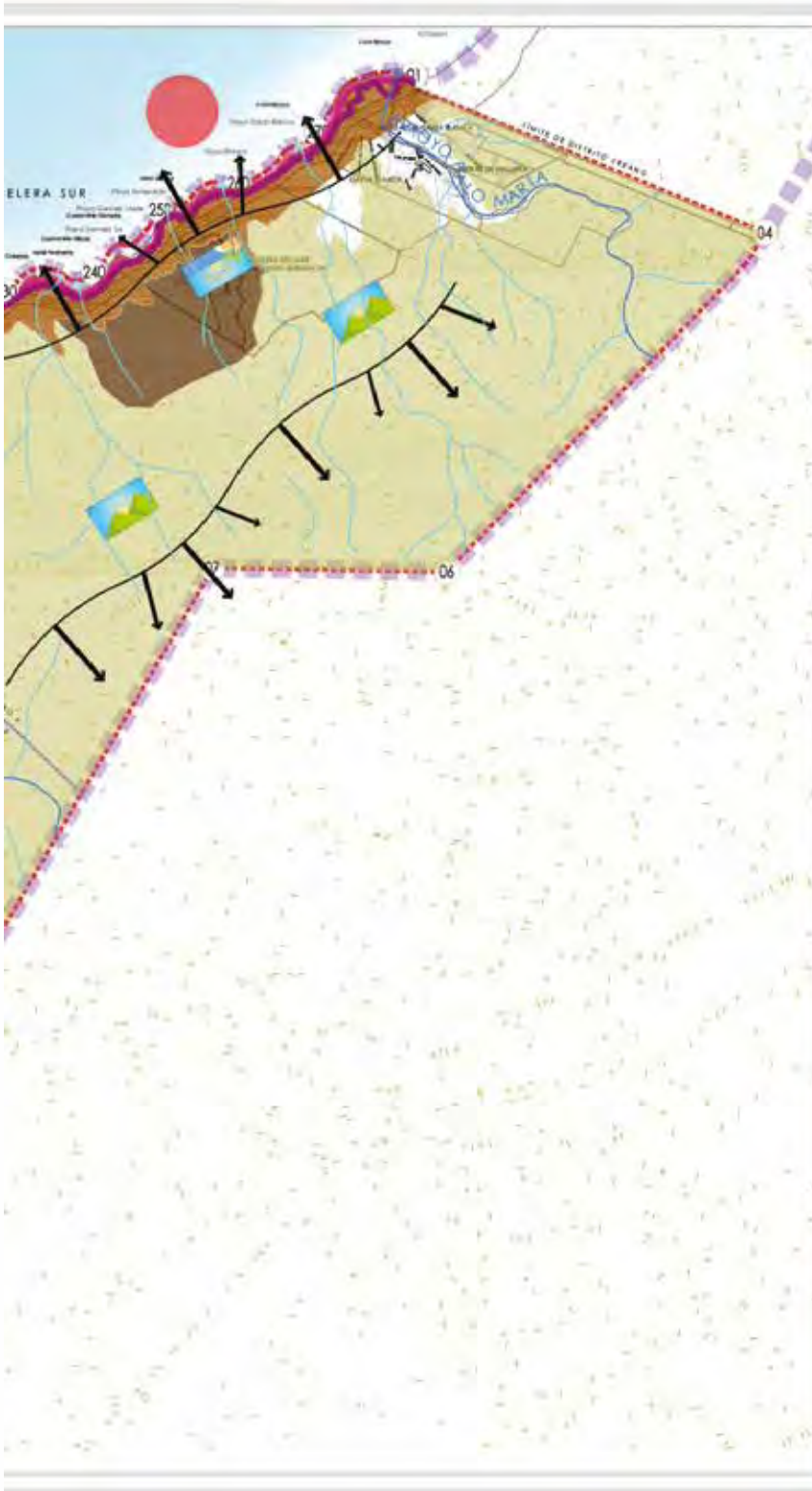
GOBIERNO MUNICIPAL  
 PUERTO VALLARTA  
 DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA  
 DIRECCIÓN DE FUNDACIÓN URBANA  
 DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
 APROBADO A FOLIO PARCA 1328  
 FOLIO AUTOMÁTICO S.L. DE C.V. JUNIO 2015  
 AÑO: DICIEMBRE 2015 ESCALA: 1:250,000



El Puerto **que Queremos**







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACION  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGIA:**

**TABLA DE PELIGROS NATURALES**

Numero	%	Riesgo	Area (Ha)	Color
1	59.63	Pendiente mayor a 45%	768.27	[Green]
2	7.22	Deslaminamiento de suelo	111.12	[Red]
3	4.88	Deslaminamiento de roca	62.84	[Brown]
4	5.63	Area sin clasificar	84.81	[Yellow]
5	22.44	Selva Mediana Subcaducifolia	285.62	[Orange]
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,312.66</b>	

- Lineamientos
  - Ecuminermento Modelado
  - Tsunami con elevación de 2 mts.
  - Tsunami con elevación de 4 mts.
  - Tsunami con elevación de 7 mts.
  - Sismic 1 < Magnitud < 2
  - Sismic 2 < Magnitud < 3
  - VESTAS A MONTAÑA
  - VESTAS A OCEANO
  - DIRECCION DE VESTAS
  - CUERPOS DE AGUA
  - CORRIENTE DE AGUA REBENTANTE ACTUAL
  - CORRIENTE DE AGUA (SEGUN CARTOGRAF. INVEGE)
- FUENTE: ATLAS DE RIESGOS NATURALES PUERTO VALLARTA

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

**SINT. FACTORES  
NATURALES**

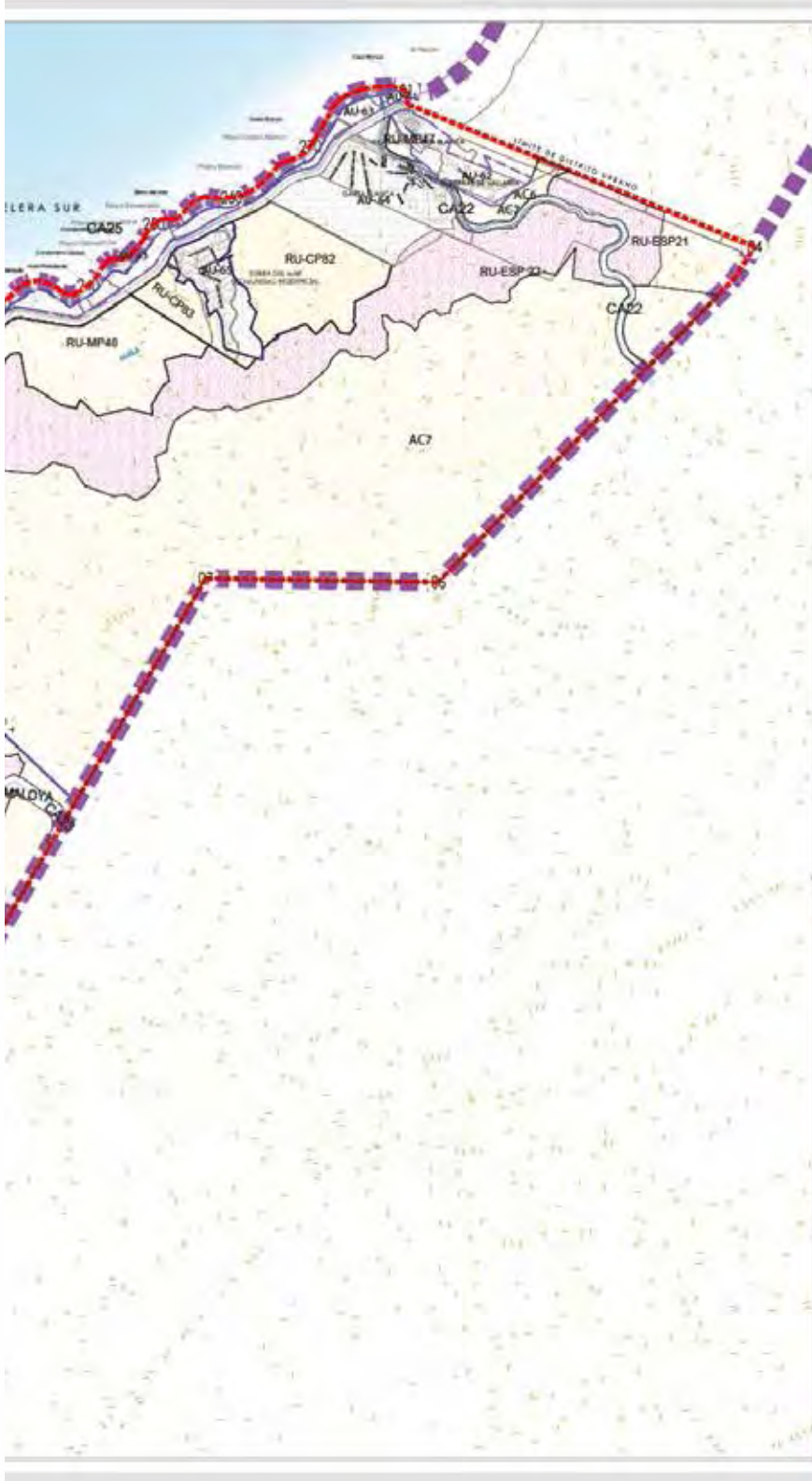
**D2-11**

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ECONOMÍA  
SECRETARÍA DE AGUA Y ENERGÍA  
SECRETARÍA DE AGRICULTURA, GANADERÍA Y PESQUERÍA  
SECRETARÍA DE AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES  
SECRETARÍA DE CULTURA Y TURISMO  
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN  
SECRETARÍA DE SALUD  
SECRETARÍA DE TRÁFICO Y VIALIDAD  
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS  
SECRETARÍA DE DEFENSA CIVIL Y PROTECCIÓN CIVIL  
SECRETARÍA DE FOMENTO RURAL  
SECRETARÍA DE INDUSTRIA Y COMERCIO  
SECRETARÍA DE JUSTICIA Y SEGURIDAD PÚBLICA  
SECRETARÍA DE PROMOCIÓN SOCIAL  
SECRETARÍA DE TURISMO  
SECRETARÍA DE TRANSPORTES  
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA









**VALLARTA**  
CIUDAD DE PUERTO VALLARTA

**PUERTO VALLARTA**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2020

**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

- AREAS URBANIZADAS
  - AU BARRIOCADAS
  - AU-REN DE RENOVACIÓN URBANA
- AREAS DE RESERVA URBANA
  - RU-CP A CORTO PLAZO
  - RU-LP A LARGO PLAZO
- AREAS RUSTICAS
  - RA-CA AREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

\*FUENTE: PLAN DE DESARROLLO URBANO 2006

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- — — — — LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- — — — — LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- — — — — LÍMITE DE SUBDISTRITO
- — — — — LÍMITE DE COLONIAS
- — — — — CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- — — — — TRAZA

**CLASIFICACIÓN DE ÁREAS 2006** **D3-01**

**MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y PLANEACIÓN

**PUERTO VALLARTA**  
EL AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA

REVISIÓN A ESCALA GRÁFICA 1:20,000  
POR CAROLINA S.A. DE C.V., AÑO 2016

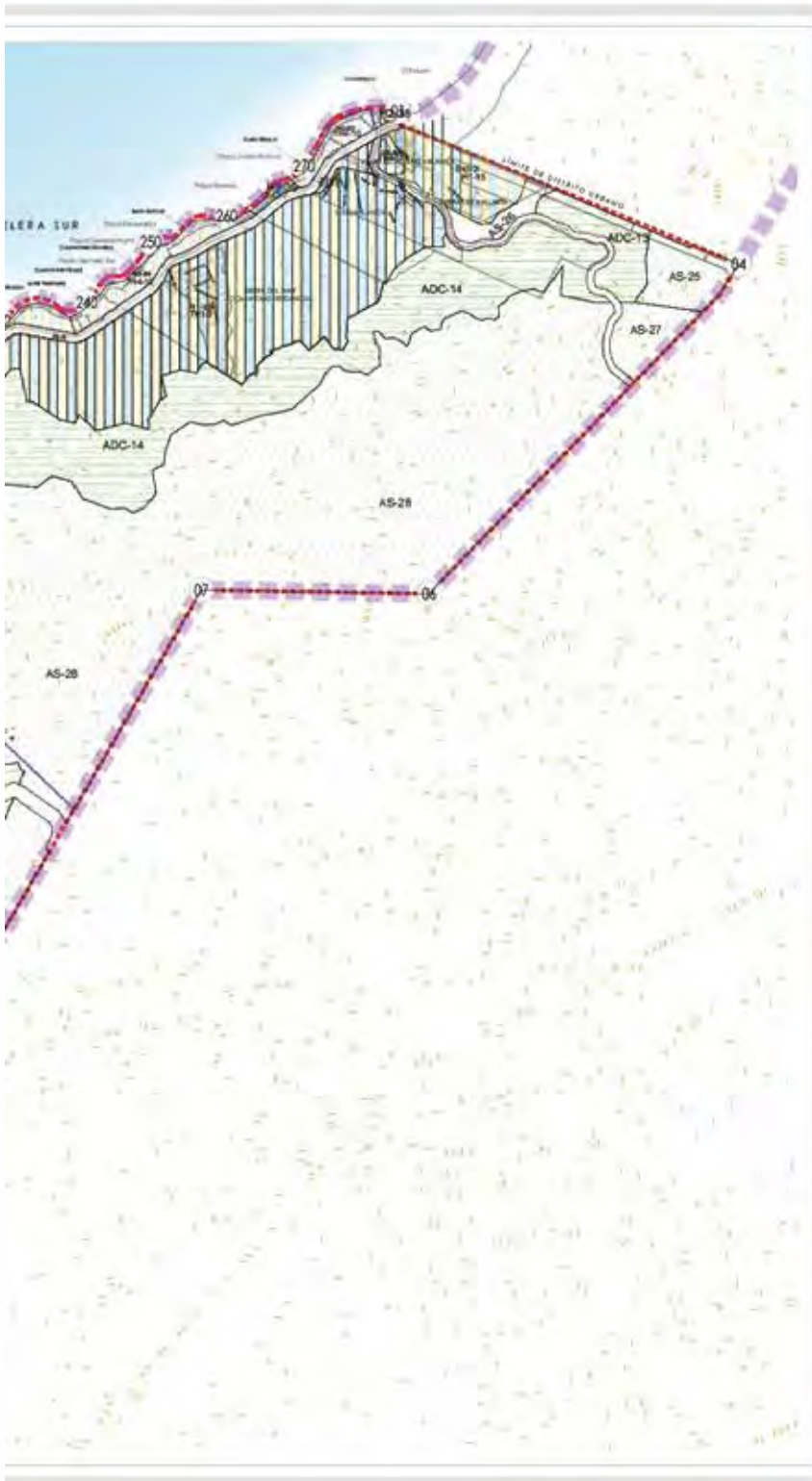
REVISIÓN A ESCALA GRÁFICA 1:20,000  
DICIEMBRE 2016

PROYECTO DE PLANEACIÓN URBANA Y RUSTICA  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

**El Puerto que Queremos**







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

- AS ACTIVIDADES SILVESTRES
- TC TURISTICO CAMPESTRE
- TH TURISTICO HOTELERO
- H1 HABITACIONAL DENSIDAD MINIMA
- H2 HABITACIONAL DENSIDAD BAJA
- H3 HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA
- H4 HABITACIONAL DENSIDAD ALTA
- MB MIXTO (COM/ SERV/ HAB.) BARRIAL \*1,2,3,4
- MD MIXTO (COM/ SERV/ HAB.) DISTRITAL \*1,2,3,4,5
- SD SERVICIOS DISTRITALES \*1,2,3,4,5
- EB EQUIPAMIENTO BARRIAL
- EV-D ESP. VERDES, ABIERTOS Y RECR. DISTRITALES
- EV-C ESP. VERDES, ABIERTOS Y RECR. CENTRALES
- ZDC ZONA DE DESARROLLO CONTROLADO
- IN-U INFRAESTRUCTURA URBANA
- IN-R INFRAESTRUCTURA REGIONAL

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

**USO DEL SUELO 2006 D3-02**

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICAS PÚBLICAS  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIO  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
DICIEMBRE 2015 1:24,500

PUERTO VALLARTA  
EL GOBIERNO MUNICIPAL DE PUERTO VALLARTA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICAS PÚBLICAS  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIO  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
DICIEMBRE 2015 1:24,500












**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACION  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGIA:**

— VIA REGIONAL

 CENTRO BARRIAL

TIPO DE REPRESENTACION: CENTRO DE POBLACION 100%

**INFORMACION COMPLEMENTARIA**

-  LÍMITE DE CENTRO DE POBLACION
-  LÍMITE DE AREA DE APLICACION
-  LÍMITE DE SUBDISTRITO
-  LÍMITE DE COLONIAS
-  CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS.
-  TRAZA

**ESTRUCTURA URBANA 2006** **D3-03**

FUENTE: INEGI  
 DATOS SIMBOLOGIA:  
 MODIFICACIONES AL SIGUIENTE

INSTITUCION: AGENCIA NACIONAL DE ESTADISTICA Y GEOGRAFIA  
 PARA LA CALIDAD DE LA VIDA

FECHA:  
 DICIEMBRE 2015

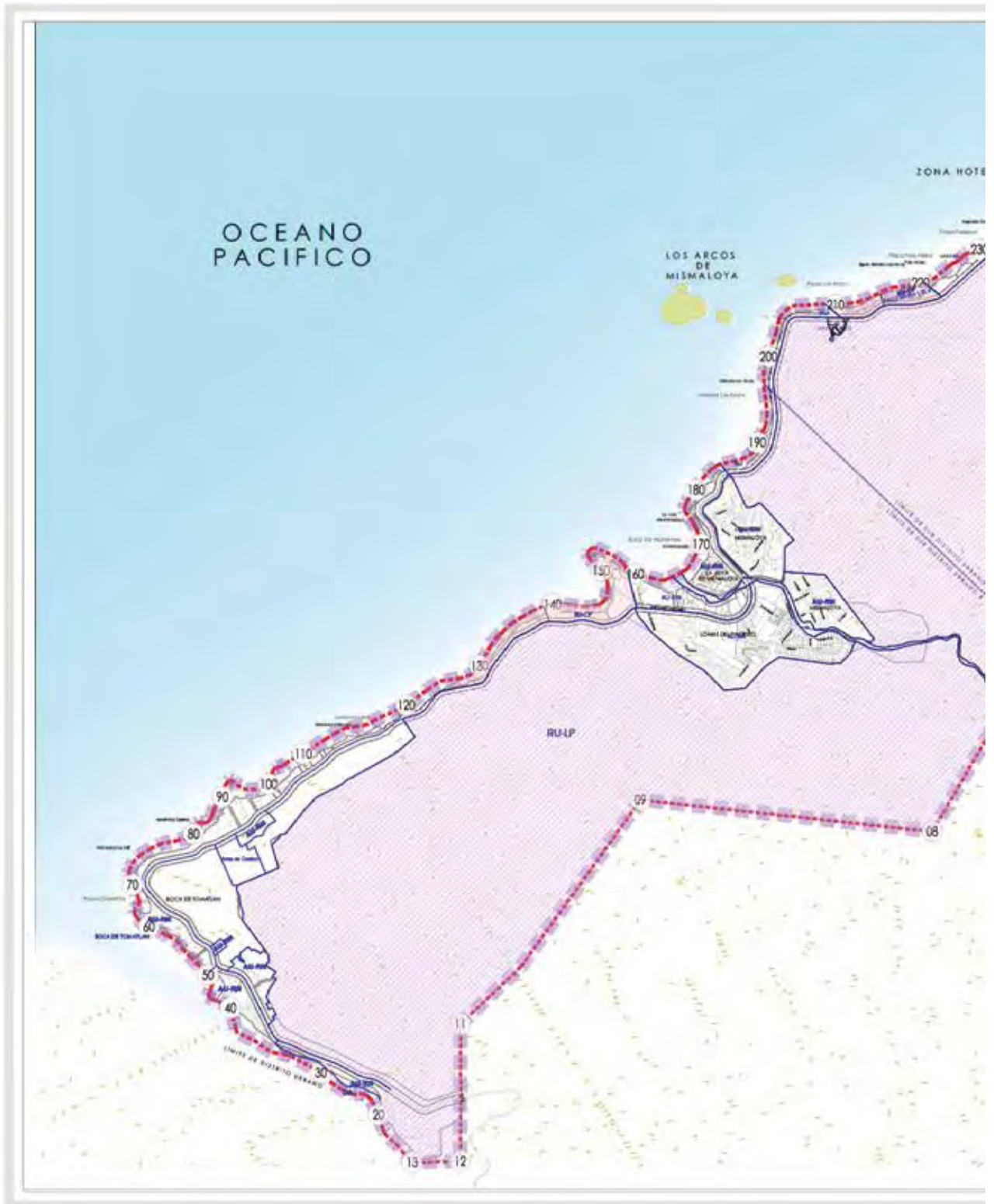
PUERTO VALLARTA  
 GOBIERNO MUNICIPAL DE PUERTO VALLARTA

DIRECCION GENERAL DE PLANEACION URBANA  
 Y RURAL

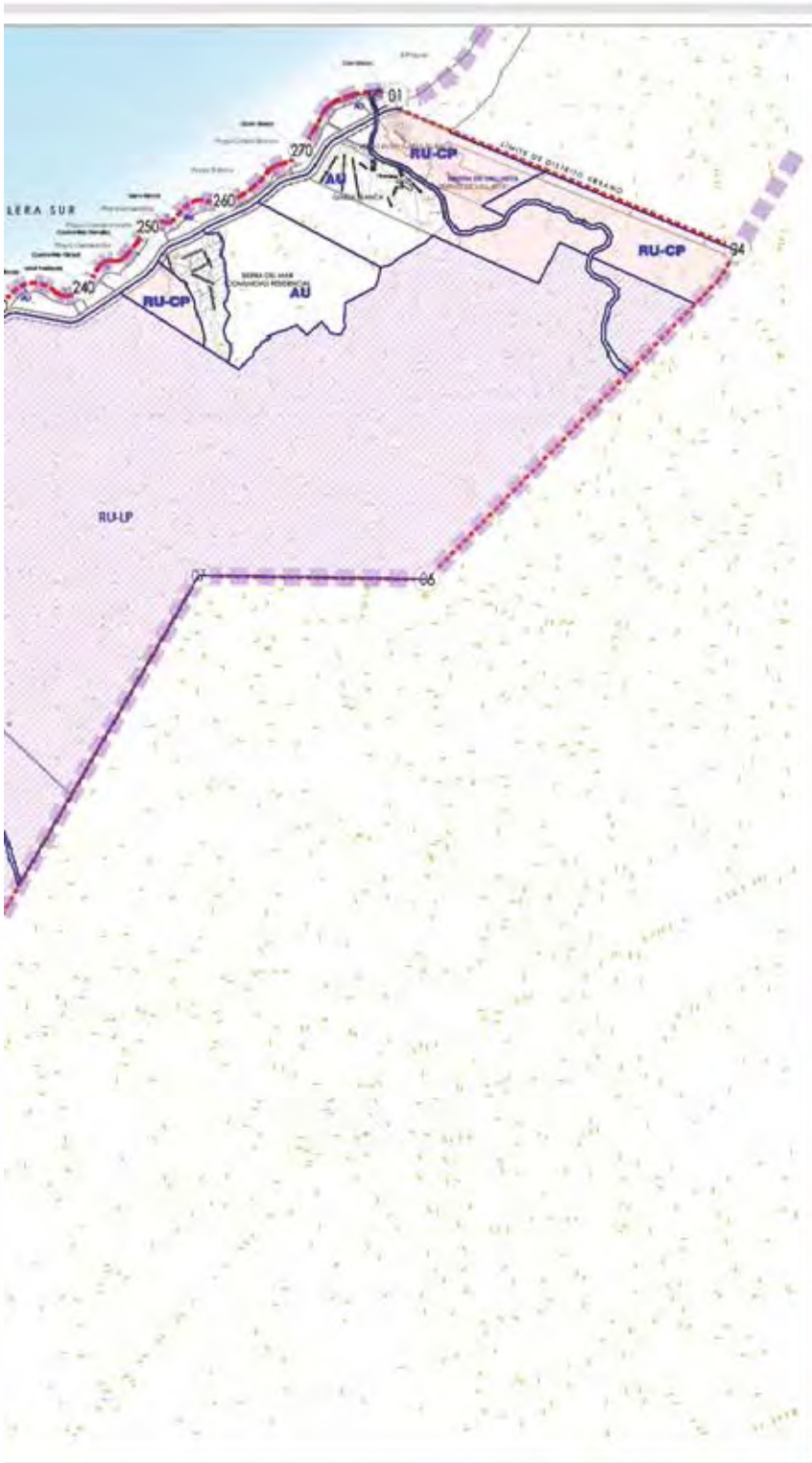
AREA DE DESARROLLO URBANO



El Puerto **que Queremos**







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

- ÁREAS URBANIZADAS**
- AU INCORPORADAS
- AU-RU DE REFINANCION URBANA
- ÁREAS DE RESERVA URBANA**
- RU-CP A CORTO PLAZO
- RU-LP A LARGO PLAZO
- ÁREAS PÚBLICAS**
- CA ÁREAS DE PROTECCION A CAJONES Y CUERPOS DE AGUA

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

**CLASIFICACIÓN DE ÁREAS D3-04**

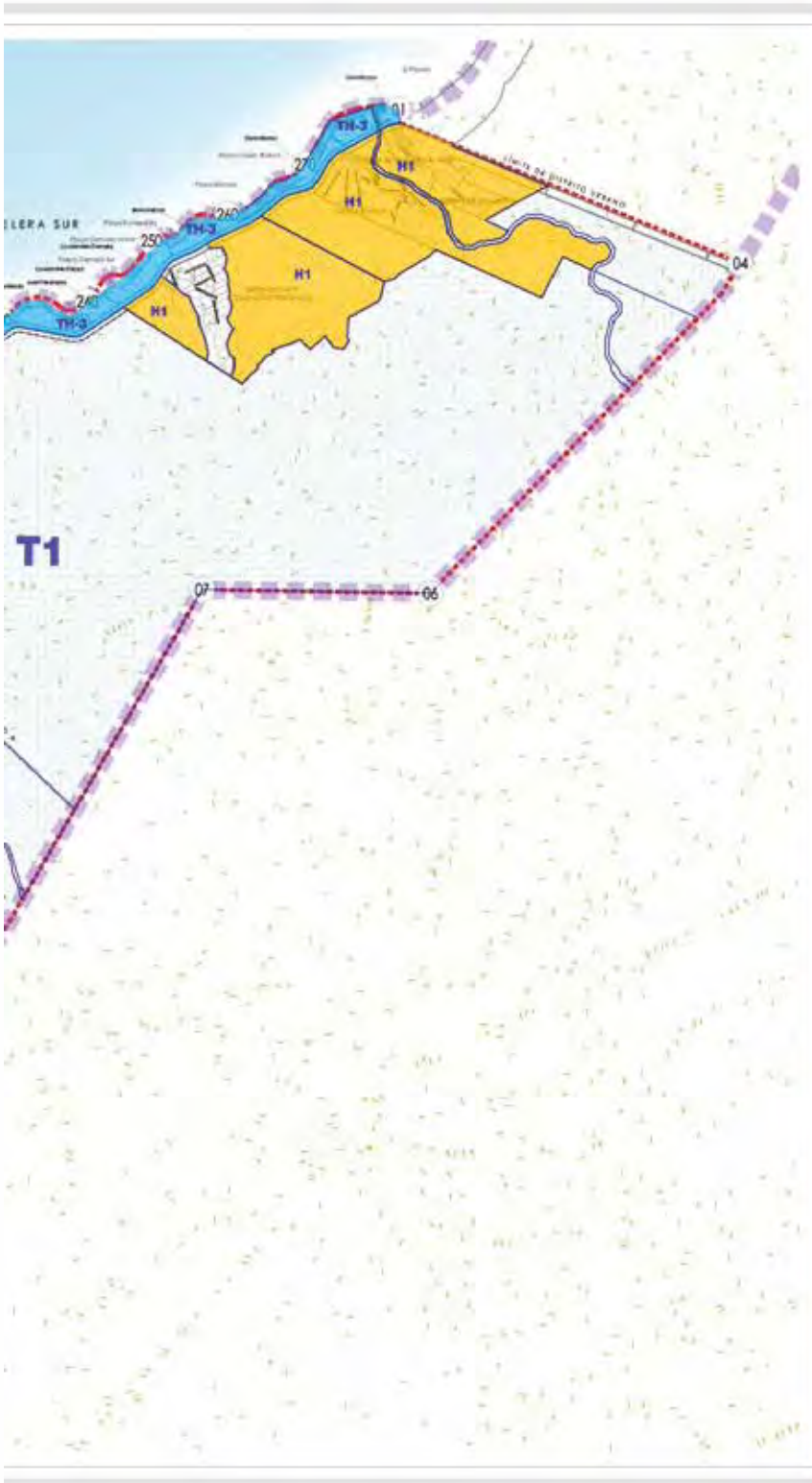
DIRECCIÓN MUNICIPAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
 PUERTO VALLARTA  
 GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2019  
 DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA Y TERRITORIO  
 DIVISIÓN DE ESTUDIOS URBANOS  
 ESCALA: 1:25,000  
 FECHA: DICIEMBRE 2015



**El Puerto  
que Queremos**







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

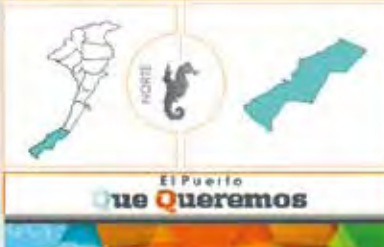
- ZONAS HABITACIONALES**
- H1 HABITACIONAL DENSIDAD BAJA
  - H2 HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA
  - H3 HABITACIONAL DENSIDAD ALTA
- TURISMO HOTELERO**
- TH-3 TURISMO HOTELERO DENSIDAD BAJA
  - TH-2 TURISMO HOTELERO DENSIDAD MEDIA
  - TH-1 TURISMO HOTELERO DENSIDAD ALTA
- ÁREAS RÚRICAS**
- CA-1 ÁREAS DE PRODUCCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA
  - CA-2 TURISMO CAMPESTRE

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS.
- TRAZA

**USO DEL SUELO ACTUAL D3-05**

GOBIERNO MUNICIPAL  
 OFICINA DE PLANEACIÓN  
 DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN URBANA  
 PUERTO VALLARTA  
 GOBIERNO MUNICIPAL DE PUERTO VALLARTA  
 DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA  
 Y TERRITORIO  
 DIRECCIÓN DE ESTADÍSTICA Y CENSO  
 ESCALA: 1:24,500  
 DICIEMBRE 2015







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGIA:**

- JARDÍN DE NIÑOS
- PRIMARIA
- TELE SECUNDARIA
- CENTRO DE INTEGRACIÓN JUVENIL

MODELO DE POBLACIÓN ESTIMADO CON DATOS DE LA ENCUESTA DE CONTAMINACIÓN

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE AREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

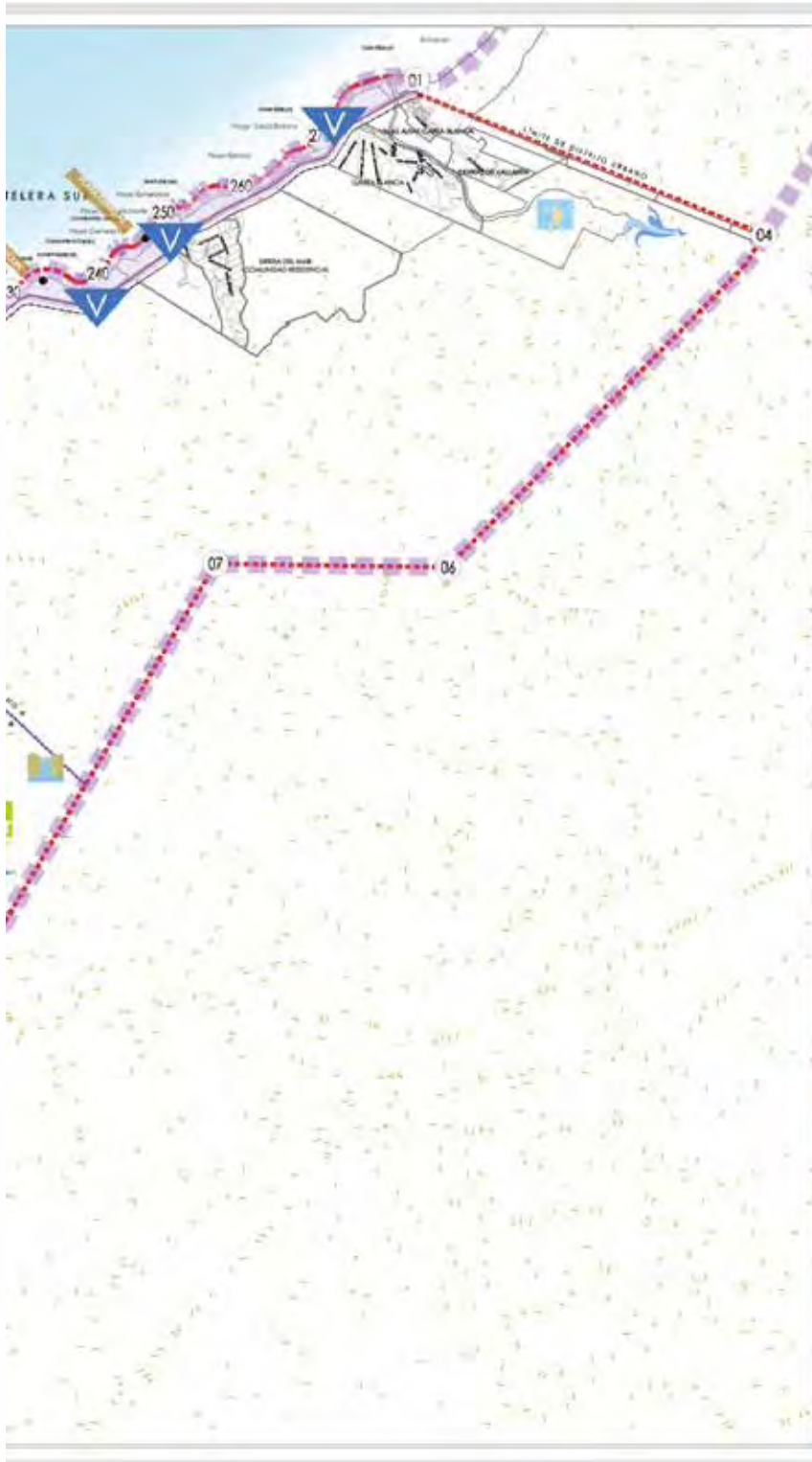
**EQUIPAMIENTO URBANO D3-06**

SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y POLÍTICAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE ASISTENCIA TÉCNICA A LOS GOBIERNOS LOCALES  
DIRECCIÓN GENERAL DE EVALUACIÓN Y MONITOREO  
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y PROGRAMAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y PROGRAMAS









**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JAISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

- SIMBOLOGÍA:**
- PLAYA
  - CASCADA
  - BUCEO
  - BALNEARIO
  - PESCA
  - CAMINATA
  - PASEO A CABALLO
  - DEPORTES ALTERNATIVOS
  - OBSERVACION DE AVES
  - PARQUES NATURALES
  - HITOS
  - VENTANA AL MAR
  - RECORRIDOS
  - ZONAS HOTELERAS

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE AREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

**EQUIPAMIENTO  
TURÍSTICO D3-07**

AGENCIA MUNICIPAL  
PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DISTRITO URBANO 10  
INDICACIÓN DE LA ESCALA 1:500  
POR CARTOGRAFÍA L.A. DEL VALLE  
FECHA: DICIEMBRE 2015  
Escala: 1:24,500

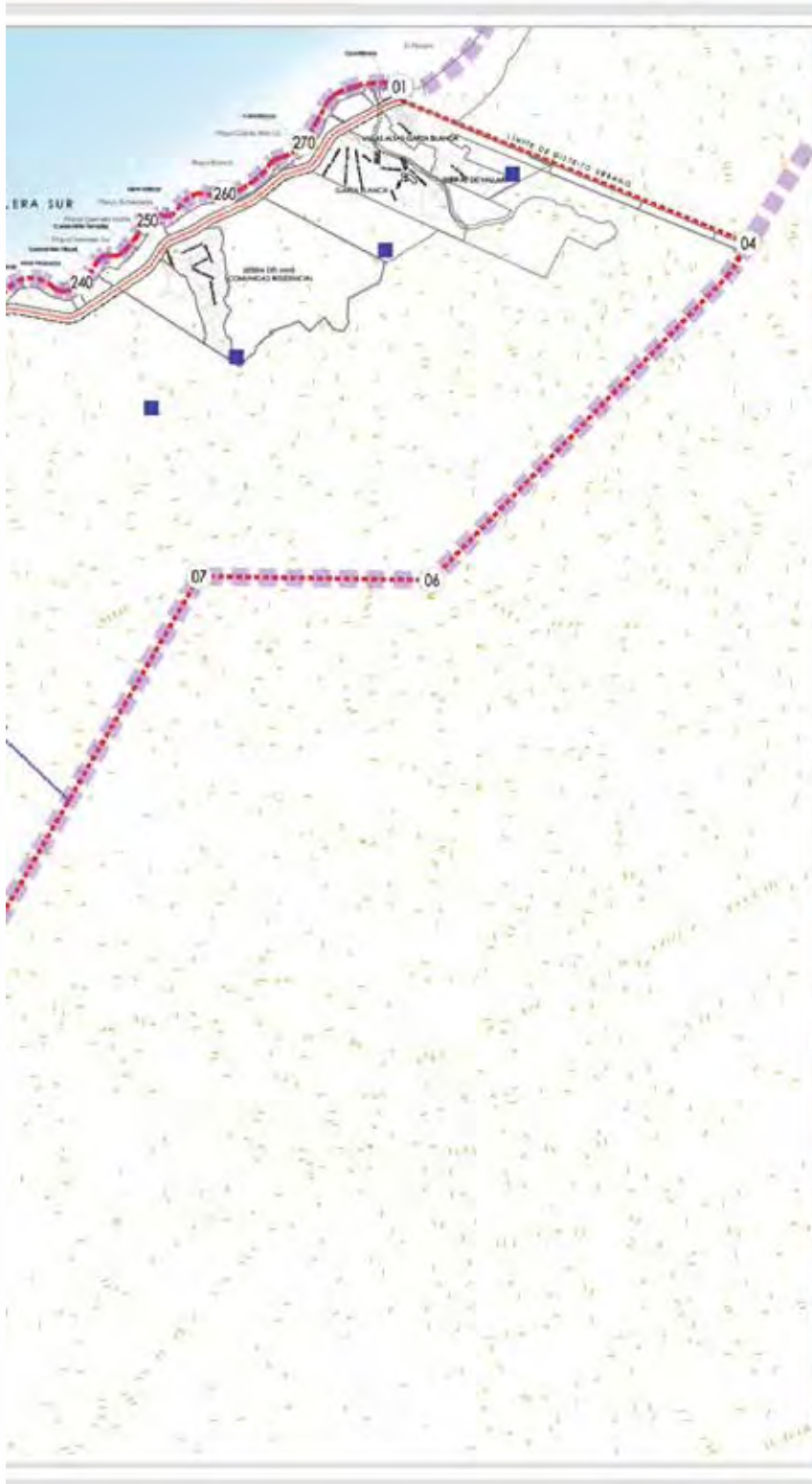
**PUERTO VALLARTA**  
AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA  
Y ZONIFICACIÓN  
MEXICALTECOS 100-0000



**El Puerto  
que Queremos**







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

- LINEA DE DISTRIBUCIÓN
- LINEA DE CONDUCCIÓN
- PLANTA POTABILIZADORA
- TANQUES

FUENTE: INFORMACIÓN OFICIAL DE SEPAIA. ACTUALIZACIÓN 2011

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

**RED AGUA  
POTABLE**

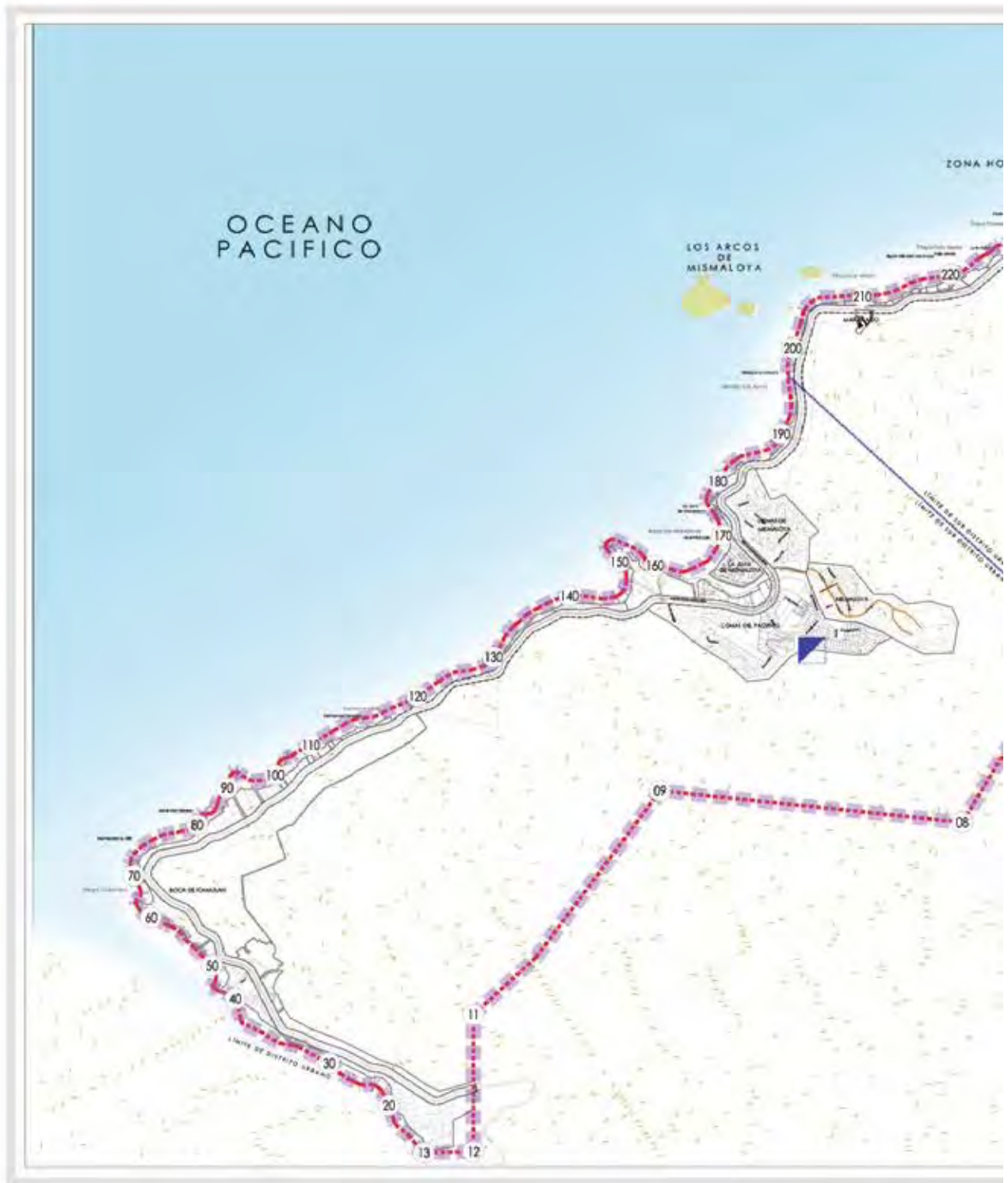
**D3-08**

SECRETARÍA DE SALUD PÚBLICA  
ESTADO DE JALISCO  
SECRETARÍA DE SALUD PÚBLICA  
ESTADO DE JALISCO  
DICIEMBRE 2015 134.000

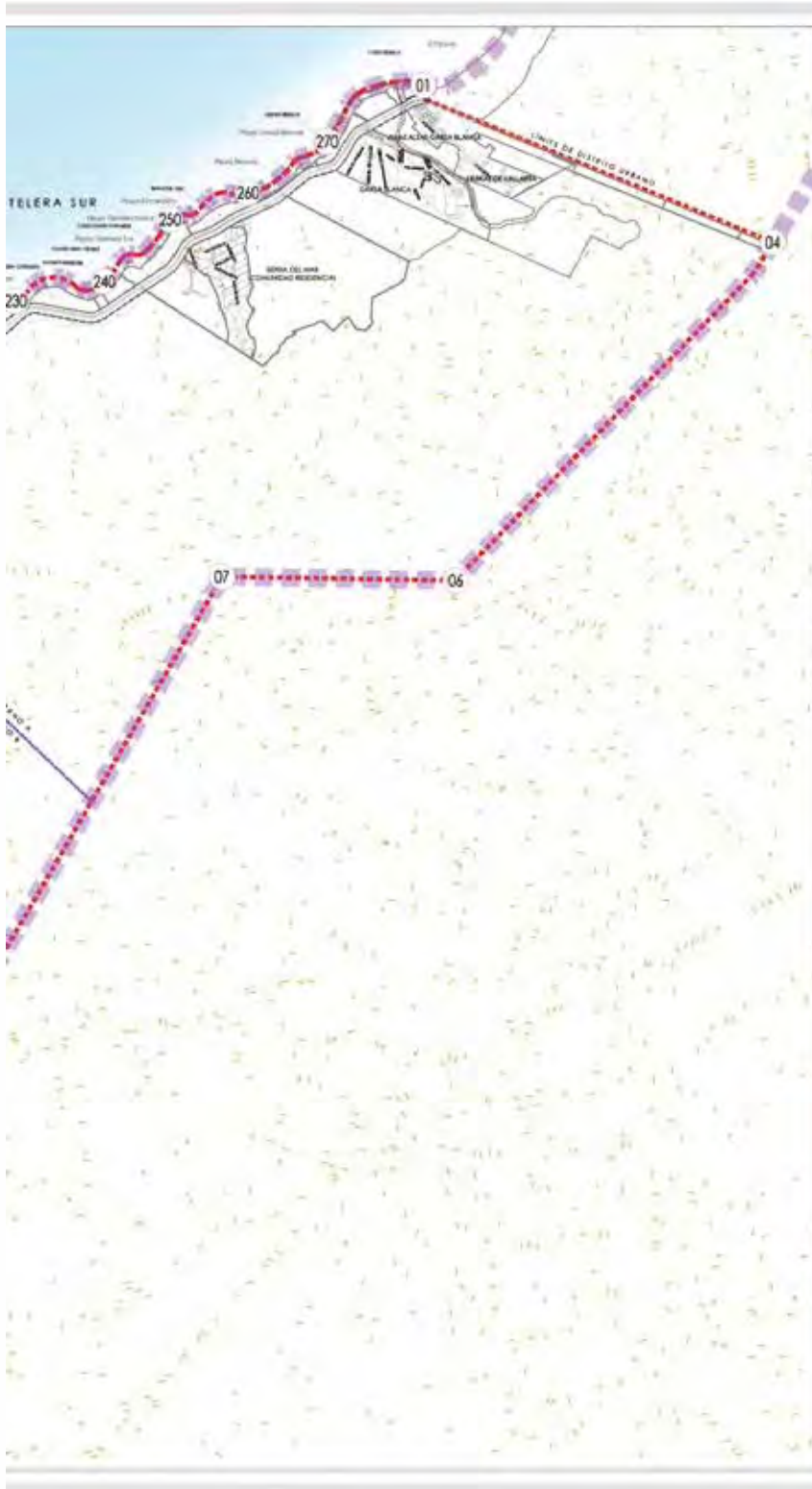
**PUERTO VALLARTA**  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA  
Y TERRITORIAL  
CENTRO DE INFORMACIÓN URBANA



El Puerto  
**que Queremos**









**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**







**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

-  RED DE ATAREJAS
-  PLANTA DE TRATAMIENTO

\*FUENTE: INFORMACIÓN OFICIAL DE SEPAJ (ACTUALIZACIÓN 2011)

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

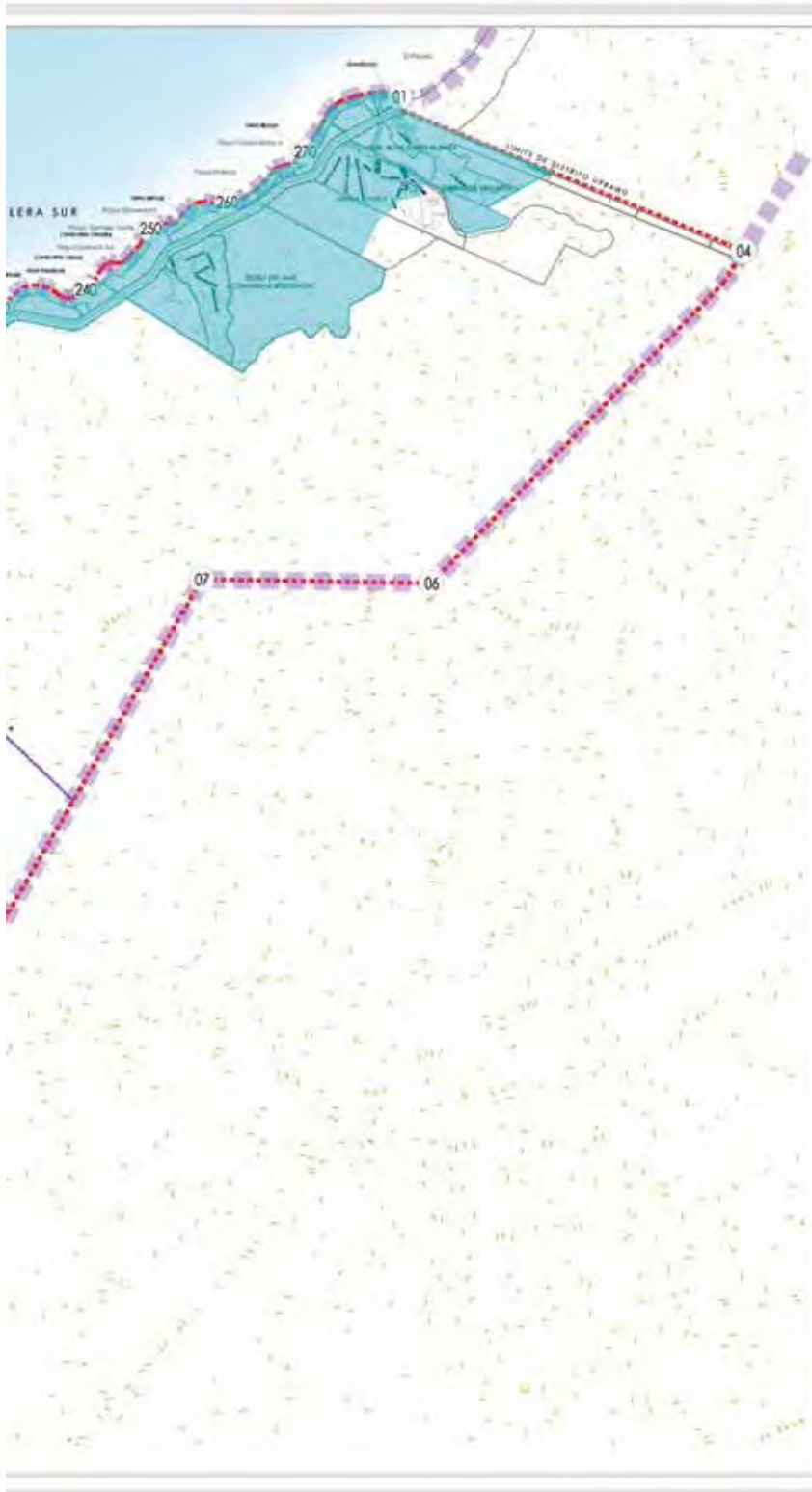
-  LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
-  LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
-  LÍMITE DE SUBDISTRITO
-  LÍMITE DE COLONIAS
-  CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
-  TRAZA

**RED DE DRENAJE  
SANITARIO D3-09**

SECRETARÍA DE SALUD PÚBLICA  
ESTADO DE JALISCO  
SECRETARÍA DE SALUD PÚBLICA  
PUERTO VALLARTA  
DISTRITO URBANO 10  
DICIEMBRE 2013 1:24,300







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

TABLA DE FACILIDAD DE AGUA POTABLE				
Número	%	zona	Área (Ha)	Color
1	11.62	zona con Facilidad de Agua Potable	218.29	
2	88.37	zona sin Facilidad de Agua Potable	1,764.37	
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,982.66</b>	

PUERTO VALLARTA, JALISCO, MÉXICO. ESCALA: 1:50,000. ABRIL 2015. ACTUALIZACIÓN 2015.

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

**ZONA DE AGUA POTABLE**

**D3-10**

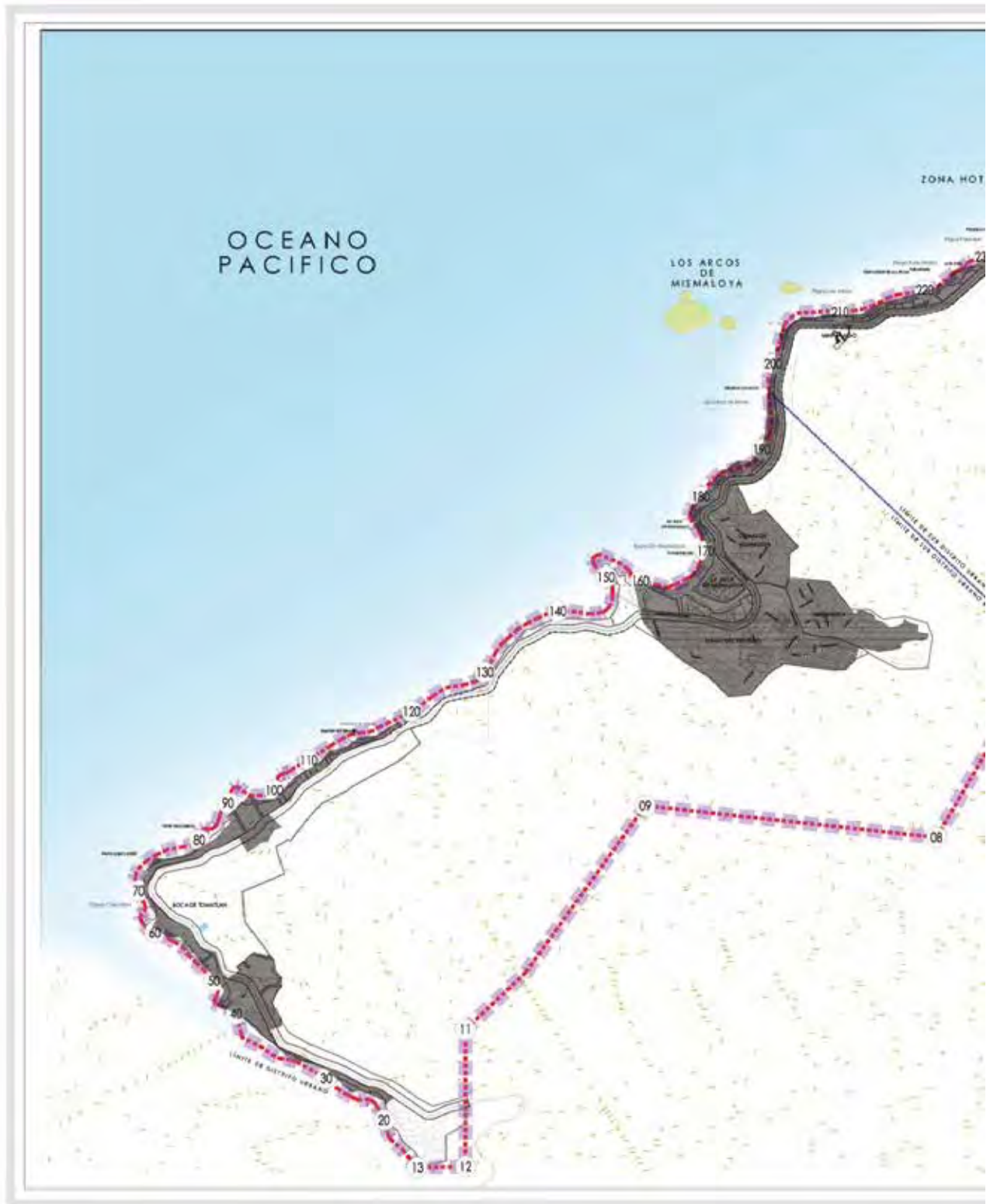
SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y CATASTRO  
DIRECCIÓN DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
DICIEMBRE 2015 134,000

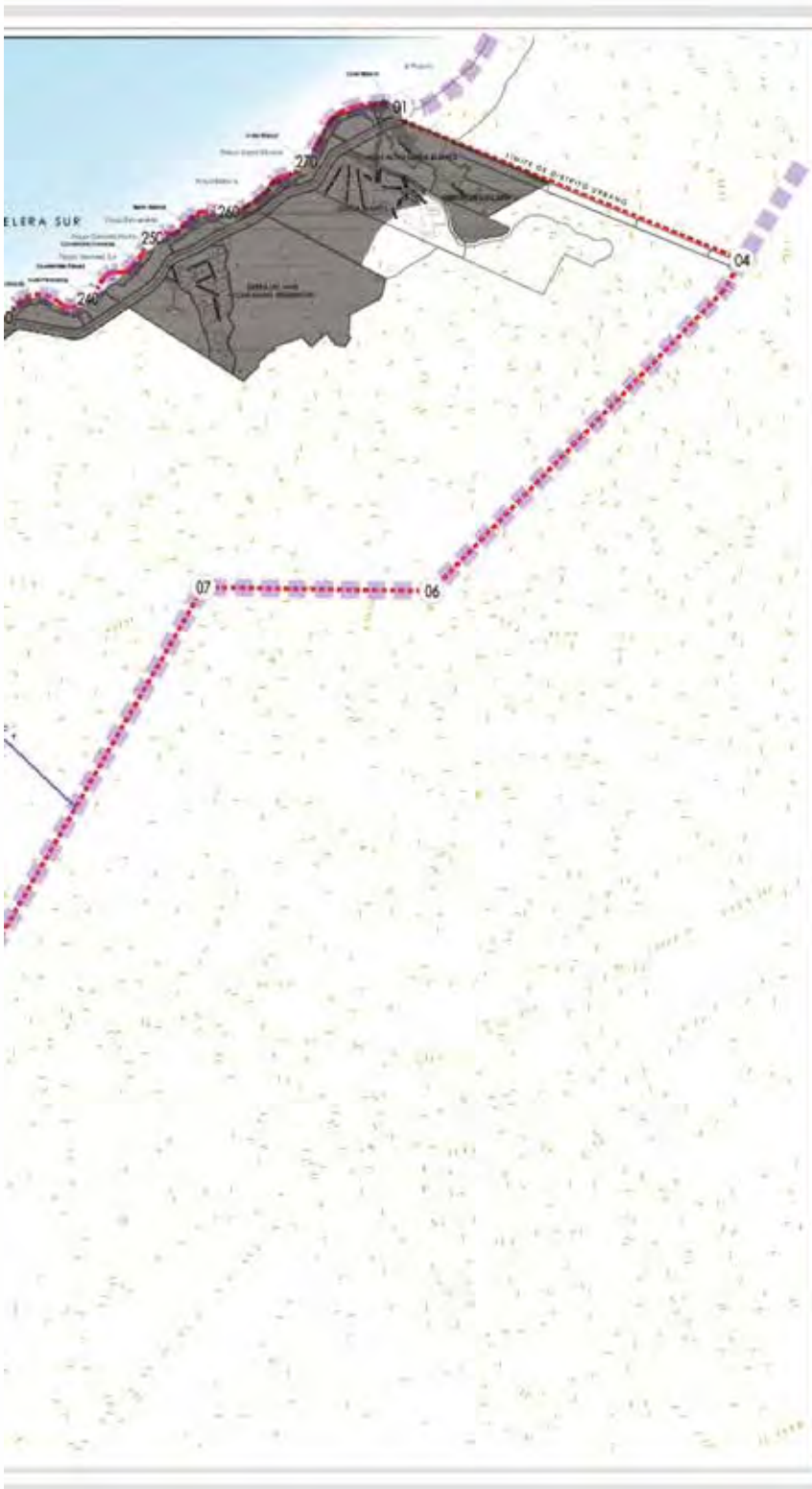
**PUERTO VALLARTA**  
MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN DE INGENIERÍA Y OBRAS PÚBLICAS



**El Puerto  
que Queremos**







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARTICIPATIVO DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGIA:**

**TABLA DE FACTIBILIDAD DE DRENAJE Y ALCANTARIADO**

Número	%	Zone	Área (Ha)	Color
1	14.83	Terrazas con Factibilidad de Drenaje y Alcantariado	219.37	[Color]
2	85.17	Zone sin Factibilidad de Drenaje y Alcantariado	1,294.37	[Color]
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,513.74</b>	

\* Datos estadísticos de oficina de planeación y actualización del PDU

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- [Purple dashed line] LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- [Red dashed line] LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- [Pink dashed line] LÍMITE DE SUBDISTRITO
- [Blue dashed line] LÍMITE DE COLONIAS
- [Green dashed line] CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- [Grey outline] TRAZA

**ZONA DE DRENAJE  
SANITARIO**

**D3-11**

SECRETARÍA DE SALUD  
DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD  
DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD

**PUERTO VALLARTA**  
MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA

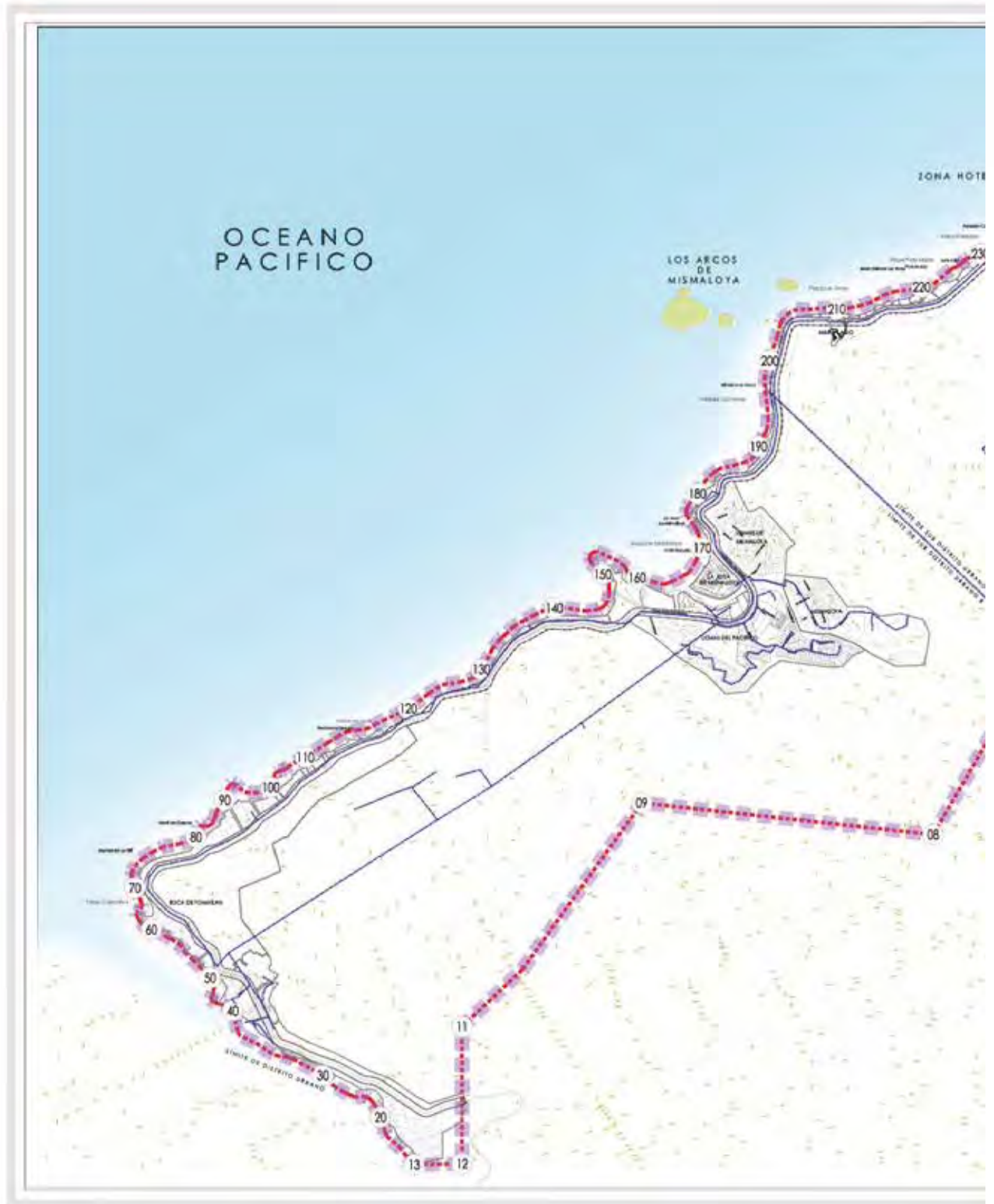
PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN Y OBRAS  
DEL COMPLEJO DE LA DR. ELIZABETH  
MORA  
DICIEMBRE 2015 1:24,500

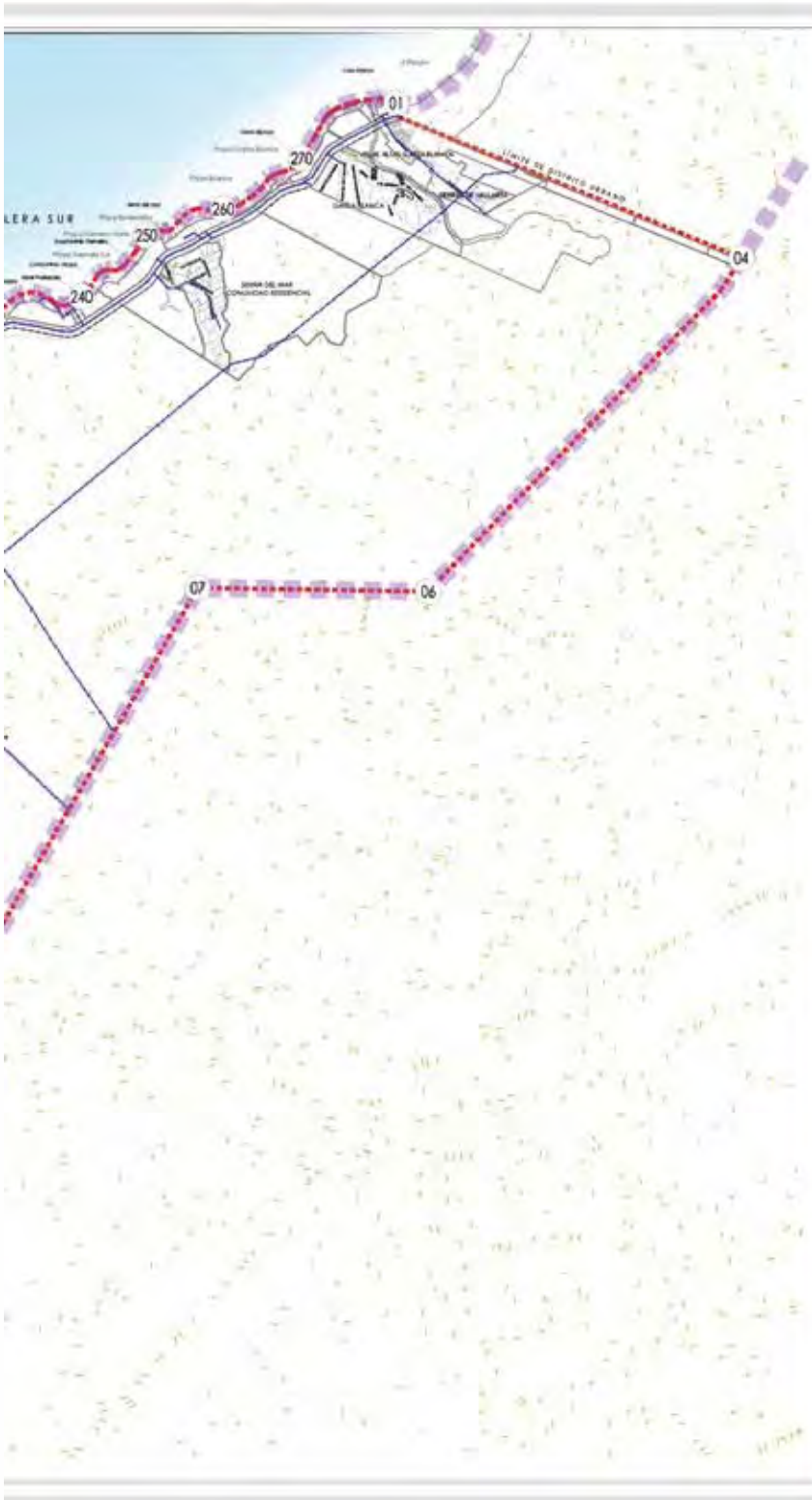
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA  
Y RENTAS  
OFICINA DE INGENIERÍA URBANA



**El Puerto  
que Queremos**







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA, JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

— LINEA DE MEDIA TENSION 13.8 kV

PROYECTO DE INSTALACIÓN DE UNAS DE COMARCAS PARA EL DISTRITO URBANO 10 - SUBDISTRITO 1000001

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE AREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

**ELECTRICIDAD  
EXISTENTE**

**D3-12**

SECRETARÍA DE ENERGÍA  
COMISIÓN REGULADORA DE ENERGÍA  
DISTRITO FEDERAL, MÉXICO

REGISTRADO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA SECRETARÍA DE ENERGÍA  
MEXICO, D.F. JUNIO 2015

PROYECTO: D3-12  
FECHA: DICIEMBRE 2015  
ESCALA: 1:24,000

**PUERTO VALLARTA**  
GOBIERNO MUNICIPAL

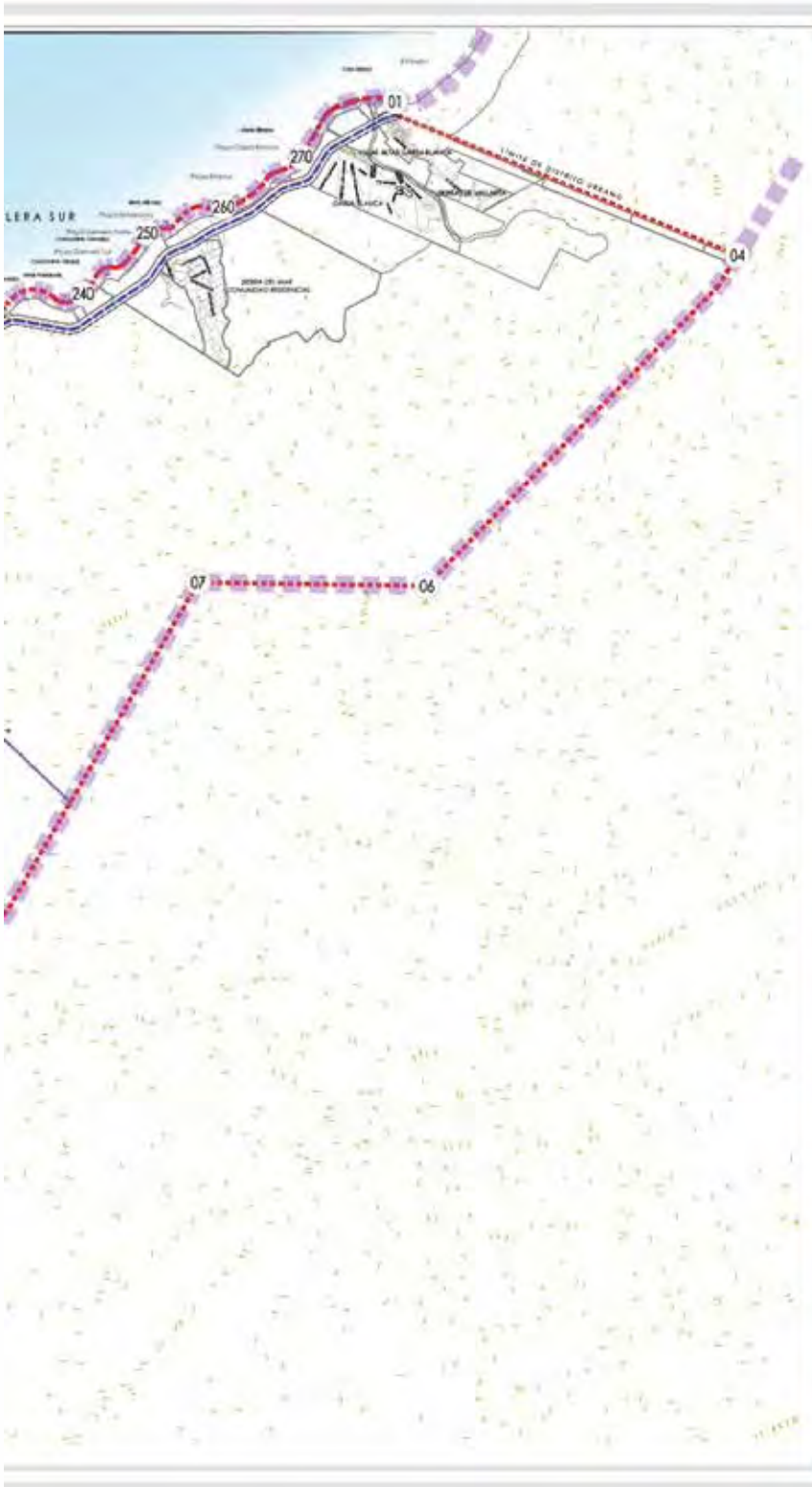
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
DISTRITO URBANO 10



El Puerto  
**que Queremos**













**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

-  CENTRAL TELEFÓNICA  
CAPACIDAD DE ACCESO
-  ANTENAS TELEFÓNICAS
-  FIBRA ÓPTICA LARGA DISTANCIA  
(TRAZA SAGOMADO CON ESTILO DE CURVA)

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

-  LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
-  LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
-  LÍMITE DE SUBDISTRITO
-  LÍMITE DE COLONIAS
-  CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
-  TRAZA

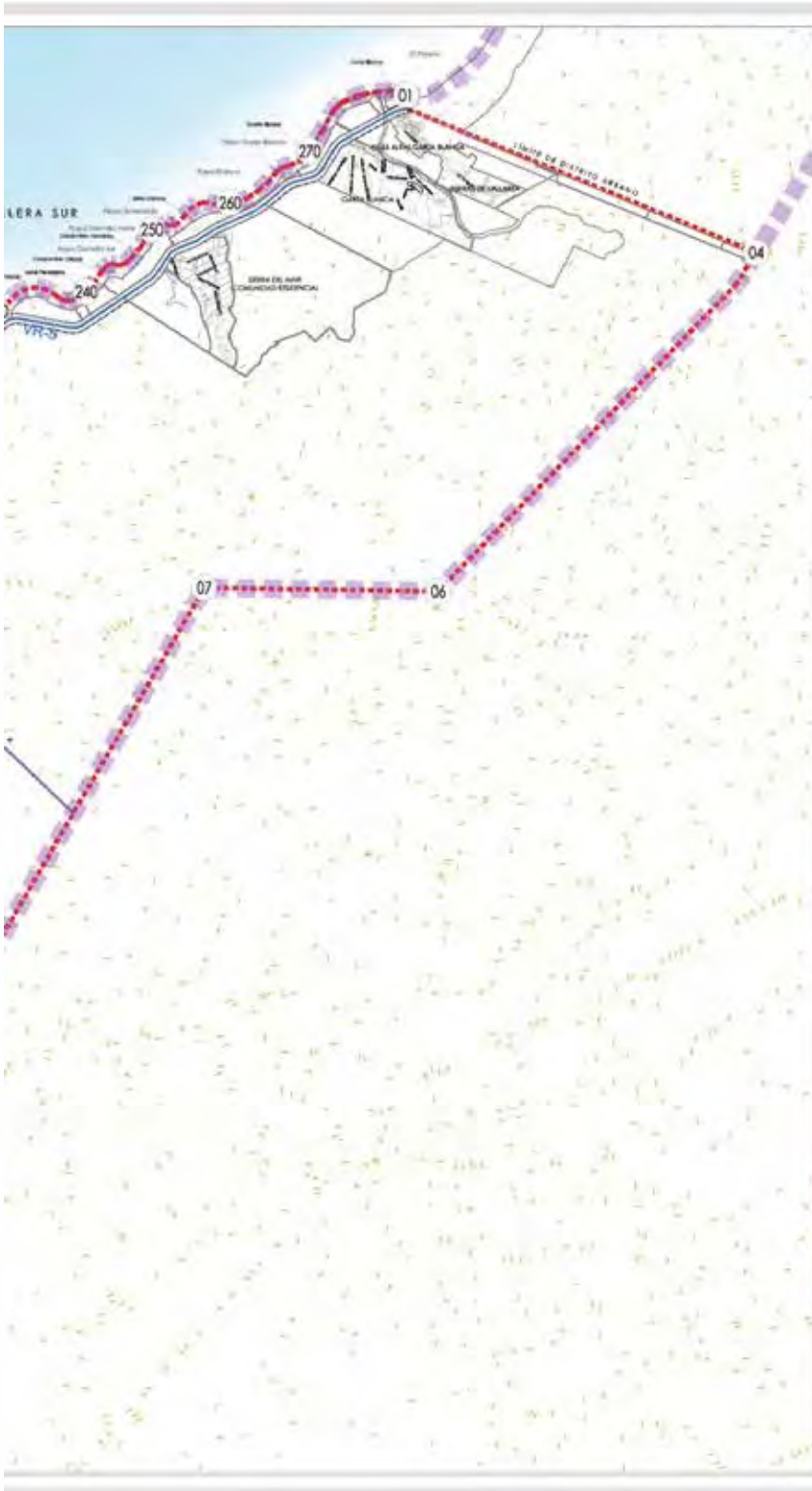
**TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES D3-13**

SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y CONTROL DE CAMBIOS  
ESTADÍSTICA Y SERVICIOS AL USUARIO  
DIRECCIÓN DE REGISTRO Y CONTROL DE CAMBIOS  
DIRECCIÓN DE REGISTRO Y CONTROL DE CAMBIOS  
DIRECCIÓN DE REGISTRO Y CONTROL DE CAMBIOS









**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

- VR VIALIDAD REGIONAL
- VCM VIALIDAD COLECTORA MENOR
- VS VIALIDAD SUBCOLECTORA

NOTA: PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN 2004

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE AREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

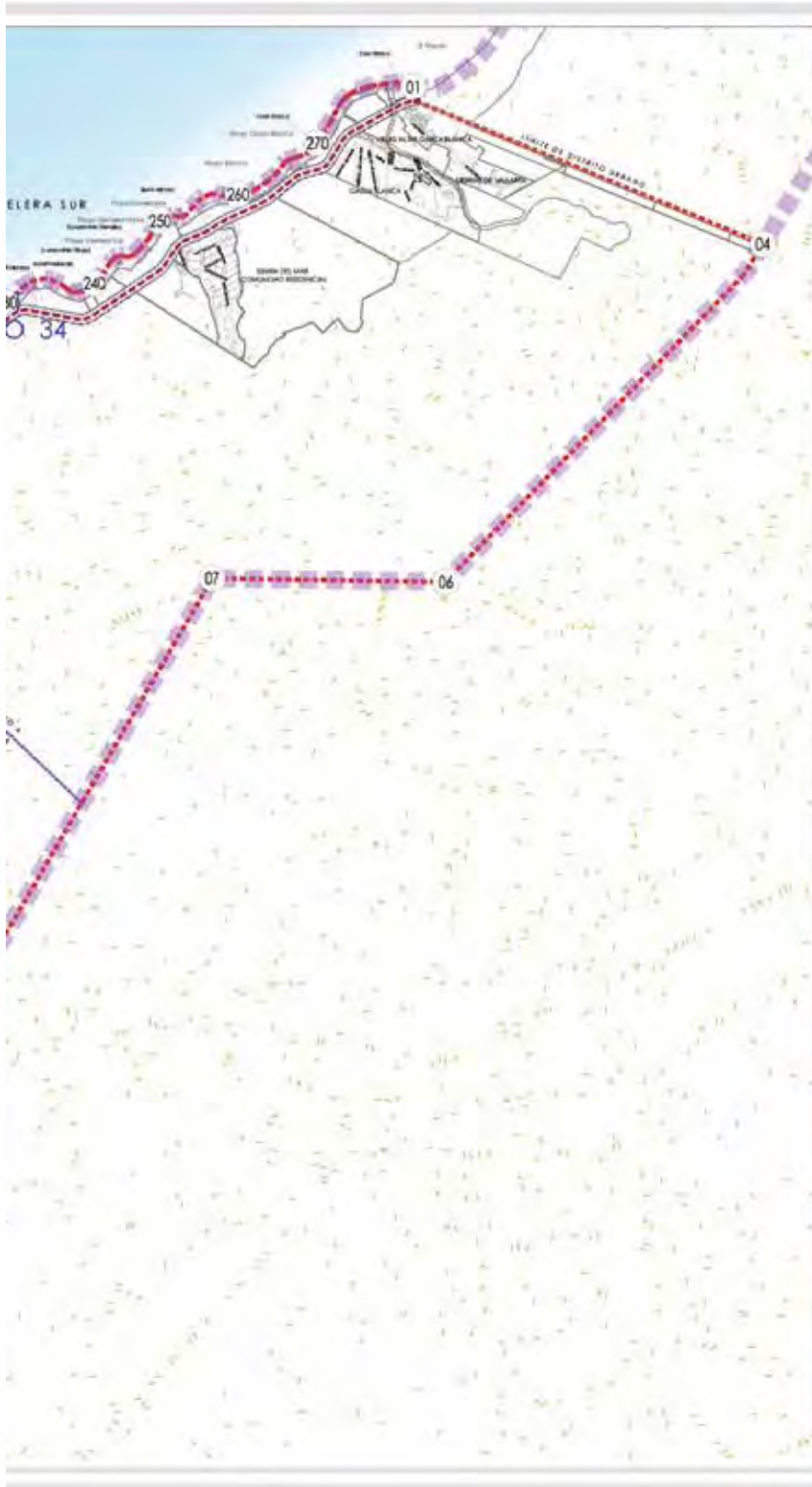
**ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE D3-14**

ESCALA: 1:5000  
 DATOS: 2013  
 REVISIÓN: 2014  
 PUERTO VALLARTA GOBIERNO MUNICIPAL DEL D.F.  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN URBANA Y EQUIPAMIENTO  
 DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA Y EQUIPAMIENTO



El Puerto **Que Queremos**





**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACION  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

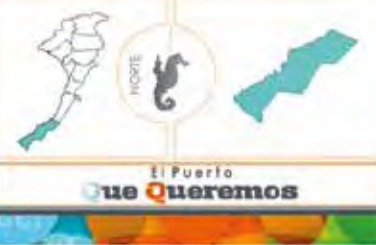
**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGIA:**  
 TRANSPORTE UNIDOS DE MISALOYA  
 SITIO DE TAXI  
 FUENTE: ELABORADO CON RESPALDO EN CAMPO, REVISIÓN 2004 Y  
 FOTOGRAFIAS DE GOOGLE EARTH (13/06/2013).

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**  
 LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN  
 LÍMITE DE AREA DE APLICACIÓN  
 LÍMITE DE SUBDISTRITO  
 LÍMITE DE COLONIAS  
 CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS.  
 TRAZA

**RUTAS DE  
TRANSPORTE D3-15**

**MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**  
 DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
 DIRECCIÓN DE INGENIERÍA Y OBRAS PÚBLICAS  
 DIRECCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS  
 DIRECCIÓN DE REGULACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA  
 DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN DEL TERRITORIO URBANO  
 PUERTO VALLARTA  
 JALISCO  
 DICIEMBRE 2013 1:24,200









**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**



TERMINO: ELABORADO CON DISEÑO EN CAMPO. EXISTENCIA 2004 Y  
FOTOGRAFÍAS DE: GOOGLE EARTH 26/01/2007

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS.
- TRAZA

**RIESGOS URBANOS**

**D3-16**

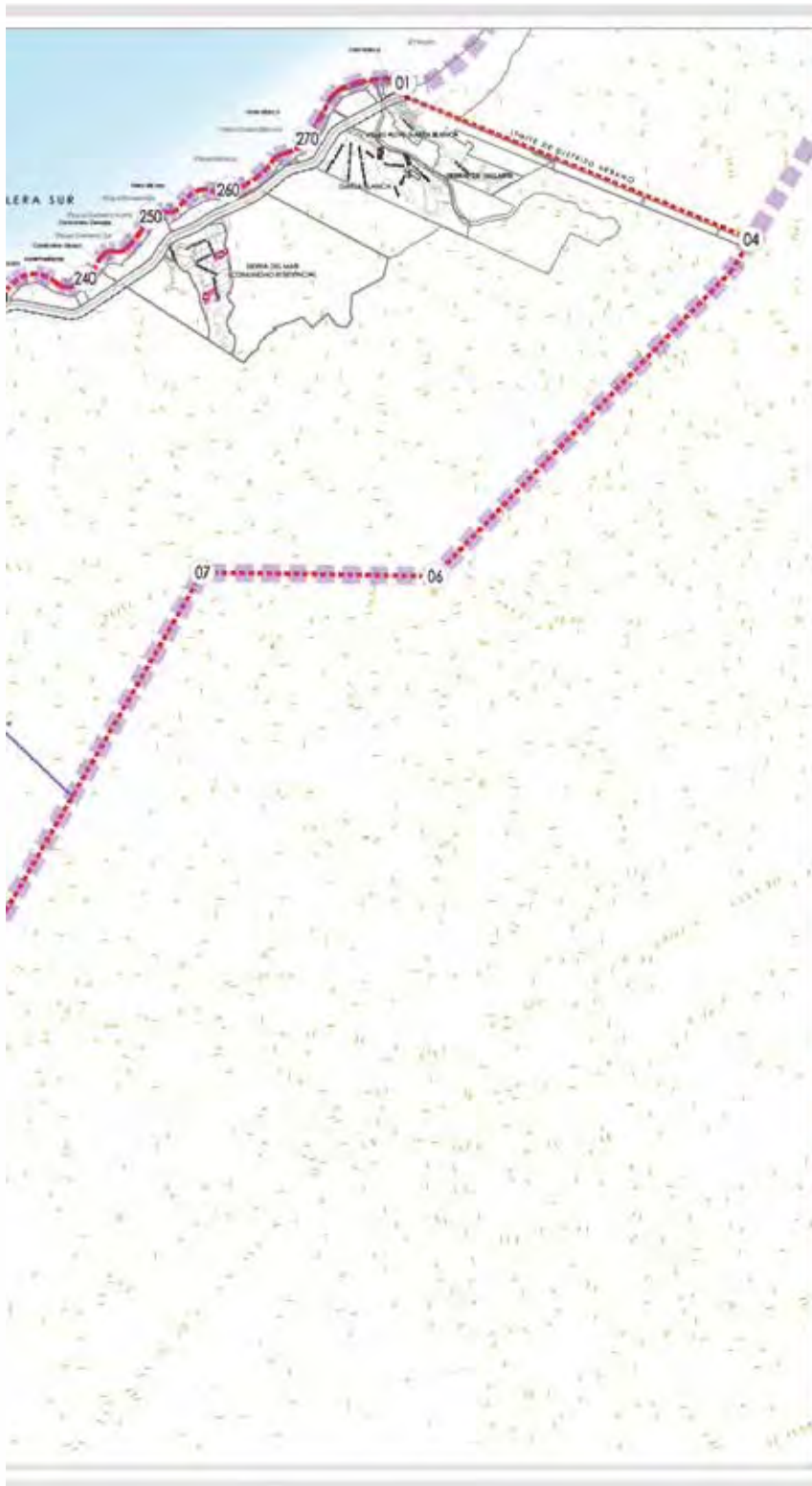
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
MUNICIPALIDAD DE PUERTO VALLARTA  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA Y REGIONAL  
DIRECCIÓN DE INGENIERÍA URBANA  
DICIEMBRE 2013 1:24,200



El Puerto  
**que Queremos**









**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**







**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

-  PREDIO DE PROPIEDAD PÚBLICA
-  CLAVE DE PREDIO

\*SIMBOLIZACIÓN OFICIAL CASAS STRAUS + FARRINGTON

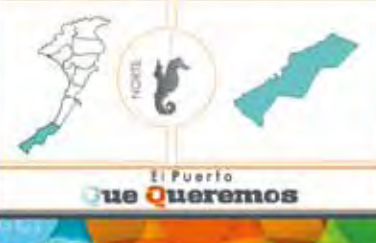
**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

-  LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
-  LÍMITE DE AREA DE APLICACIÓN
-  LÍMITE DE SUBDISTRITO
-  LÍMITE DE COLONIAS
-  CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
-  TRAZA

**TENENCIA DE SUELO  
PROPIEDAD PÚBLICA** **D3-17**

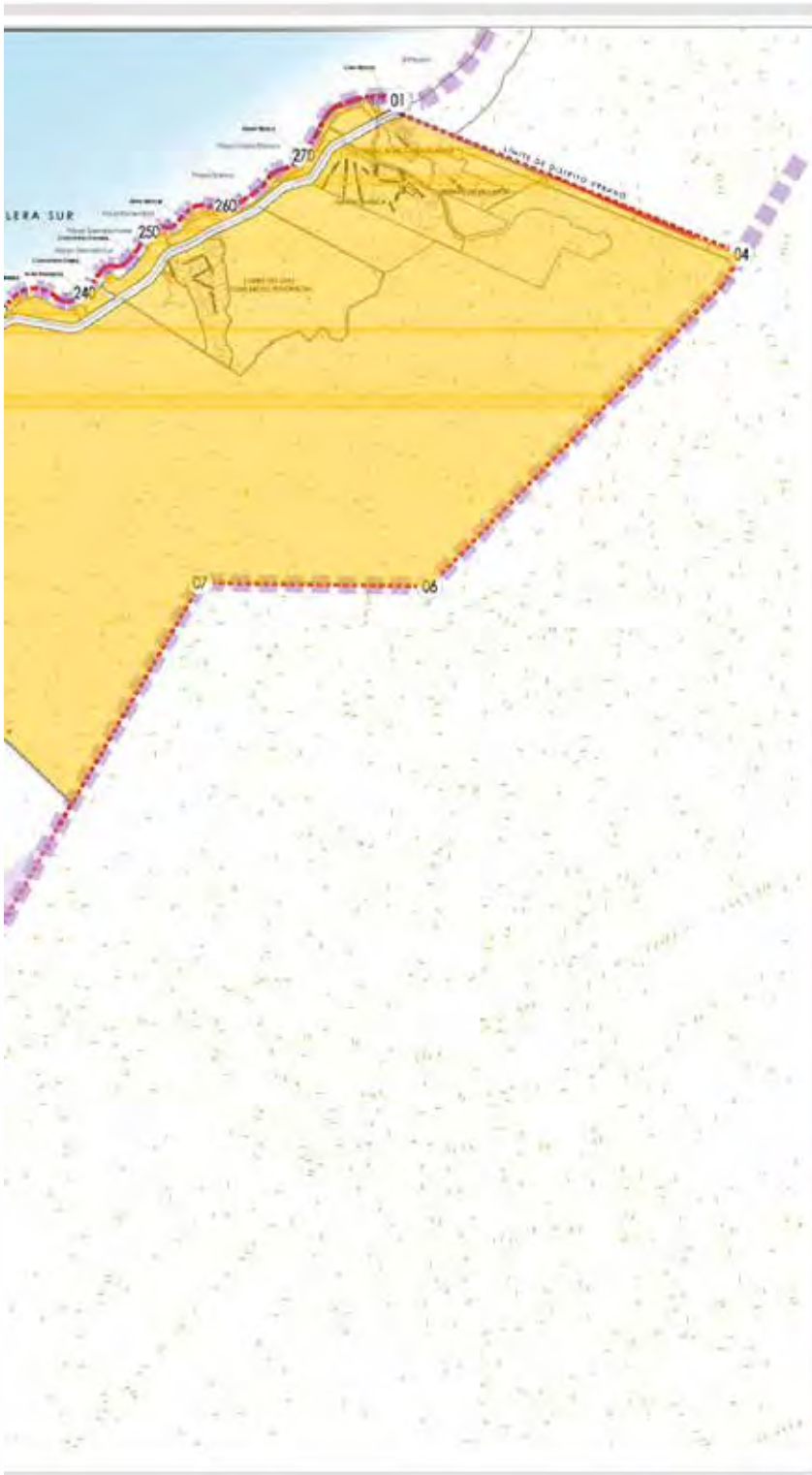
GOBIERNO MUNICIPAL  
 CASAS DE MURRAY  
 FARRINGTON & STRAUS  
 PROYECTO A ESCALA MUNICIPAL  
 POR LAZARINO L. A. DE C. AÑO 1987  
 ESCALA: 1:24,500  
 FECHA: DICIEMBRE 2015

**PUERTO VALLARTA**  
 GOBIERNO MUNICIPAL DEL D.F.  
 DIRECCIÓN DE INGENIERÍA URBANA Y TERRITORIAL  
 DIVISIÓN DE PLANEACIÓN URBANA









**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

TABLA DE TENENCIA DEL SUELO PROPIEDAD SOCIAL Y PRIVADA				
Número	%	Política	Área (Ha)	Color
1	21.36	Estado de Baja California	41.166	[Color]
2	0.07	Gobierno del Estado	0.08	[Color]
3	49.18	Propiedad Privada	845.67	[Color]
4	19.38	San Cristóbal	34.45	[Color]
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,312.48</b>	

fuente: INFORMACIÓN OBTENIDA DE CATAMETRO Y REGISTRO DE LA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS.
- TRAZA

**TENENCIA DEL SUELO  
PROPIEDAD SOCIAL Y  
PRIVADA** **D3-18**

**MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**  
SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEACIÓN  
AV. CAROLINA DE LA CRUZ, 400  
PUERTO VALLARTA, JALISCO  
TEL: 314 244 5000  
DICIEMBRE 2015

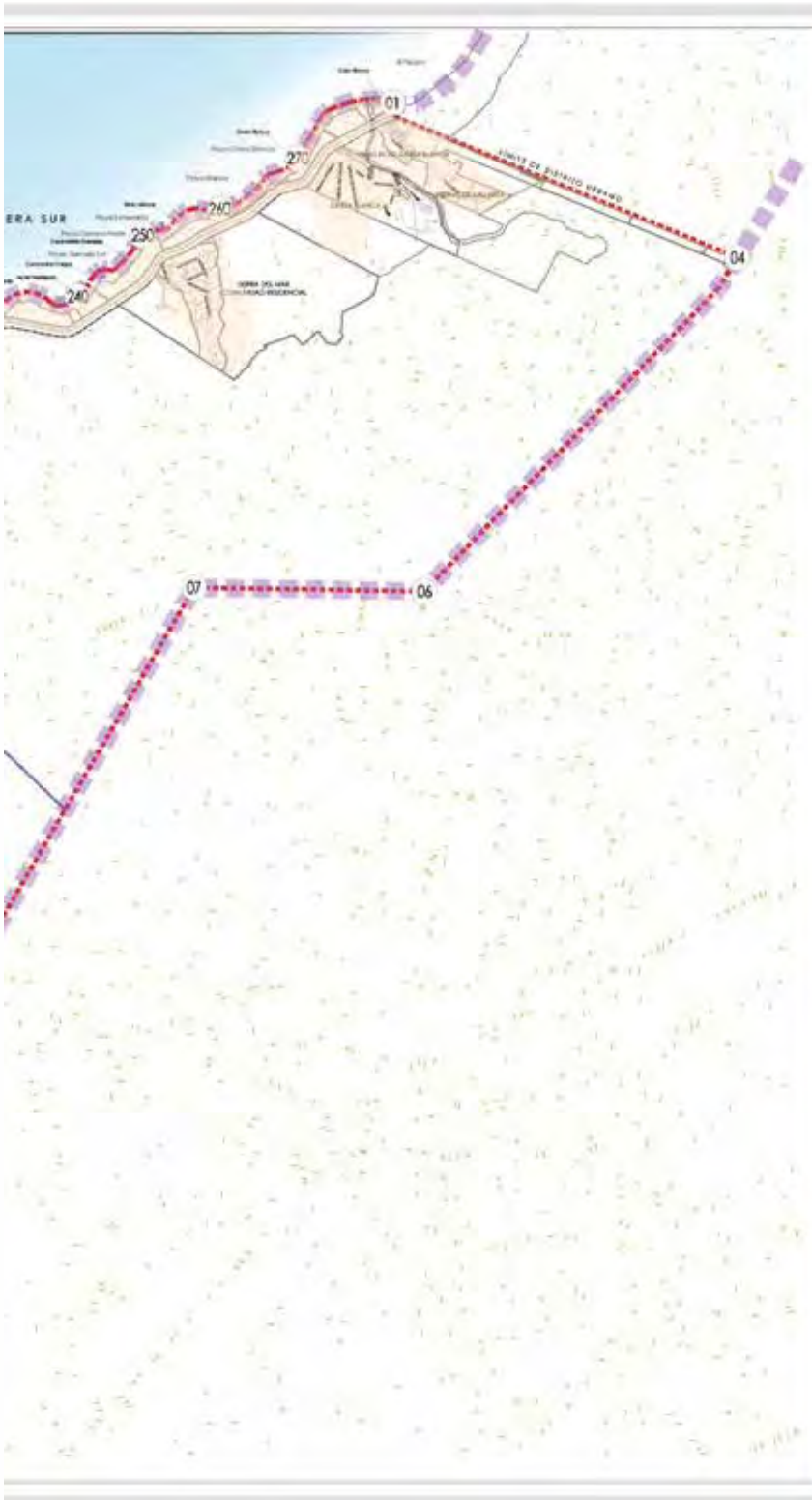
**PUERTO VALLARTA**  
SECRETARÍA DE URBANISMO Y PLANEACIÓN  
AV. CAROLINA DE LA CRUZ, 400  
TEL: 314 244 5000  
DICIEMBRE 2015



**El Puerto  
Que Queremos**







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

ÁREA DE COLONIAS  
PUNTO DESECCION DE PLANEACION URBANA

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

**ASENTAMIENTOS  
HUMANOS**

**D3-19**

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y PLANEACIÓN  
MUNICIPALIDAD DE PUERTO VALLARTA  
MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO  
PUERTO VALLARTA, JALISCO  
DICIEMBRE 2015 1:24,300

**PUERTO VALLARTA**  
"DISTRITO URBANO DE PUERTO VALLARTA"  
UBICACIÓN Y PLANEACIÓN URBANA  
Y AMBIENTAL  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y PLANEACIÓN



El Puerto  
**Que Queremos**

SIN TEXTO



**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE  
PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO URBANO 10 "**



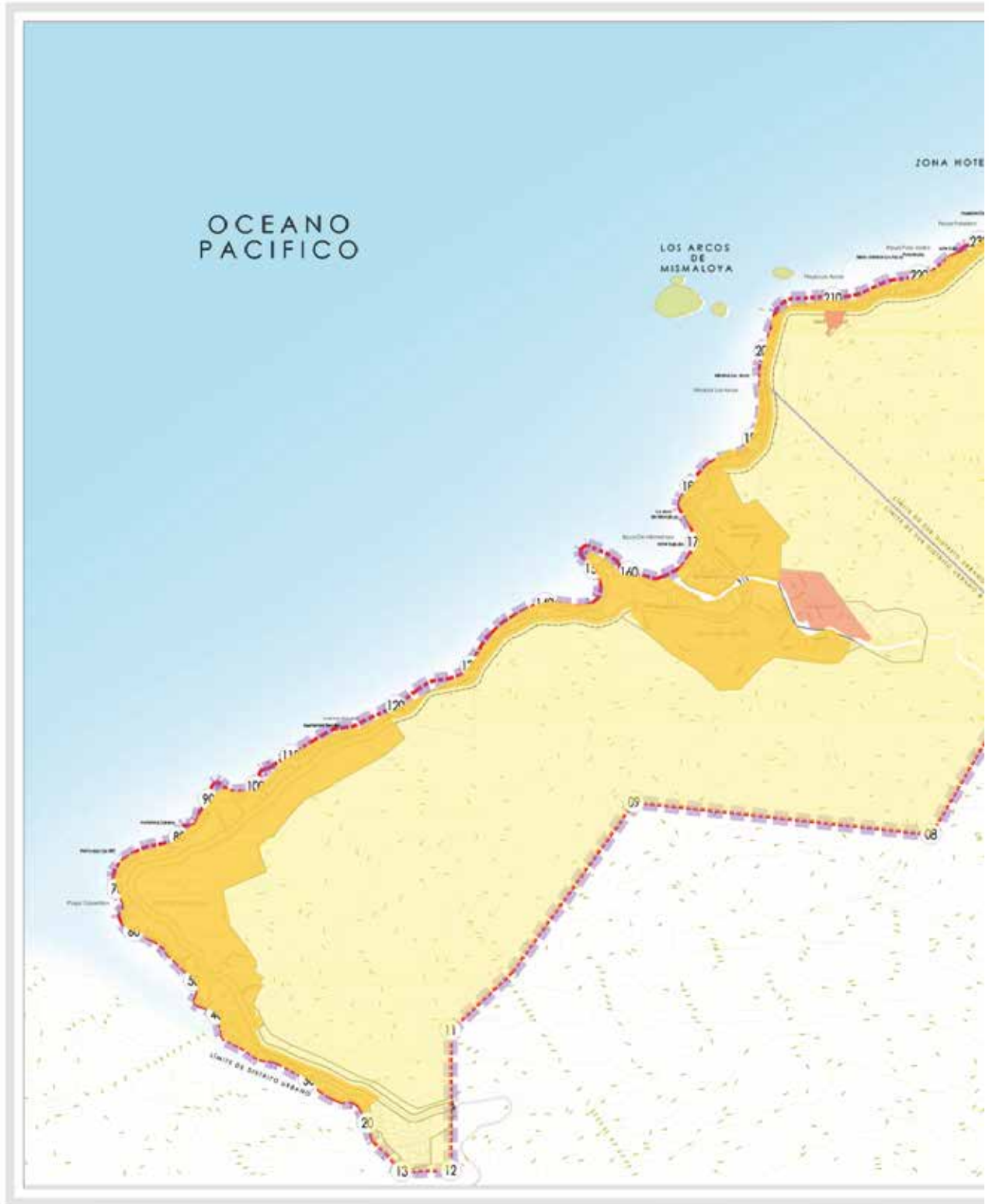
DIRECCIÓN GENERAL DE ECOLOGÍA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA

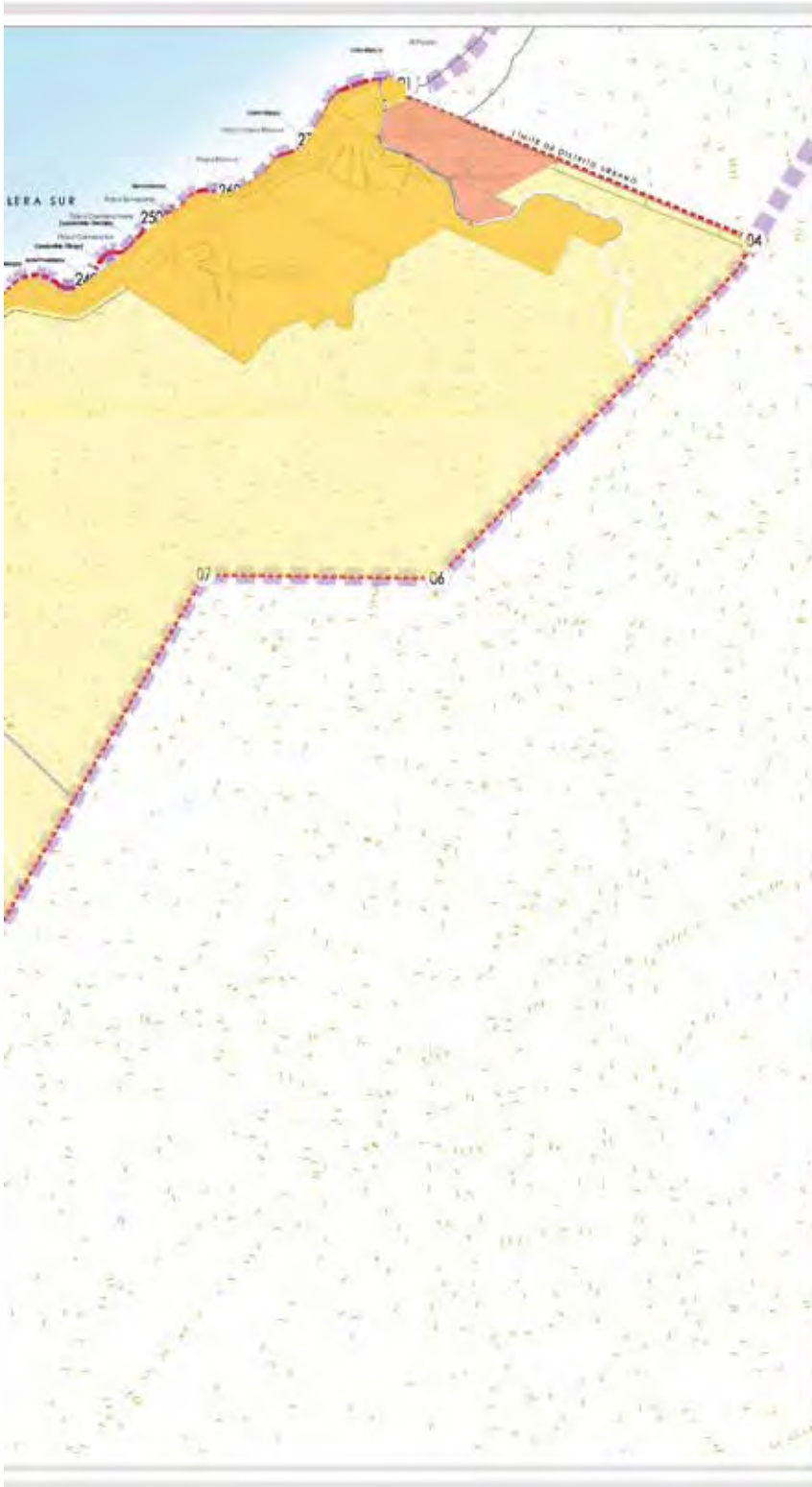
JEFATURA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Puerto  
**Que Queremos**









**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

TABLA DE PELIGROS NATURALES				
Número	%	Peligro	Área (Ha)	Código
1	19.97	Asentamientos Regulares	262.18	■
2	1.97	Asentamientos Regulares	25.88	■
3	76.16	Reservas Urbanas en Desarrollo	999.79	■
4	1.90	Área sin clasificar	248.1	■
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,312.64</b>	

\*FUEME: DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA.

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE ÁREA DE APLICACIÓN
- ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE SUBDISTRITO
- ■ ■ ■ ■ LÍMITE DE COLONIAS
- ■ ■ ■ ■ CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- ■ ■ ■ ■ TRAZA

**ESTATUS DE  
ASENTAMIENTOS** **D3-20**

GOBIERNO MUNICIPAL  
CASA DE GOBIERNO  
MUNICIPALIDAD DE PUERTO VALLARTA

PUERTO VALLARTA  
GOBIERNO MUNICIPAL DE PUERTO VALLARTA

RESERVA DE TIERRA PARA LA GRABACIÓN  
POR EL INSTITUTO L. 18 DE JUNIO DE 1988

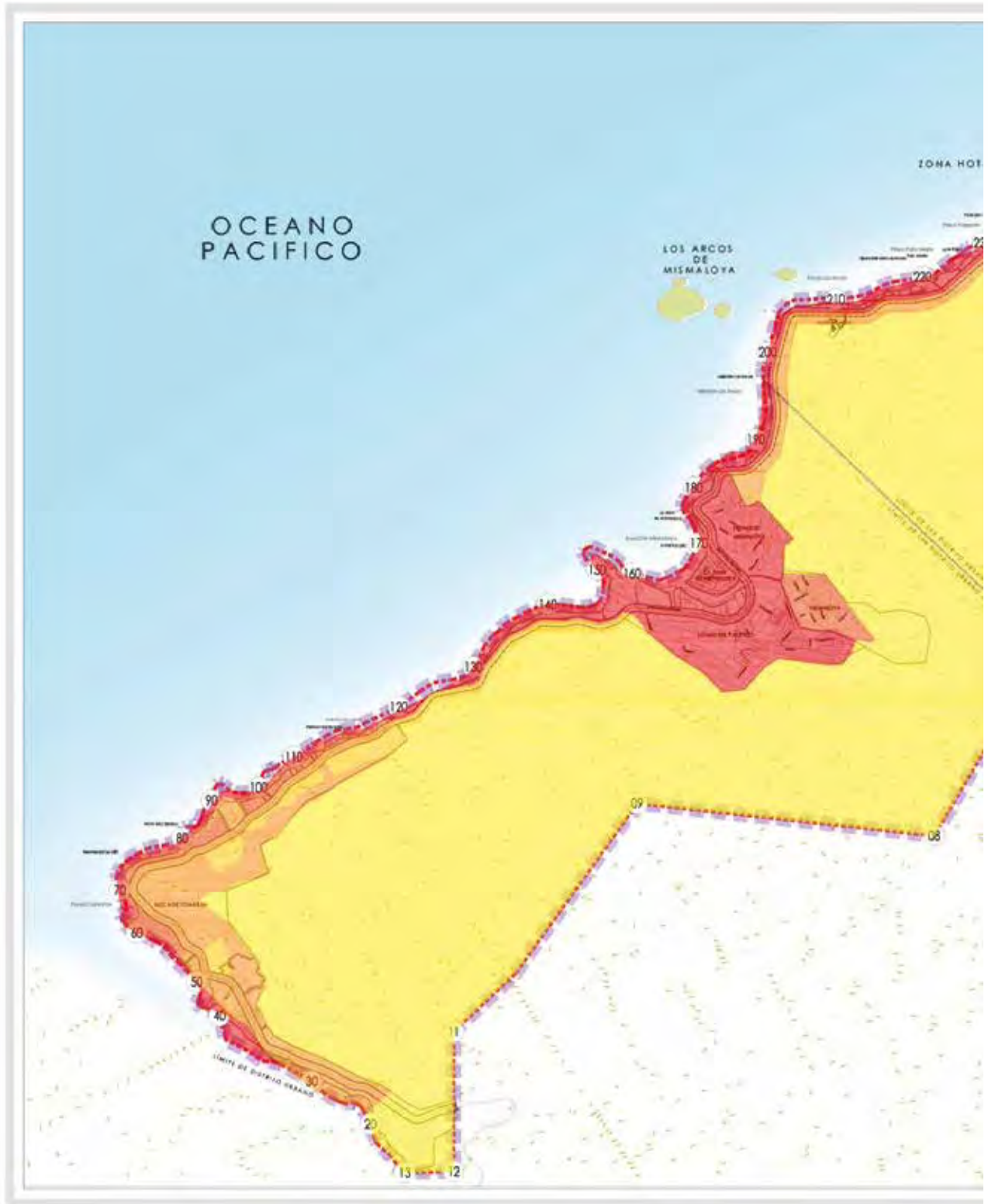
PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA  
Y PLANEACIÓN

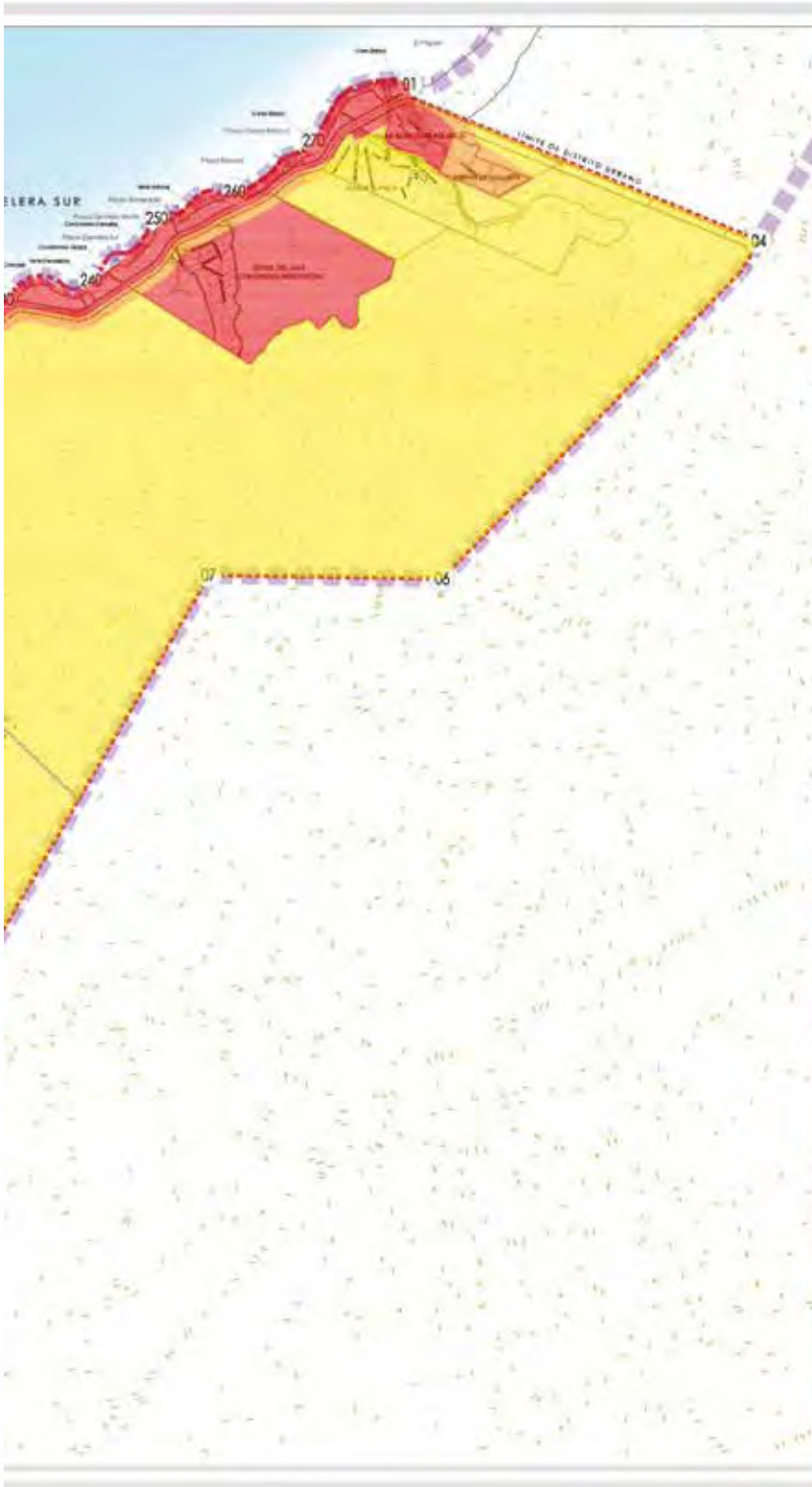
FECHA: DICIEMBRE 2015  
ESCALA: 1:24,500

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA









**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACION  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGIA:**

TAMA DE VALORES CATASTRALES				
Numero	%	Valores	Area (Hect)	Color
1	78.47	0-200	1002.78	Yellow
2	1.41	201-300	66.42	Light Orange
3	5.57	301-700	23.18	Orange
4	1.42	701-1000	18.70	Dark Orange
5	1.549	1000	18.441	Red
6	0.24	Sin Clasificar	0.73	White
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,130.65</b>	

FUENTE: REGISTRO PUBLICO - INFORMACION SOCIAL DE CATASTRO

**INFORMACION COMPLEMENTARIA**

- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION
- LIMITE DE AREA DE APLICACION
- LIMITE DE SUBDISTRITO
- LIMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS.
- TRAZA

**VALORES CATASTRALES**

**D3-21**

MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA  
 GOBIERNO MUNICIPAL DE PUERTO VALLARTA  
 DIRECCION DE PLANEACION URBANA Y ZONIFICACION  
 PUERTO VALLARTA, JALISCO  
 AÑO: DICIEMBRE 2015  
 ESCALA: 1:24,500



**El Puerto que Queremos**







**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JAISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGIA:**

MIXTA

"TRANSFERENCIA DE USO, CAMBIO DE USO Y VARIACIÓN DEL  
DEL USO DE TIPO DE CAMPO"

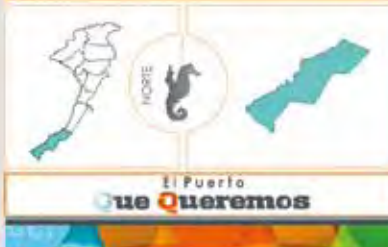
**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE AREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
- TRAZA

**VIVIENDA**

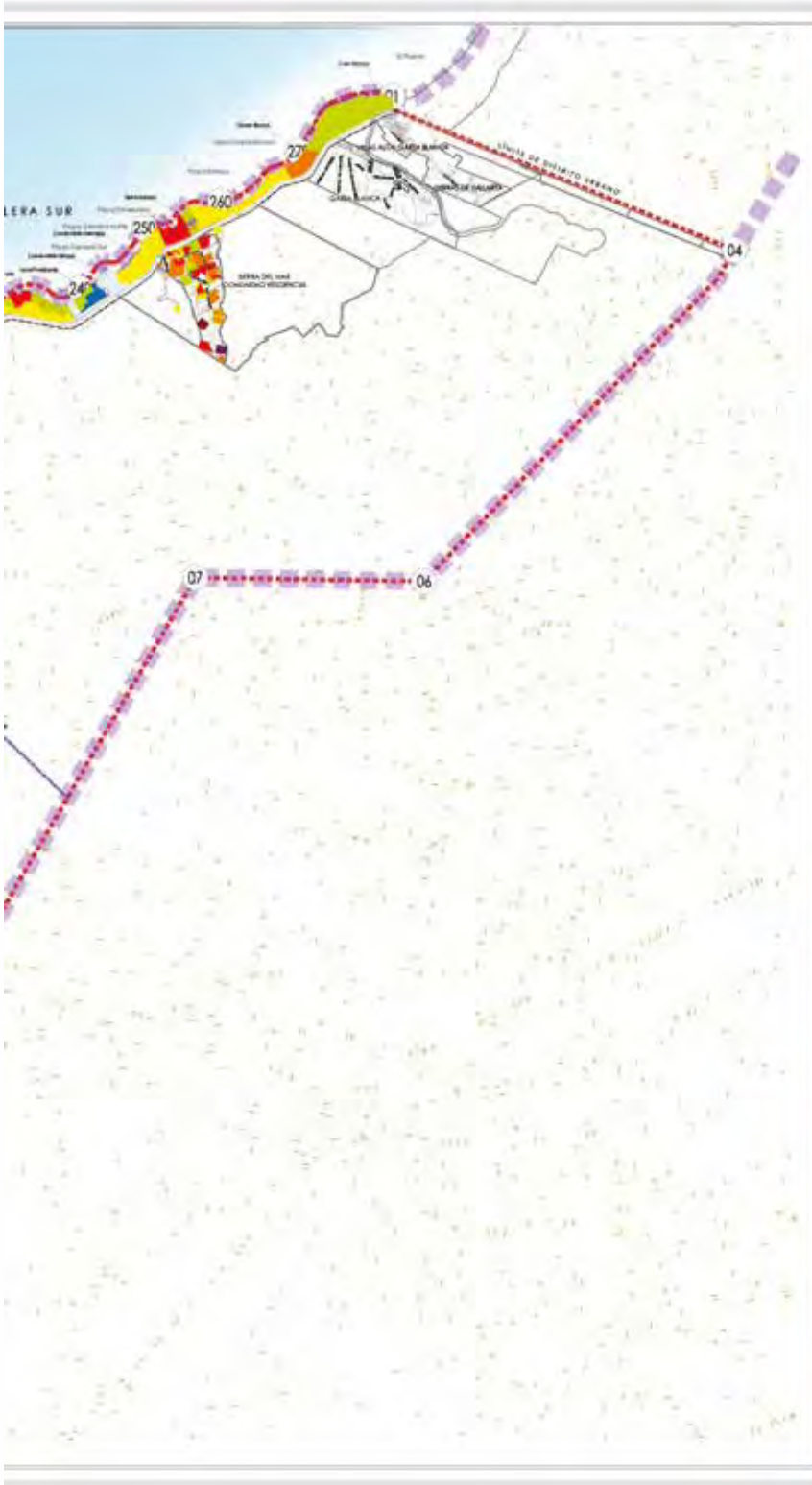
**D3-22**

**PUERTO VALLARTA**  
GOBIERNO MUNICIPAL  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA Y TERRITORIAL  
DICIEMBRE 2015 1:24,800









**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACION  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGIA:**

Mancha	Indicador	Area Ha.	Color
0	143	45.30	Verde
1	390	11.75	Amarillo
2	101	8.84	Naranja
3	85	14.23	Rojo
4	18	1.11	Rojo oscuro
5	8	0.38	Púrpura
6	5	0.41	Púrpura oscuro
7	3	0.14	Púrpura muy oscuro
8	4	1.20	Púrpura muy oscuro
9	3	0.01	Púrpura muy oscuro
12	2	0.55	Azul
13	4	0.19	Azul
14	4	0.14	Azul
<b>Total</b>	<b>1395</b>	<b>72.62</b>	

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE AREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL DE 5 MTS.
- TRAZA

**MORFOLOGIA D3-23**

AREA DE APLICACION:  
 DISTRITO URBANO 10  
 UBICACION: PUERTO VALLARTA, JALISCO

**PUERTO VALLARTA**  
 EL GOBIERNO MUNICIPAL

REPRODUCTION: 1:5000  
 PROYECTO: 1:5000  
 ESCALA: 1:5000

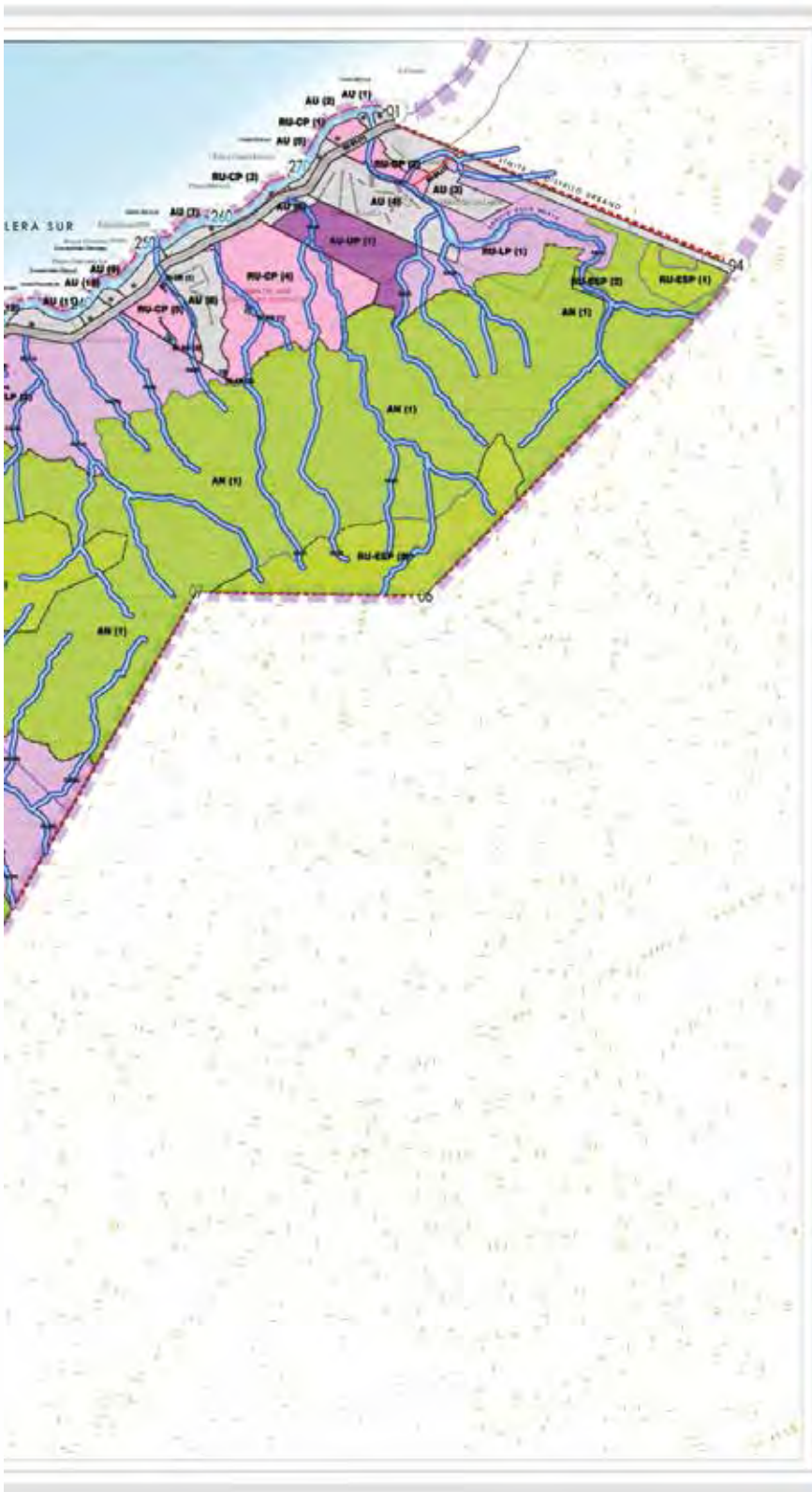
FECHA DE ELABORACION:  
 DICIEMBRE 2015

AREA DE APLICACION: 72.62 Ha.  
 AREA TOTAL: 1395 Ha.









**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
"DISTRITO URBANO 10"**

**SIMBOLOGÍA:**

**AREAS URBANIZADAS**

- AU** AREAS URBANIZADAS
- AU-UP** AREAS DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA
- AU-UM** AREAS DE RESERVA URBANA

**AREAS DE RESERVA URBANA**

- RU-CP** ALTIPLANO
- RU-LP** ALBAÑAL PLANO
- RU-ESP** DE CONTROL ESPECIAL

**AREAS NATURALES PROTEGIDAS**

- AN** AREAS NATURALES PROTEGIDAS

**AREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA**

- CA** PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

**AREAS DE RESTRICCIÓN A INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES**

- RI-OR** OBRAS
- RI-AB** AGUAFORNILLO
- RI-VL** VILLANO
- RI-EL** INSTALACIONES DE SUBSTANCIA

NOTA: La delimitación oficial de las áreas de restricción (RI) y protección (CA), se sujetará a la evaluación y entrega del dictamen emitido por el organismo responsable a cargo, que deberá lo autoriza y/o tener de acuerdo a lo establecido en las Leyes y/o Reglamentos correspondientes.

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
- LÍMITE DE AREA DE APLICACIÓN
- LÍMITE DE SUBDISTRITO
- LÍMITE DE COLONIAS
- CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS.
- TRAZA

**CLASIFICACIÓN DE  
AREAS**

**E-1**

SECRETARÍA DE HABITACIÓN,  
CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS URBANOS  
DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA  
Y SERVICIOS  
DIRECCIÓN DE INGENIERÍA URBANA  
DICIEMBRE 2010 1:04.000



El Puerto  
**que Queremos**

SIN TEXTO





**PLAN DE DESARROLLO URBANO  
DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE  
PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO URBANO 10 "**



**DIRECCIÓN GENERAL DE ECOLOGÍA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA**

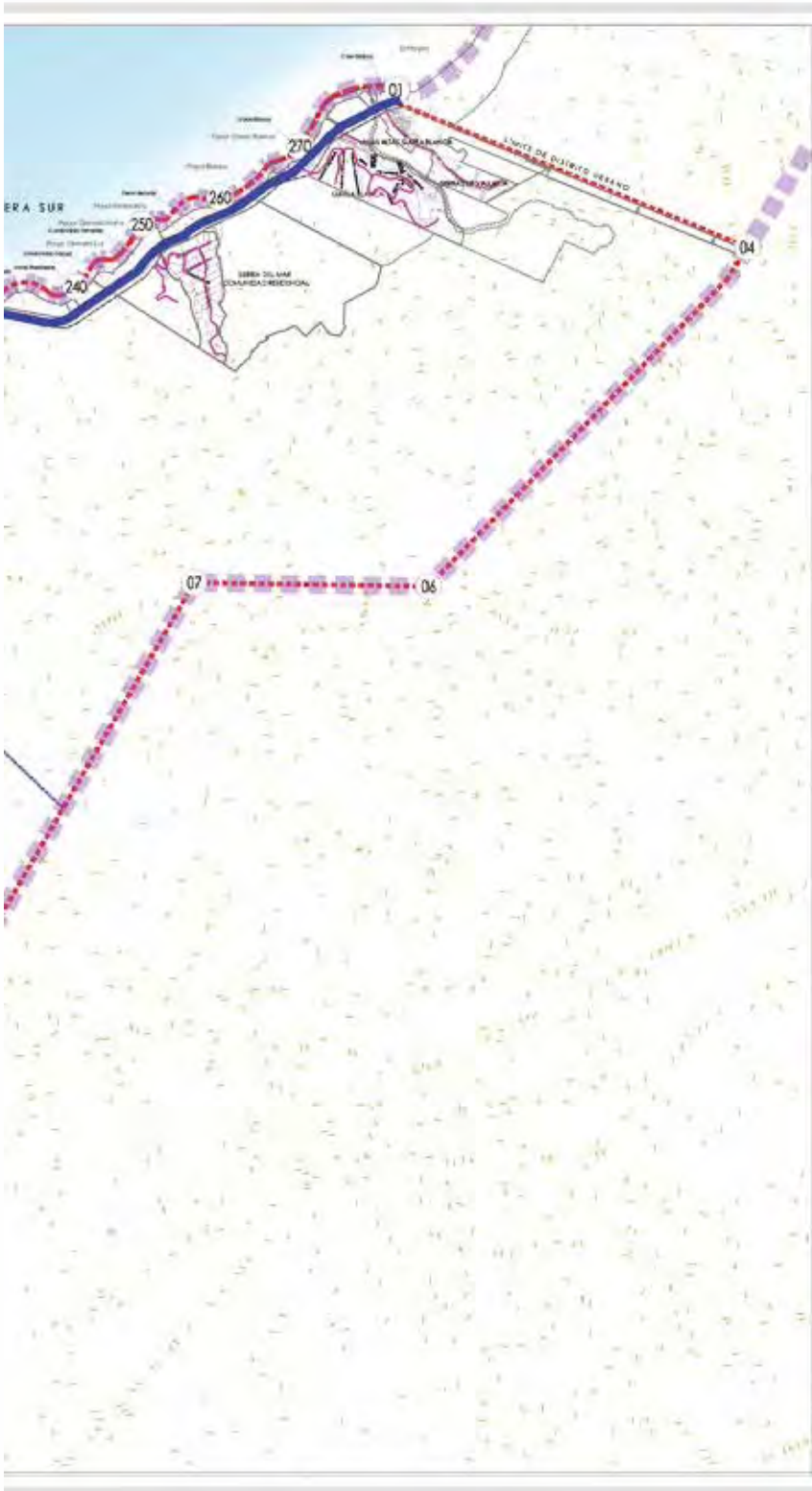
**JEFATURA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**El Puerto  
Que Queremos**









**PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO URBANO 10"**

- SIMBOLOGÍA:**
- VIA REGIONAL
  - VIA PRIMARIA
  - VIA SECUNDARIA
  - CENTRO URBANO
  - SUBCENTRO URBANO
  - CENTRO DISTRITAL
  - CENTRO BARRIAL
  - AEROPUERTO INTERNACIONAL
  - CENTRAL DE AUTOBUSES
  - MARINA
  - TERMINAL MARITIMA
  - MUELLE
- Mapa elaborado por el Centro de Población del

- INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**
- LÍMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN
  - LÍMITE DE AREA DE APLICACIÓN
  - LÍMITE DE SUBDISTRITO
  - LÍMITE DE COLCHIAS
  - CURVAS DE NIVEL @ 5 MTS
  - TRAZA

**ESTRUCTURA URBANA E-3**

**SECCION A ESCALA GRACA 1:500**  
 P.O. LARIBAN S.A. S DE C.V. - 01/01/09  
 HOJA: 01/01  
 DICIEMBRE 2015 124,500

**PUERTO VALLARTA**  
 GOBIERNO MUNICIPAL DE PUERTO VALLARTA  
 DIRECCION PLANEACION URBANA  
 Y TERRITORIAL  
 OFICINA DE DESARROLLO URBANO



C. Ing. Arturo Dávalos Peña, Presidente Constitucional del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en lo establecido por el artículo 42 fracciones IV y V de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como por los diversos 39 y 40 fracción II, del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, a los habitantes de este municipio hago saber, que el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, en Sesión Ordinaria de fecha 29 veintinueve de Diciembre de 2015 dos mil quince, tuvo a bien aprobar el acuerdo de Ayuntamiento número **064/2015**, por el que se aprueba la creación del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

### ACUERDO N° 064/2015

El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en el artículo 37 fracción II, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; y los diversos 39 y 40 fracción II del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, **Aprueba por Mayoría Absoluta de votos en lo general**, por 15 quince a favor, 1 uno en contra, y 1 una abstención, así como por **Mayoría Absoluta de votos en lo particular**, por 14 catorce a favor, 1 uno en contra y 2 dos abstenciones, la creación del Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco. Lo anterior en los siguientes términos:

#### Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco.

Presente:

#### Muy respetables Integrantes de este Órgano Colegiado.

Los que suscriben, C. Regidor Gilberto Lorenzo Rodríguez Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial y los C.C. Regidores Edelmira Orizaga Rodríguez, Mtra. Magaly Fregoso Ortíz, Lic. Eduardo Manuel Martínez Martínez, Dr. José Francisco Sánchez Peña y el C. Homero Maldonado Albarrán, Lic. Paula Celina Lomelí Ramírez, Lic. Martha Susana Rodríguez Mejía, Dr. José Francisco Sánchez Peña, Lic. Juan Gonzalo Guzmán Delgado, Lic. Andrés González Palomera y el Lic. Eduardo Manuel Martínez Martínez (Presidente de la Comisión de Reglamentos y Puntos Constitucionales), con el carácter de presidente el primero y colegiados los restantes, integrantes todos de las COMISIONES EDILICIAS DE REGLAMENTOS Y PUNTOS CONSTITUCIONALES Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, en ejercicio de las atribuciones que nos confieren los artículos 73, en su fracción II, 77, en su fracción III, 86, en su segundo párrafo, todos de la Constitución Política del Estado de Jalisco, los artículos 10, 41, 50 y 53, de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como los artículos 39, 40, 47, 49, 64, 83, 84, todos del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con la finalidad de proveer lo necesario para el exacto cumplimiento de las obligaciones que le imponen al municipio, a través de este instrumento y con plena observancia de las formalidades exigidas por el ordenamiento que norma la vida interna de este órgano de gobierno, en sus artículos 39, 40 y 83, someto a la alta y distinguida consideración de este cuerpo edilicio, como legítimo depositario de la representación política del pueblo Vallartense, la siguiente:

#### Iniciativa de Ordenamiento Municipal Con carácter de Dictamen

Que tiene por objeto la expedición del **Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco**, al tenor de los siguientes antecedente, fundamentos y exposición de motivos:

#### Antecedentes:

I.- Se expide el 2 de julio de 1993, la **Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco**, con el objeto de definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, a efecto de ejecutar obras



públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 y las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Se publica el 11 de julio de 1993, entra en vigor el 11 de septiembre de 1993 y se modifica por última vez el 20 de febrero de 2007. Contiene entre sus disposiciones las bases generales para que los Ayuntamientos expidan la reglamentación a que se sujetarán los distintos tipos de áreas y zonas o adopten como reglamento municipal el Reglamento Estatal de Zonificación.

**II.- Con fecha del 27 de octubre de 2001 se publica el Reglamento Estatal de Zonificación**, de observancia general y pudiendo ser adoptado por los municipios que así lo decidan, de conformidad con los dos últimos párrafos del artículo 132 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco. El Reglamento Estatal de Zonificación tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el Estado de Jalisco, señalando el contenido de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, considerando para esto la integración regional, a partir de un sistema de ciudades y la estructura urbana de los diferentes centros de población, que se organizan en un sistema de unidades territoriales. Entra en vigor al día siguiente de su publicación, el 28 de octubre de 2001. **Abroga el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" del día 1 de abril de 1995.**

**III.-** De conformidad con lo dispuesto por el H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, en Sesión Ordinaria de fecha **28 de Noviembre del año 2003**, se analizó el Punto de Acuerdo emitido por la Comisión Edilicia de Planeación Socioeconómica y Urbana, a efecto de que se autorice **adoptar el Reglamento Estatal de Zonificación, para el Municipio de Puerto Vallarta**, con la modificación que se propone al cuadro 14 del artículo 60 de dicho reglamento, recayendo el Acuerdo N° 0230/2003, mediante el cual se aprobó por mayoría calificada y en los términos del Punto de Acuerdo emitido por la comisión edilicia antes citada, a efecto de adoptar el Reglamento Estatal de Zonificación, para el Municipio de Puerto Vallarta, con la modificación que se propone al cuadro 14, del artículo 60 de dicho reglamento:

Se modifican las normas para el uso Habitacional Densidad Alta H4, contenidas en el Cuadro 14, del Artículo 60, para quedar como se muestra a continuación:

Cuadro 14			
HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H4-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	220	290	450
Densidad máxima de viviendas/ ha.	44	58	90
Superficie mínima de lote	120 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	7 metros lineales	12 metros lineales	12 m lineales
Índice de edificación	120 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.7	0.7	0.8
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.4	1.4	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R

Cajones de estacionamiento por vivienda	1	1*	1*
Restricción frontal	2 metros lineales	2 metros lineales	2 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal	30%	20% ***	20%
Restricciones laterales	****	****	****
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Cerrado Semicerrado	Cerrado Semicerrado	Variable
<p><b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.</p> <p><b>*</b> Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.</p> <p><b>**</b> La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.</p> <p><b>***</b> Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda.</p> <p><b>****</b> Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.</p>			

**IV.-** En cumplimiento a su contenido, **se publica el Acuerdo 0230/2003** en la Gaceta Municipal Puerto Vallarta, Jalisco, Órgano Oficial de Comunicación del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, **Año 2003**.

**V.-** Una vez cumplimentado el procedimiento contenido en los artículos 80 y 74 fracciones I a la VI, ambos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, en virtud de que el proyecto de actualización del plan de desarrollo urbano del centro de población del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, propone la modificación del límite de centro de población, en sesión ordinaria de fecha **13 de diciembre de 2006**, se analizó la propuesta planteada por el C. Lic. Miguel Ángel Yerena Ruíz, Síndico Municipal, a efectos de que se autoricen los proyectos de adecuación del límite del centro de población de Puerto Vallarta, Jalisco; una vez analizada la propuesta, el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, **mediante el Acuerdo número 1227/2006, aprueba por mayoría calificada modificar los límites de Centro de Población del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco**, en los términos del documento presentado.

**VI.-** En la misma Sesión Ordinaria de fecha **13 de diciembre de 2006**, se analizó la propuesta planteada por el C. Lic. Miguel Ángel Yerena Ruíz, Síndico Municipal, a efectos de que se autorice el proyecto del plan de desarrollo urbano del centro de población de Puerto Vallarta, Jalisco; una vez analizado el asunto, el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, **mediante el Acuerdo número 1228/2006, aprueba por mayoría calificada el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco**, en los términos del documento presentado.

**VII.-** En la misma Sesión Ordinaria de fecha **13 de diciembre de 2006**, se analizó la propuesta planteada por el C. Lic. Miguel Ángel Yerena Ruíz, Síndico Municipal, a efectos de que se autorice la emisión de las determinaciones para la operación del proyecto del plan de desarrollo urbano del centro de población de Puerto Vallarta, Jalisco; una vez analizado el asunto, el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, **mediante el Acuerdo número 1229/2006, aprueba por mayoría calificada la emisión de las determinaciones para la operación del proyecto el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco**, en los términos del documento presentado.

**VIII.-** En cumplimiento a los Acuerdos 1227/2006, 1228/2006 y 1229/2006, **se publica el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco en la Gaceta Municipal Puerto Vallarta, Jalisco**, Órgano Oficial de Comunicación del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, Año 03, Número 10, Edición **diciembre de 2006**. En el artículo 3, fracción IV, de este documento se adopta el "Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco", como Reglamento Municipal con las normas complementarias autorizadas por el Ayuntamiento de Puerto Vallarta.

**IX.-** En cumplimiento a los Acuerdos 1227/2006, 1228/2006 y 1229/2006, el Síndico Municipal, Lic. Miguel Ángel Yerena Ruiz, **mediante oficio número OF.-SMPVR 589/06 solicita la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio Número 12 con sede en la Ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, de el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población del Municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco**, mismo que fue publicado en la Gaceta Municipal Año 03, Número 10 de la Edición diciembre 2006 que se anexa a este oficio, así como copias certificadas de los Acuerdos 1227/2006, 1228/2006 y 1229/2006.

**X.-** Con fecha del **20 de diciembre de 2006** mediante su incorporación bajo documento número 2 folios del 18 al 146 del libro número 1,717 de la Sección Inmobiliaria de esta oficina, **quedó registrado el periódico oficial del Estado Año 3 Número 10 edición diciembre de 2006 y oficio SMPVR 589/06, que contiene el acuerdo que aprueba el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco**, con el número 1228/2006, en los términos del documento que se incorpora.

**XI.-** Bajo documento 14 del libro 173 de la Sección Inmobiliaria, con fecha del **15 de enero de 2007**, quedó registrado oficio 260/2006, suscrito por el Licenciado Ernesto Martínez Sainz, Juez Cuarto Civil de esta Ciudad, derivado de la demanda administrativa (Juicio Administrativo de Nulidad mismo que fue admitido provisionalmente) interpuesto por la Asociación de Hoteles y Moteles de Puerto Vallarta y otros, mediante el cual impugnan el acuerdo tomado en la Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, por lo que **se ordena dejar en suspenso cualquier nota en relación a dicho Plan de Desarrollo manteniéndose las cosas en el estado que actualmente guardan** en cumplimiento al acuerdo de fecha 15 de diciembre del año 2006 en los términos del documento incorporado.

**XII.-** El **22 de marzo de 2007** y de conformidad al oficio 235/2007, girado por el Tribunal de lo Administrativo, relativo al expediente número 0011/2007, recibido en la oficina de la Unidad Departamental del Registro Público de la Propiedad y Comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco, el 12 de marzo del 2007 y obedeciendo a lo ordenado en el mismo, se procede a anotar que **se confirma la Suspensión concedida en los mismos términos** y sentido que se menciona en el punto que antecede.

**XIII.- El Código Urbano para el Estado de Jalisco, se expide el 12 de septiembre de 2008**, con el objeto de definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y el ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 y las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Se publica el 27 de septiembre de 2008, entra en vigor el 1 de enero de 2009 y se modifica por última vez el 24 de septiembre de 2013. Contiene entre sus disposiciones las bases generales para que los Ayuntamientos expidan la reglamentación a que se sujetarán los distintos tipos de áreas y zonas, o adopten como reglamento municipal el Reglamento Estatal de Zonificación.

Indica como uno de los objetivos del plan de desarrollo urbano de centro de población el establecimiento de normas y reglamentos para el control de la utilización del suelo y de la acción urbanística

**XIV.-** Con fecha del **31 de marzo de 2010** y en Sesión Ordinaria, el H. Ayuntamiento mediante Acuerdo número 0085/2010, tuvo a bien aprobar el **Reglamento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, Jalisco**, con el que inicia funciones este organismo. Publicándose en la Gaceta Municipal Puerto Vallarta, Jalisco, Órgano Oficial de Comunicación del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, Año 1, Número 4, de fecha **mayo de 2010**. El **17 de junio del 2010** se celebra en la Sala de Cabildo de la Presidencia Municipal la Primer Sesión Ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, mediante la cual se da por instalado este organismo. Entre sus atribuciones se indica la de participar en los procesos de consulta convocados por el municipio para la elaboración del reglamento de zonificación municipal, con las directrices que señala el código urbano.

**XV.-** La Tercera Sala Unitaria del Tribunal de lo Administrativo, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco a **13 de**

**diciembre de 2011**, dicta **Sentencia Definitiva para el Expediente 0011/2007**, promovido por la Asociación de Hoteles y Moteles de Puerto Vallarta, en contra del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, el Presidente Municipal y la Comisión de Planeación Urbana, en la que se declara el sobreseimiento del juicio. Se notifica de la presente al Ayuntamiento.

**XVI.-** El día **1 de octubre de 2012**, el Honorable Ayuntamiento de este municipio, por mayoría de sus integrantes, **emite el acuerdo que crea el Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública Municipal**, actuando en sesión ordinaria de instalación del Ayuntamiento con fundamento en el artículo 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 77, fracción II, de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 37 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal, así como el artículo 19, fracción I, del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

**XVII.-** El Acuerdo citado en el punto anterior, así como el Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco fueron **publicados en la Gaceta Municipal** Puerto Vallarta, Jalisco, Órgano Oficial de Comunicación del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, Año 1, Número 1, Extraordinaria, de fecha **1 de octubre de 2012** y en los lugares visibles de la cabecera del municipio, así como en sus delegaciones. Y se ordena la remisión de una copia del acuerdo aprobado al Honorable Congreso del Estado.

### FUNDAMENTO JURÍDICO:

**1.-** La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en el párrafo tercero del artículo 27, la prerrogativa que tiene el Estado para dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos, en donde se prevén adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

**2.-** Del mismo modo en la fracción XXIX-C del artículo 73 de la Constitución Federal, se faculta al Congreso para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los estados y de los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, con objeto de cumplir con los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27.

**3.-** Es en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en donde se le otorga a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, facultades para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, expidiendo para tal efecto los reglamentos y disposiciones administrativas necesarias, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la propia Carta Magna.

**4.-** De conformidad a lo establecido, en la Ley General de Asentamientos Humanos en los artículos 9° y 35, se fijan las normas básicas para planear los centros de población y definen los principios para determinar áreas y predios y sus correspondientes usos y destinos, así como las reservas para el futuro crecimiento, que integran su zonificación.

**5.-** Que en el artículo 11 del cuerpo normativo federal invocado con antelación, se establece que la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política sectorial, que coadyuva al logro de los objetivos de los planes nacional, estatales y municipales de desarrollo.

**6.-** Que también en el artículo 12, de la citada norma federal en materia de asentamientos humanos mencionada con antelación, se establece que la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos



humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, se llevarán a cabo a través de:

- a.- El programa nacional de desarrollo urbano;
- b.- Los programas estatales de desarrollo urbano;
- c.- Los programas de ordenación de zonas conurbadas;
- d.- Los planes o programas municipales de desarrollo urbano;
- e.- Los programas de desarrollo urbano de centros de población, y
- f.- Los programas de desarrollo urbano, derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de desarrollo urbano.

7.- Que es en el artículo 15 de esta misma Ley Federal antes mencionada, donde se establece que los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de desarrollo urbano, y estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen.

8.- Se establecen en el artículo 77 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, las facultades de los Ayuntamientos para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que expida el Congreso del Estado, los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

9.- Se determinan en la fracción I del artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, las facultades del municipio a través de sus ayuntamientos para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

10.- Se establece en la fracción XIV, artículo 37° de la Ley de Gobierno y Administración del Estado de Jalisco, las obligaciones del Ayuntamiento, las facultades para formular, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los planes de desarrollo urbano de centros de población, en los términos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

11.- En los artículos 22 al 25 de la Ley de Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, se determina la competencia de las entidades federativas y municipios en el ámbito de sus circunscripciones territoriales, en la formulación de la política y criterios ecológicos, la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente y el ordenamiento ecológico local, particularmente en los asentamientos humanos, a través de programas de desarrollo urbano y demás instrumentos regulados en esta Ley, en la Ley General de Asentamientos Humanos y en las disposiciones locales.

12.- El Código Urbano del Estado de Jalisco, abroga la Ley de Desarrollo Urbano y entra en vigor a partir del uno de enero del año 2009 y establece en el artículo 10 las atribuciones de los Municipios en relación con los programas y planes de desarrollo urbano, para formularlos, aprobarlos, administrarlos, ejecutarlos, evaluarlos y revisarlos. Así mismo de asegurar la congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales.

13.- Que uno de los objetivos que indica el artículo 115 del mismo Código, para el plan de desarrollo urbano de centro de población:

*El establecimiento de normas y reglamentos para el control de la utilización del suelo y de la acción urbanística;*

14.- Que este mismo código urbano estatal establece en su Artículo 148. A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para ese efecto se entenderá por zonificación:

- I.- La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II.- La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere la fracción anterior;
- III.- La reglamentación de los usos y destinos; y

IV.- Las determinaciones de las fracciones I y II que deben estar contenidas en los programas o planes municipales donde se ordenen y regulen los centros de población conforme las disposiciones de este Código.

A falta de reglamentación municipal se aplicarán las disposiciones en materia de desarrollo urbano, que para tal efecto expida el Congreso del Estado en los términos del artículo 115 fracción II inciso e) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**15.-** Que en el Artículo 150 del Código mencionado. Los conceptos y categorías generales para clasificar los usos y destinos del suelo y las normas técnicas a que se sujetarán los distintos tipos de áreas y zonas, se definirán en la reglamentación que en esta materia expidan los ayuntamientos.

**16.-** Que en el transitorio Cuarto del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Los ayuntamientos deberán expedir o modificar sus reglamentos en la materia en un plazo de 550 días a partir de la vigencia de este Código, plazo en el cual deberán aplicar el que tengan vigente a la fecha de entrada en vigor de este decreto o en su defecto el Reglamento Estatal de Zonificación.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

**A.-** Que es atribución del Ayuntamiento la autorización en relación con los programas y planes de desarrollo urbano, para formularlos, aprobarlos, administrarlos, ejecutarlos, evaluarlos y revisarlos. Así mismo de asegurar la congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales.

**B.-** Que en el transitorio Cuarto del Código Urbano para el Estado de Jalisco. indica que los ayuntamientos deberán expedir o modificar sus reglamentos en la materia.

**C.-** Que los siguientes artículos del Reglamento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta (CMDUPV), atribuyen lo siguiente:

**Artículo 3.** Son atribuciones del consejo municipal de desarrollo urbano de Puerto Vallarta, Jalisco:

**IV.-** Participar en los procesos de consulta convocados por el municipio para la elaboración del reglamento de construcción y en su caso el reglamento de zonificación municipal, con las directrices que señala el código urbano, para su actualización;

**Artículo 24.** El Consejo, para el desarrollo de sus actividades integrará comisiones de trabajo. La función de estas será la de revisión de los asuntos relacionados con un área específica de las responsabilidades del consejo y la propuesta de iniciativas y proyectos de acuerdo en relación a la misma área.

**Artículo 31.** La Comisión de Legislación y Trámites se encargará de lo siguiente:

**III.-** Revisar las propuestas para la modificación del reglamento de zonificación del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco y vigilar que estas se cumplan.

**D.-** Que durante la Trigésimo Primera Sesión Ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, Jalisco, el 15 de enero de 2013. SE TURNÓ A LA COMISIÓN.

**E.-** Que los integrantes de la Comisión de Legislación y Trámites y todos los miembros del Consejo fueron debidamente convocados a las reuniones de trabajo conforme lo marca el propio reglamento, que en todas las reuniones celebradas siempre existió mayoría de los integrantes de la Comisión y se contó además, con la asistencia de los Consejeros que así lo quisieron, que las reuniones de trabajo se celebraron en las fechas propuestas recabando lista de asistencia en cada una de ellas las cuales se anexan a la presente y forman parte integra, de las siguiente fechas:

FECHA	HORA	LUGAR
12 Abril del 2013	17:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
19 Abril del 2013	12:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS

19 Abril del 2013	09:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
24 Abril del 2013	12:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
25 Abril del 2013	12:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
26 Abril del 2013	12:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
05 Junio del 2013	17:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
06 Junio del 2013	17:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
25 Junio del 2013	17:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
30 Junio del 2013	13:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
06 Agosto del 2013	13:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
08 Agosto del 2013	13:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
21 Agosto del 2013	16:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
28 Agosto del 2013	16:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
11 Octubre del 2013	16:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
18 Octubre del 2013	16:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
24 Octubre del 2013	16:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS
06 Diciembre del 2013	16:00 Horas	UMA - SALA DE JUNTAS

F.- Que el documento fue ampliamente analizado, discutido y cada una de las opiniones de los asistentes fueron tomadas en cuenta, consensadas y votadas, no existiendo reserva alguna, se concluyeron los trabajos el día 06 de Diciembre del 2013 del "Proyecto de Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco".

Es por todo lo anteriormente expuesto que analizados los antecedentes y estudiado el marco normativo, esta Comisión Edilicia de ORDENAMIENTO TERRITORIAL, con la motivación requerida para el caso en concreto, proponen someter a su más alta y distinguida consideración el presente dictamen mediante los siguientes;

#### PUNTOS DE ACUERDO:

**Primero:** Se apruebe el proyecto de Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

**Segundo:** Se ordena la publicación del presente Acuerdo y Reglamento, de conformidad a lo establecido en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Notifique y cúmplase.

Atentamente

COMISIÓN EDILICIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EN COADYUVANCIA CON LA

COMISIÓN EDILICIA DE REGLAMENTOS Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

(Rúbrica)

LIC. GILBERTO LORENZO RODRÍGUEZ

REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN EDILICIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(Rúbrica)

LIC. EDUARDO MANUEL MARTÍNEZ MARTÍNEZ

PRESIDENTE DE LA COMISIÓN EDILICIA DE REGLAMENTOS Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

(Rúbrica)

C. EDELMIRA ORIZAGA RODRÍGUEZ

REGIDORA COLEGIADA DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

LIC. MARTHA SUSANA RODRÍGUEZ MEJÍA

REGIDORA COLEGIADA DE LA COMISIÓN DE REGLAMENTOS Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

SMTRA. MAGALY FREGOSO ORTÍZ

REGIDORA COLEGIADA DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(Rúbrica)

LIC. PAULA CELINA LOMELÍ RAMÍREZ

COLEGIADA DE LA COMISIÓN DE REGLAMENTOS Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

(Rúbrica)

LIC. EDUARDO MANUEL MARTÍNEZ MARTÍNEZ

REGIDOR COLEGIADO DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(Rúbrica)

LIC. JUAN GONZALO GUZMÁN DELGADO

COLEGIADO DE LA COMISIÓN DE REGLAMENTOS Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

(Rúbrica)

DR. JOSE FRANCISCO SANCHEZ PEÑA

REGIDOR COLEGIADO DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Y DE LA COMISIÓN DE REGLAMENTOS Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

(Rúbrica)

LIC. ANDRÉS GONZÁLEZ PALOMERA

COLEGIADO DE LA COMISIÓN DE REGLAMENTOS Y PUNTOS CONSTITUCIONALES

(Rúbrica)

C. HOMERO MALDONADO ALBARRÁN

REGIDOR COLEGIADO DE LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En mérito de lo anterior, mando se imprima, publique, divulgue y se le dé el debido cumplimiento.

**A t e n t a m e n t e**

**Puerto Vallarta, Jalisco, a 31 de Diciembre de 2015**

**El C. Presidente Municipal**

**(Rúbrica)**

**Ing. Arturo Dávalos Peña.**

**El C. Secretario del Ayuntamiento.**

**(Rúbrica)**

**Mtro. Víctor Manuel Bernal Vargas.**





## REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.

### EXPOSICION DE MOTIVOS

- I. La Constitución Política del Estado de Jalisco; en los artículo 50 fracción VIII, 73, 77 fracción II y III, 78, 80 y 85 fracción IV, faculta al Ayuntamiento a expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de acuerdo con las leyes en materia municipal, que expida el Congreso del Estado.

El artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que los estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el municipio libre, a quien se dota de personalidad jurídica y de la facultad de manejar su patrimonio conforme a la ley.

De tal modo, el poder reglamentario es propio e inherente del poder administrador, mismo que se ejercita a fin de cumplir con la citada disposición constitucional.

- II. En concordancia con la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, en su artículo 37 fracción II y 40 fracción II, dispone que los ayuntamientos tendrán, entre otras facultades las de aprobar los bandos de buen gobierno que organicen la administración pública municipal; que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

- III. En este *Reglamento* se establecerá, los conceptos y categorías generales para clasificar los usos y destinos del suelo y las normas técnicas a que se sujetarán los distintos tipos de áreas y zonas, conforme a las bases generales:

- a) Los conceptos y categorías generales para clasificar las áreas y predios;
- b) La definición de la utilización general del suelo;
- c) La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- d) La clasificación de los usos y destinos en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- e) Las normas de control de usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;
- f) Las normas de control de densidad de la edificación, aplicables a las acciones de crecimiento;
- g) Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión, aplicables según el tipo de utilización del suelo;



- h) Las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;
- i) Las normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Municipio;
- j) Los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;
- k) Normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;
- l) Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan en relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias, y

**IV.** El *Reglamento* que ahora se expide consta de seis títulos con 382 artículos.

El Título Primero. "De la zonificación urbana", se divide en 17 capítulos en los cuales se prevén las disposiciones generales; las normas sobre la estructura territorial urbana; la clasificación de las áreas; la utilización del suelo y los tipos básicos de zona; la clasificación genérica de usos y destinos del suelo; las consideraciones generales para la reglamentación de zonas; la reglamentación de zonas de aprovechamiento de recursos naturales, de zonas turísticas, de zonas habitacionales, de zonas mixtas, de zonas comerciales, de zonas de servicios, de zonas industriales, de las zonas de equipamiento urbano, de zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, de zonas de instalaciones especiales e infraestructura; y las normas sobre las áreas de cesión para destinos.

Para la creación de este título se consideró que es necesario.

- La actualización de los conceptos propios del *Reglamento*.
- Fijar los criterios para la determinación del área de estudio y de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano.
- El establecimiento de la estructura territorial para regiones y estructura urbana de los centros de población.
- Determinar las normas sobre las áreas de reserva urbana de control especial para el habitacional jardín.
- Establecer los niveles de servicio para usos y destinos.
- La actualización de giros comerciales.
- Definir las consideraciones generales para la reglamentación de zonas.
- Reglamentar sobre las compatibilidades en zonas habitacionales.
- Facilitar la lectura de las normas mediante tablas de compatibilidades entre clasificaciones de áreas, giros y estructura urbana.

El Título Segundo, "Normas de diseño arquitectónico", contiene 12 capítulos, los cuales se denominan respectivamente: "disposiciones generales", "edificios para vivienda", "edificios para comercios y oficinas", "edificios para industria y almacenamiento", "edificios para la educación", "edificios para la salud y asistencia social", "edificios para la cultura y la recreación", "instalaciones deportivas", "instalaciones de servicio, gasolineras", "de la conservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico", "normas de diseño arquitectónico en espacios habitables", y "configuración urbana e imagen visual".

Para este Título se consideró necesario la:



- Reagrupación de los conceptos inherentes al diseño urbano y arquitectónico.
- Reglamentación de los elementos básicos de la configuración urbana.
- Reglamentación de control de alturas para el diseño arquitectónico.
- Clasificación de los diversos géneros arquitectónicos y de normas básicas de cada uno de ellos.
- Implementación de los cuadros de dimensiones mínimas en espacios habitables y no habitables; requisitos mínimos de sanitarios; requisitos mínimos de iluminación y ventilación.

En el Título Tercero, “Normas para el libre acceso de personas con discapacidad”, sólo hay dos capítulos: “disposiciones generales” y el de “garantías mínimas de acceso y bienestar” en los cuales se consideró la reglamentación para la adaptación de los diversos espacios urbanos y arquitectónicos de acuerdo a las necesidades de los discapacitados, así como lo relativo a sus garantías mínimas de acceso.

El Título Cuarto, “Normas de ingeniería urbana”, se establecen tres capítulos, siendo el primero relativo a las disposiciones generales; el segundo fija los criterios para la introducción de agua potable, drenaje sanitario y pluvial; y el tercero versa sobre los criterios para la introducción de infraestructura eléctrica, alumbrado y telefonía.

En este Título se fijaron las normas en las cuales se:

- Definir los conceptos propios de dicho título, dada su especialización y tecnicismo.
- Determinaron los diferentes tipos de obras mínimas de urbanización de acuerdo a su ubicación, nivel de servicio y categoría de centro de población.
- Fijaron las disposiciones generales en materia de obras mínimas de urbanización.
- Establecieron los lineamientos para instalaciones especiales.
- Complementaron los criterios para la introducción de agua potable y drenaje sanitario y pluvial.

El Título Quinto, “Normas de Vialidad”, consta de siete capítulos, los cuales se titulan: “sistemas de vialidad”, “características geométricas”, “intersecciones”, “impacto en el tránsito”, “estacionamientos”, “transporte público” y “obras y obstrucciones en la vía pública”. En este Título se definieron los conceptos propios del título, se mejoraron las disposiciones, se simplificaron los textos, se facilitó la lectura mediante cuadros sintácticos, y también se reconsideraron las normas para estacionamientos de vehículos.

El Título Sexto contiene un capítulo único referido a las transferencias de derecho de desarrollo en el cual se establecieron los conceptos propios del título, las normas para la transferencia de derechos de desarrollo en predios ubicados entre municipios conurbados, y el procedimiento para la ejecución de la transferencia de derechos de desarrollo.

En virtud de lo expuesto y fundado, el Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, ha tenido a bien aprobar el Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, por consiguiente se expide el siguiente:

### ACUERDO

**ÚNICO.-** Se expide el Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco para quedar como sigue:



## TÍTULO PRIMERO De la zonificación urbana

### CAPÍTULO I Disposiciones Generales

**Artículo 1.** Las disposiciones de este *Reglamento* son de interés público y de observancia obligatoria y tiene por objeto establecer las normas reglamentarias que permitan el ordenamiento territorial, la gestión y administración del desarrollo urbano del Municipio de Puerto Vallarta.

**Artículo 2.** El Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial.

- I. La estructuración territorial y urbana;
- II. La clasificación general de las áreas y predios;
- III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los usos y destinos, en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- V. Las normas de control de usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;
- VI. Las normas de control de densidad de la edificación;
- VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- VIII. Las normas a las que se sujetarán las Transferencias de Derechos de Desarrollo.
- IX. Los requerimientos específicos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización y de edificación respectivamente;
- X. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana; y
- XI. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan con relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias.

**Artículo 3.** Para los efectos de este *Reglamento*, se entiende por:

- I. **Acción urbanística:** la urbanización del suelo comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano; los cambios de utilización, las subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano;





- II. Alineamiento de la edificación:** la delimitación sobre un lote o predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;
- III. Áreas de cesión para destinos:** las que se determinan en los proyectos definitivos de urbanización, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;
- IV. Áreas y predios de conservación ecológica:** las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia;
- V. Áreas y predios rústicos:** las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de explotación racional agropecuaria, piscícola, minera o forestal; así como los predios comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población, donde no se hayan realizado las obras de urbanización;
- VI. Asentamiento humano:** la radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;
- VII. Centro de población:** las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida urbana; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las leyes aplicables. El centro de población integra las áreas donde el Gobierno Municipal está obligado a promover o realizar las obras de infraestructura básica y equipamiento, así como administrar los servicios públicos, estas áreas y los predios comprendidos en las mismas, tendrán la categoría de urbanos;
- VIII. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos, en el caso de inmuebles con dos o más frentes a calle y con una pendiente descendente, sólo se considerará como sótano las áreas por debajo del nivel más bajo del lote o predio;
- IX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos, en el caso de inmuebles con dos o más frentes a calle y con una pendiente descendente, sólo se considerará como sótano las áreas por debajo del nivel más bajo del lote o predio. Se consideran como superficies construidas todas las áreas cubiertas de la edificación excluyendo los volados de las cubiertas inclinadas, los sótanos no podrán tener uso habitacional, ni comercial.
- X. Conservación:** la acción dirigida a mantener el equilibrio ecológico y el Patrimonio Cultural de la Entidad que requieren de su preservación. En la conservación del patrimonio cultural, las acciones serán especializadas de mantenimiento y protección, que aseguren la permanencia del bien patrimonial;
- XI. Conurbación:** el fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población, por su crecimiento y relaciones socioeconómicas, formen o tiendan a formar una unidad urbana;



- XII. Corredor urbano:** aprovechamiento lineal de la utilización del suelo, asociando la jerarquía vial con la intensidad del uso del suelo;
- XIII. Crecimiento:** la expansión de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones o redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; y la expansión de los límites de los centros de población para integrar áreas de reservas o de conservación;
- XIV. Densidad de la edificación:** el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado;
- XV. Densidad máxima:** concentración máxima de habitantes o viviendas permitidas en una superficie determinada del centro de población; en este *Reglamento* se aplica sobre hectárea bruta de terreno de predios rústicos intra-urbanos o áreas de reserva urbana.
- XVI. Dependencia Municipal:** la dependencia técnica y administrativa que señale el Gobierno Municipal, competente para expedir los dictámenes, acuerdos, autorizaciones, dar el trámite que corresponda a las autorizaciones de obras de urbanización y edificación que integran la acción urbanística, de acuerdo a las normas de este *Reglamento* y demás disposiciones legales aplicables;
- XVII. Desarrollo regional:** el aprovechamiento óptimo de las potencialidades de una región mediante el proceso de crecimiento económico y evolución social en un territorio determinado, donde se garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;
- XVIII. Desarrollo urbano:** el conjunto armónico de acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos; implica el sistema de organización espacial que integra una sociedad o comunidad en su desarrollo, condicionados por su medio físico y su cultura, cuyos resultados son las formas y relaciones de los asentamientos humanos;
- XIX. Destinos:** los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;
- XX. Determinación de usos, destinos y reservas:** son los actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos en los programas y planes de desarrollo urbano, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población y establecer las zonas, donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos;
- XXI. Distrito:** unidad territorial urbana, producto de la división territorial del centro de población, para efectos de la planeación del desarrollo urbano;
- XXII. Equipamiento:** los edificios y espacios acondicionados de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en vecinal, barrial, distrital y regional (cuando el



equipamiento lo administra el sector público este se considera un destino y cuando lo administra el sector privado se considera un uso);

- XXIII. Expansión urbana:** el crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales en áreas de reservas para su aprovechamiento en su uso y destinos específicos, modificando la utilización y en su caso el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la expansión urbana;
- XXIV. Fundación:** el establecimiento de un centro de población previsto en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en las áreas que se determinen como provisiones mediante decreto del Congreso del Estado;
- XXV. Índice de edificación:** la unidad de medida que sirve para conocer cuántas viviendas o unidades privativas pueden ser edificadas dentro de un mismo predio o lote en las zonas habitacionales;
- XXVI. Lote:** fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado;
- XXVII. Mejoramiento:** la acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo del territorio estatal o de un centro de población; así como la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- XXVIII. Modo de edificación:** caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana;
- XXIX. Obras de edificación:** todas aquellas acciones de adecuación espacial, públicas o privadas, necesarias a realizar en un predio, para permitir su uso o destino;
- XXX. Obras de infraestructura básica:** las redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales y áreas que integran el centro de población, los servicios públicos de vialidad primaria municipal, agua potable, alcantarillado, drenaje, energéticos y telecomunicaciones;
- XXXI. Obras de urbanización:** todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial pública, necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado; o bien en el suelo urbanizado para conservarlo o mejorarlo para la misma utilización; o permitir el desempeño de otros usos y destinos en el asentamiento humano;
- XXXII. Ordenamiento de los centros de población:** el conjunto de dispositivos que tienden a lograr el desarrollo físico integral de los mismos, mediante la armónica relación y jerarquización de sus elementos;
- XXXIII. Planeación y programación de los centros de población:** el conjunto de actividades tendientes a lograr de una manera racional, los satisfactores indispensables para el buen funcionamiento de los mismos;
- XXXIV. Predios rústicos intra-urbanos:** se consideran aquellas superficies de terreno, comprendidos dentro de las áreas urbanizadas que no han sido incorporados al municipio, en los términos del *Reglamento*;



- XXXV. Propiedad social:** las tierras comunales; y las dotadas a los núcleos de población ejidal o del régimen ejidal conforme las disposiciones de la Ley Agraria, mismas que se dividen en tierras para el asentamiento humano, de uso común y parceladas;
- XXXVI. Provisiones:** las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- XXXVII. Reglamento:** el Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco;
- XXXVIII. Regulación de los centros de población:** la práctica sistemática mediante la aplicación de medidas, para llevar a buen efecto la evolución de los centros de población creados mediante prácticas irregulares, según los modelos que previamente se definan;
- XXXIX. Relotificación:** el cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características se apeguen a los lineamientos establecidos en el presente Reglamento de Zonificación;
- XL. Renovación urbana:** la transformación o mejoramiento del suelo en áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, como la vialidad, redes de servicio o de la imagen urbana, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la renovación urbana;
- XLI. Reservas:** áreas de un centro de población, que serán utilizadas para su futuro crecimiento;
- XLII. Reservas territoriales:** las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al dominio privado del Municipios;
- XLIII. Restricción frontal:** la superficie que debe dejarse libre de áreas cubiertas dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote colindante con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo;
- XLIV. Restricción lateral:** la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, según se señale en el este *Reglamento*;
- XLV. Restricción posterior:** la superficie en la cual se restringe la distancia de la construcción dentro de un lote hasta el límite posterior de la propiedad, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior;
- XLVI. Subdistrito:** unidad territorial urbana, producto de la subdivisión de un Distrito Urbano, para efectos de precisión y especificidad de la planeación del desarrollo urbano;
- XLVII. Subdivisión:** la partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente, en los términos señalados en el *Reglamento*;
- XLVIII. Suelo urbanizable:** aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población; sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;





- XLIX. Suelo no urbanizable:** Aquel cuyas características de valor ambiental, paisajístico, cultural, científico, régimen de dominio público, o riesgos que representa, no es susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los asentamientos humanos;
- L. Suelo urbanizado:** aquel donde se ejecutaron las obras de urbanización autorizadas por la Dependencia Municipal;
- LI. Superficie edificable:** el área de un lote o predio que puede ser ocupado por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante;
- LII. Unidad Privativa:** el conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condominio;
- LIII. Urbanización:** el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento;
- LIV. Usos:** los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo;
- LV. Utilización del suelo:** la conjunción de Usos y Destinos del suelo;
- LVI. Zona:** el aprovechamiento predominante de los usos o destinos;
- LVII. Zona conurbada o de conurbación:** es el área que se determina mediante los límites establecidos en el convenio aprobado por el Congreso del Estado, en donde se reconozca el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población integrados en una unidad urbana, como se dispone en la fracción VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y
- LVIII. Zona mixta:** mezcla de las diferentes zonas y usos que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias y compatibles.

**Artículo 4.** Toda acción en áreas y predios que lleve al cambio de suelo rústico a urbanizado, o en el suelo urbanizado al cambio en su utilización; las subdivisiones de terrenos y fincas; así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en el Municipio, quedan sujetas a cumplir con lo estipulado en el presente *Reglamento*.

**Artículo 5.** El Ayuntamiento formulara la zonificación de sus centros de población a fin de determinar reservas, usos y destinos, el Ayuntamiento podrá establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano, observando las disposiciones de este *Reglamento* y los convenios de coordinación celebrados conforme a los planes y programas nacionales, estatales y regionales de desarrollo urbano.

**Artículo 6.** Cuando alguna disposición establecida en este *Reglamento* concorra con cualquier otro ordenamiento legal que regule sobre la misma materia, se aplicará la reglamentación más restrictiva o la que señale más altas normas de control.



**Artículo 7.** Para la aplicación de las normas y lineamientos que se establecen en el presente *Reglamento* se observarán las siguientes consideraciones:

- I. En las áreas de reserva urbana se aplicarán estrictamente las normas de control de densidad de la edificación, así como las normas de control para la urbanización;
- II. En las áreas urbanizadas donde se pretenda llevar a cabo acciones urbanísticas prevalecerán normas de control de densidad de la edificación y de urbanización del contexto inmediato, entendiéndose como contexto inmediato al área comprendida dentro de las manzanas colindantes que circunden la ubicación del predio, con el objeto de conservar la imagen urbana existente. Las normas deberán señalarse en los planes parciales de desarrollo urbano; y
- III. Las acciones de renovación urbana observarán las mismas reglas de la fracción anterior.

Para la aplicación de las normas se tendrá especial cuidado y manejo en aquellas localidades que por sus características históricas, culturales, fisonómicas y paisajísticas requieren un tratamiento especial, pudiendo las autoridades municipales expedir normas específicas como complemento a este *Reglamento*, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de este *Reglamento*.

**Artículo 8.** Para los efectos de la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización, la delimitación del área de estudio y de aplicación, respectivamente, se determinará conforme a los siguientes criterios:

- I. **Delimitación del Área de Estudio:** corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el predio en el que se pretende llevar a cabo una acción urbanística, esta área debe quedar comprendida en los planos de diagnóstico que se presenten como parte del anexo gráfico del Proyecto Definitivo de Urbanización propuesto. La descripción del polígono del área de estudio deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática -Cuadrícula Universal Transversa de Mercator), determinándose de la siguiente manera:
  - a) Tratándose de acciones urbanísticas para uso habitacional, la delimitación se deberá referir por lo menos a la superficie de la unidad de menor jerarquía de las unidades territoriales que integran los centros de población según se indica en el artículo 12 de este *Reglamento*;
  - b) Tratándose de acciones urbanísticas para uso habitacional de densidad mínima y baja, la delimitación del área de estudio será en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía que estén establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del centro de población o, en su caso, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, dentro de las cuales deberá estar contenida la totalidad del predio a desarrollar;
  - c) Tratándose de acciones urbanísticas para uso no habitacional la delimitación del área de estudio deberá de referirse en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía, que estén establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del centro de población o, en su caso, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, incluyendo los predios alojados frente a las mismas, y de las infraestructuras a las que deberán conectarse, dentro de las cuales estará contenida la totalidad del predio a desarrollar;
  - d) Tratándose de acciones urbanísticas que se pretendan desarrollar fuera de los límites del centro de población, como desarrollos habitacionales, industriales, comerciales, turísticos, campestres,



granjas y similares, que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su plan parcial de desarrollo urbano, para lo cual la delimitación del área de estudio será utilizando las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM, o los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y, en su caso, la combinación de estos; y

- e) En el caso de las instalaciones de riesgo, será en función de la zona de impacto, conforme a los criterios que establezca la autoridad municipal, en coordinación con las dependencias e instituciones competentes en la materia.

**II. Delimitación del área de aplicación:** corresponde al polígono en que se llevará a cabo la acción urbanística y sobre el cual se establecerá la determinación de usos y destinos y normas de control de la urbanización y edificación para regular el aprovechamiento de áreas y predios. La descripción del polígono del área de aplicación deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, ratificales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM.

**Artículo 9.** En La elaboración de los planes parciales de desarrollo urbano por distritos urbanos se permitirá la actualización del plan de desarrollo urbano de centro de población como lo establece:

- I. En caso de controversia administrativa o judicial, corresponderá a la autoridad la obligación de probar la vigencia, validez y efectos de las disposiciones y determinaciones del programa o plan de desarrollo urbano que se aplicó.
- II. Los programas y planes municipales de desarrollo urbano y los que ordenen y regulen las áreas o regiones metropolitanas, deberán ser revisados por las autoridades responsables de formularlos y aprobarlos, por lo menos cada tres años, durante el primer año del ejercicio constitucional de los ayuntamientos, para decidir si procede o no su actualización.
- III. Será obligatoria para los Ayuntamientos la revisión y en su caso actualización de los programas y planes de desarrollo urbano de centro de población y planes parciales de desarrollo urbano, mediante acuerdo del ayuntamiento, cuando sean acreditados los siguientes motivos:
  - a) Se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en sus disposiciones;
  - b) Se produzcan cambios en el aspecto económico que los hagan irrealizables o incosteables;
  - c) Se presenten propuestas de los ciudadanos en base a consulta pública debidamente autorizada a razón de que las condiciones actuales de las áreas, zonas, predios o fincas requieran de innovación urbana; o
  - d) Se determine la actualización del programa o plan, en forma total o en alguna de sus disposiciones, mediante sentencia definitiva y firme pronunciada en juicio substanciado ante el Tribunal de lo Administrativo.
- IV. El procedimiento para actualizar un programa o plan municipal de desarrollo urbano, se realizará conforme a las siguientes disposiciones:



- a) Si se detectan omisiones, errores o falta de congruencia en los elementos de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, se corregirá de la siguiente manera:
- El procedimiento se iniciará en cuanto se detecte la existencia de dichos supuestos;
  - Si la omisión, error o falta de congruencia se refiere únicamente a la integración de los documentos del programa o plan, la Dependencia Municipal procederá a integrarlos correctamente y propondrá al Ayuntamiento el proyecto de acuerdo donde se apruebe su corrección, y
- b) Cuando en resolución definitiva del Tribunal de lo Administrativo, se determine la II. improcedencia de la aplicación de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, el Ayuntamiento emitirá un acuerdo para su actualización a efecto de acreditar el cumplimiento de la sentencia, informará a la dependencia municipal y solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

## CAPÍTULO II De la estructura territorial y urbana

**Artículo 10.** Para efecto de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento del espacio físico del Municipio, y de los centros de población, se establecen dos sistemas de estructuras:

- I. **Estructura Territorial.-** Tiene por objeto el ordenamiento del territorio municipal, considerándose para tal efecto, la interacción de los aspectos físico, económico y social de los asentamientos humanos que lo conforman; y
- II. **Estructura Urbana.-** Tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, considerándose para tal efecto, la interacción, características y modo de operar de los sistemas que la componen.

**Artículo 11.** La Estructura Territorial está conformada por los siguientes sistemas:

- I. **Sistema de Unidades Territoriales.** Tiene por objeto determinar las regiones, subregiones y microrregiones, que conforman el territorio del Municipio, establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

**Categoría de Centros de Población.** Considerando la interrelación de los sistemas enunciados en las fracciones I y II del artículo 10 de este *Reglamento*, se describen las categorías de los centros de población con relación a sus funciones regionales:

- a) **Centros de población rural.** Aquellos que cuentan con una población menor a los 2,500 habitantes, donde excepcionalmente pueden encontrarse servicios y equipamiento para la población que ahí radique;
- b) **Centros de población con servicios de nivel SERUC (servicios urbanos rurales concentrados)** Son aquellos con una población entre 2,500 y 5,000 habitantes y servicios y equipamiento para atender las necesidades inmediatas del nivel micro-regional para la población rural;





- c) **Centros de población con servicios de nivel BÁSICO.** Son aquellos con una población entre 5,000 y 10,000 habitantes, que funcionan como centros de servicios de integración urbano-rural, articulando las áreas urbanas con las rurales;
- d) **Centros de población con servicio de nivel MEDIO.** Son aquellos con una población entre 10,000 y 50,000 habitantes, que funcionan como centros de servicios sub-regionales, cuya influencia queda comprendida dentro de los límites de la sub-región, guardando una relación de dependencia con los rangos superiores;
- e) **Centros de población con servicios de nivel INTERMEDIO** Son aquellos con una población entre 50,000 y 100,000 habitantes que funcionan como centros de servicio sub-regionales, cuya influencia queda comprendida dentro de los límites de la sub-región, generando una relación de dependencia con los rangos superiores;
- f) **Centros de población con servicios de nivel ciudad ESTATAL (ciudades grandes).** Son aquellos con una población entre 100,000 y 500,000 habitantes, que funcionan como centros regionales, cuya influencia se circunscribe a los límites de la región en el Estado; y
- g) **Centros de población con servicios de nivel REGIONAL (ciudades grandes inter-regionales).** Son aquellos con una población mayor a 500,000 habitantes, que funcionan como centros inter-regionales, cuya influencia trasciende los límites del Estado.

Los rangos de número de habitantes señalados para cada centro de población son indicativos de manera aproximada, debiendo adecuarse a las condiciones particulares de cada uno de los mismos y su respectiva región.

Con excepción de las comunidades rurales, todos los centros de población deben de contener equipamiento urbano y servicios, tanto para los habitantes de la región, sub-región y micro-región, así como para los que ahí radiquen.

- II. **Sistema de vialidad.** Tiene por objeto jerarquizar el conjunto de vías que interconectan a los centros de población, contenidos en el sistema de Unidades Territoriales, permitiendo la circulación de las personas y bienes, dentro del territorio del Municipio y cuya jerarquía, se describen en el Título Quinto "Normas de vialidad" de este Reglamento.

**Artículo 12.** La Estructura Urbana está conformada por los siguientes sistemas:

- I. **Sistema de Unidades Urbanas.** Este sistema tiene por objeto ordenar el espacio urbano en los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos.

**Categoría de Unidades Urbanas.** Considerando la interrelación de los sistemas enunciados en las fracciones I y II del artículo 10 de este *Reglamento*, se describen las categorías de las Unidades Urbanas con relación a sus niveles de servicio:

- a) **Unidad Vecinal.** Es la célula primaria de la estructura urbana, con un rango de población aproximado de 2,500 a 5,000 habitantes o 10 hectáreas;



- b) **Unidad Barrial.** Es la célula fundamental de la estructura urbana, con un rango de población de 10,000 a 20,000 habitantes, se integra generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro barrial;
- c) **Distrito Urbano.** Es la unidad territorial urbana con un rango de población de 75,000 a 150,000 habitantes, que se integra generalmente a partir de cuatro unidades barriales en torno a un sub-centro urbano;
- d) **Centro Urbano.** Corresponde al mayor nivel de jerarquía de la estructuración urbana, y su área de influencia directa es la totalidad del centro de población, siendo su centro cívico el punto de mayor concentración de servicios y equipamiento urbano, y el lugar de ubicación de las principales funciones cívicas, de Autoridades Municipales, Estatales y Federales, así como de la plaza cívica y funciones comerciales y de servicios diversos. La dosificación de su equipamiento dependerá del número de habitantes y de la población regional a la que sirve, apoyándose para estos efectos con áreas institucionales y servicios regionales.

Los rangos de números de habitantes señalados para cada una de las Unidades Urbanas son indicativos de manera aproximada, debiendo adecuarse a las condiciones particulares de cada una de las mismas.

- II. **Sistema Vial.** Este sistema tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en los centros de población y cuyas características se describen en el Título Quinto, "Normas de Vialidad" de este Reglamento.

**Artículo 13.** Para la localización y operación óptima del equipamiento y establecimientos comerciales que deben de contener las unidades urbanas, se establecen los siguientes niveles de servicio;

- I. **Vecinal.** Su radio de influencia es la unidad vecinal, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que por lo general conforman el centro vecinal, será a través de vialidades subcolectoras locales o peatonales;
- II. **Barrial.** Su radio de influencia es la unidad barrial, por lo que su accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman los centros de barrio o corredores barriales, será a través de vías colectoras y colectoras menores;
- III. **Distrital.** Su radio de influencia es el distrito urbano, por lo que su accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman los subcentros urbanos o corredores distritales, será a través de vías principales o colectoras;
- IV. **Central.** Su radio de influencia es el centro de población, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman el centro urbano o corredores centrales, será a través de vías principales o colectoras; y
- V. **Regional.** Su radio de influencia trasciende los límites de los centros de población, de los Municipios e incluso el del Estado, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios será a través de vías regionales y de acceso controlado, respectivamente.

**Artículo 14.** Para efecto de establecer una equivalencia entre la estructura territorial y la estructura urbana con los niveles de servicio del equipamiento y para programar su dosificación, se establece de manera indicativa la siguiente relación;



- I. Los centros de población con servicios de nivel SERUC, son equivalentes a las unidades vecinales;
- II. Los centros de población con servicios de nivel BASICO, son equivalentes a las unidades vecinales y barriales; y
- III. Los centros de población con servicios de nivel INTERMEDIO, son equivalentes a las unidades barriales y distritos urbanos.

**Artículo 15.** A conjunción del sistema vial con el sistema de unidades urbanas conforma la estructura urbana de un centro de población, permitiendo establecer zonas mixtas y los usos del suelo en una forma ordenada, asociando la intensidad y la utilización del suelo a la jerarquía vial, definiéndose, además de los nodos o centros de equipamiento descritos en el artículo anterior, el establecimiento de los corredores urbanos, cuya jerarquía es la siguiente:

- I. Corredor Barrial, es aquel que está ubicado sobre vías colectoras y colectoras menores;
- II. Corredor Distrital, es aquel que está ubicado sobre vías principales y sobre vías colectoras;
- III. Corredor Central, es aquel que está ubicado sobre vías de acceso controlado, principales y colectoras; y
- IV. Corredor Regional, es aquel que está ubicado sobre vías regionales de acceso controlado.

Los corredores urbanos, se establecerán en los centros de población de nivel medio y básico de acuerdo a la función que desempeñan las vialidades dentro del centro de población, aun cuando éstas no cumplan el derecho de vía que se establece en el Título Quinto de este *Reglamento* para las diferentes jerarquías viales.

**Artículo 16.** Con el objeto de integrar adecuadamente las unidades que conforman la estructura urbana, las acciones urbanísticas de uso habitacional que se pretendan desarrollar bajo la figura del condominio y que excedan a 10 hectáreas, deberán contar con vialidad pública de tipo colectoras o colectoras menores, según sea el caso, además de observar las continuidades viales que se determinen o los diferentes planes y programas de desarrollo urbano. Para las acciones urbanísticas no habitacionales las superficies de las unidades territoriales se determinarán sobre la base de la estructura vial que se determinen en los planes de desarrollo urbano de cada centro de población.

En aquellos lugares en que por las características naturales, y que el proyecto definitivo de urbanización respectivo demuestre la necesidad de unidades urbanas de mayor dimensión a las comentadas con anterioridad, éstas podrán tener un incremento del veinte por ciento, siempre que éstas no afecten la estructura vial, determinada en los diferentes planes y programas de desarrollo urbano, debiendo en todo momento lograr la continuidad urbana del centro de población;

Quedan excluidas de las disposiciones, señaladas en el párrafo anterior, las zonas Forestales (F), Piscícolas (P), Metalúrgicas (M), Actividades Extractivas (AE) y Agropecuarias (AG).



### CAPÍTULO III. Clasificación de áreas

**Artículo 17.** La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado 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, en caso de ser factible.

Las áreas se señalarán en los planos relativos al ordenamiento territorial de los planes regionales de integración urbana, programa municipal de desarrollo urbano, planes de desarrollo urbano del centro de población y en los planes parciales de desarrollo urbano y los proyectos definitivos de urbanización respectivamente. Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán con la clave y sub-clave que les corresponda, al centro de las mismas; y el número que las especifica y, en su caso, el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este capítulo.

**Artículo 18.** Para cumplir los objetivos del programa municipal de desarrollo urbano, planes de desarrollo urbano de los centros de población, planes parciales de desarrollo urbano y los proyectos definitivos de urbanización, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

- I. **Áreas de provisiones:** son aquellas cuyas características potenciales a la urbanización las hacen susceptibles de aprovechamiento para la fundación de nuevos centros de población para el fortalecimiento de la estructura regional, sin detrimento del equilibrio ecológico y conforme se establezca en el programa estatal y municipal de desarrollo urbano y los planes regionales de integración urbana, siendo identificadas con la clave (PRV),
- II. **Áreas urbanizadas:** son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Se identificarán con la clave (AU), el número que la especifica y con el nombre como se les conoce. Las áreas urbanizadas se subdividen en:
  - a) **Áreas incorporadas:** son las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron 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 siguiente:
    1. La incorporación o reincorporación se autorizará una vez verificado el acto formal de recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbanos, mismos que tienen como principal efecto que éstas, así como la administración de los servicios públicos correspondientes, serán asumidos por ayuntamientos o sus organismos operadores.
    2. En toda acción urbanística para hacer entrega de las obras de urbanización al ayuntamiento, éstas deberán ejecutarse respetando las áreas de cesión para destinos establecidas en el plan parcial o el proyecto definitivo de urbanización.





3. Tratándose de zonas urbanizadas que sean sujetas a obras de renovación urbana, donde se requieran áreas para equipamiento mayores a las existentes, estarán sujetas a otorgar una nueva cesión de áreas para destinos, de acuerdo a las disposiciones del presente *Reglamento*.
4. Para proceder a la recepción de las obras de urbanización, se requerirá que se hayan:
  - Ejecutado las obras de infraestructura básica, las propias de la acción urbanística y cumplido con los requisitos establecidos en el Proyecto Definitivo de Urbanización;
  - Formalizado la entrega de las áreas de vialidad y de los espacios para las instalaciones públicas y otras áreas de cesión para destinos, y
  - Realizado los pagos, procedimientos y tarifas que se determinen en las leyes hacendarías y de ingresos municipales o en su caso, garantizado el interés fiscal.

Siendo identificadas únicamente con la clave (AU) de las áreas urbanizadas;

- b) **Áreas de urbanización progresiva:** son las áreas urbanizadas mediante la modalidad de la acción urbanística por objetivo social y que aún no han concluido con dicha acción urbanística o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo al artículo 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos y los procedimientos de las leyes en la materia, donde para complementar sus obras de urbanización se podrán sujetar a lo estipulado para las acciones urbanísticas por objetivo social o colaboración. En ambos casos se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la cual se añade la sub-clave (UP); y
  - c) **Áreas de renovación urbana:** son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, tendrá por efecto la afectación de la propiedad de las vialidades municipales y de las áreas de cesión correspondientes, generados por las propias obras de expansión o renovación urbana que se regulen en autorización de que se trate, quedando afectados los predios a los fines o aprovechamientos públicos previstos, es decir, se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y las relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar la asignación al suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización, relaciones de propiedad y tenencia del suelo. Dichas áreas se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la que se añade la sub-clave (RN).
- III. **Áreas de protección patrimonial:** son las áreas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico o artístico que requiere de su preservación, según las leyes en la materia. Se identificarán con la clave (PP), el número que la especifica y con el nombre como se les conoce. Las áreas de protección, histórico patrimonial se subdividen en:
- a) **Áreas de protección al patrimonio histórico;** aquellas donde se localizan monumentos arqueológicos inmuebles o se presume su existencia; monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante; o monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o las que se



encuentren vinculadas a hechos pretéritos de relevancia para el país. Es decir, comprenden monumentos por ministerio de ley y, por lo tanto, están bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas. Artísticos e Históricos y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de protección histórico- patrimonial más la sub-clave (PH);

- b) **Áreas de protección del patrimonio cultural:** aquellas no clasificadas como áreas de protección al patrimonio histórico, contienen traza urbana y edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico que pueden formar un conjunto de relevancia, por lo que son de interés para el acervo cultural del Municipio, cuyo objetivo es salvaguardar el patrimonio cultural del Municipio, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar. Es decir, contienen elementos urbanísticos de alto valor histórico o artístico, por lo que están bajo el control del Ayuntamiento y del Gobierno del Estado, con la protección de programas y reglamentos municipales y por las leyes estatales, en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de protección histórico patrimonial más la sub-clave (PC);
- c) **Áreas de protección a la fisonomía urbana:** aquellas que no teniendo la clasificación de áreas de protección al patrimonio histórico o al patrimonio cultural, contienen traza urbana y edificaciones de valor arquitectónico que pueden formar un conjunto fisonómico, por lo que su conservación es de interés municipal, cuyo objetivo es salvaguardar el patrimonio cultural del Municipio, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar y procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;. Es decir, contienen valores de caracterización ambiental en sus elementos urbanísticos, por lo que están bajo el control de este *Reglamento*, los programas y los reglamentos municipales en la materia, y se identifican con la clave de las áreas de protección patrimonial más la sub-clave (PF).

IV. **Área de reserva urbana:** las 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. Se identificarán con la clave (RU) y el número que las especifica. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

- a) **Área de reserva urbana a corto plazo:** las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas indicadas en el plan o programa donde se autorice la determinación de reservas, le corresponderá promover, regular, controlar y exigir el desarrollo de las obras de infraestructura básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en este Reglamento. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP);
- b) **Áreas de reserva urbana a mediano plazo:** aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la



realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (MP);

- c) **Área de reserva urbana a largo plazo:** las pertenecientes a la reserva urbana, potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica no es posible realizarlas inmediatamente; sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (LP);
- d) **Área de reserva urbana Continua:** aquellas colindantes a las áreas urbanizadas que implican la continuidad de la estructura e infraestructura urbana existente, por lo que la realización de las acciones urbanísticas implica el aprovechamiento y liga de las obras de infraestructura básica, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (C);
- e) **Áreas de reserva urbana Condicionada:** aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica, de vialidades, infraestructura hidrosanitaria, equipamientos y servicios urbanos (aseo público, seguridad pública, transporte, mantenimiento urbano), de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán presentar a las autoridades, los estudios y proyectos que garanticen su realización y operación para su integración a la estructura urbana del centro de población y se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (D); y
- f) **Áreas de reserva urbana de control especial:** las pertenecientes a la reserva urbana, pero que por razones de índole ambiental deben ser sujetas de un tratamiento especial para su urbanización, ya sea porque en ellas exista una serie de elementos que presentan valores ambientales importantes, sin que lleguen a conformar espacios que por sus características deban ser consignadas como áreas de conservación o prevención ecológica, o porque son áreas que han sido o están siendo deterioradas por parte de la población o agentes naturales, convirtiéndose en focos de contaminación ambiental y deterioro, y que a través de acciones urbanísticas controladas se puedan rescatar y evitar su continua degradación. Se identifican con la clave (ESP);

Los planes y programas contemplados por el presente Reglamento, señalarán que en éstas áreas sólo se podrán autorizar usos que demanden grandes extensiones de espacios abiertos, tales como el habitacional jardín, turístico campestre, institucional, para espacios verdes, abiertos y recreativos; turístico de densidad mínima y habitacional de densidad mínima siempre y cuando los estudios ambientales, de riesgo y urbanos lo permitan.

- g) **Áreas de gestión urbana integral:** Las que se identifiquen y determinen en los planes y programas de desarrollo urbano, por sus características naturales o histórico-patrimoniales, su problemática urbanística o por constituir espacios estratégicos para el desarrollo urbano de la población, por lo cual se hace necesaria su promoción coordinada y para tal efecto, se requiera



de una gestión urbana integral. Estas áreas se desarrollarán mediante una asociación, organismo o entidad, en cuya constitución podrán participar personas físicas o jurídicas, públicas o privadas; identifican con la clave (GI).

Los planes y programas contemplados por el presente *Reglamento*, señalarán que en éstas áreas sólo se podrán autorizar usos que demanden grandes extensiones de espacios abiertos, tales como el habitacional jardín, institucional y para espacios verdes, abiertos y recreativos.

Los interesados que promuevan cualquier acción urbanística en este tipo de áreas indicadas en los incisos d), e), f), y g), deberán observar las disposiciones señaladas en los incisos a), b) y c) de la fracción anterior, respecto a la infraestructura básica de abasto y desecho. Así mismo requerirán, en su caso, de la elaboración de su plan parcial de desarrollo urbano y/o del proyecto definitivo de urbanización de acuerdo a la norma de la zona donde se ubique sus respectivos estudios de impacto ambiental, sancionados por la autoridad competente en la materia, donde se demuestre que la ejecución de las obras de urbanización, contribuirán en beneficio de la calidad ambiental de áreas mencionadas.

- V. **Áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales:** son las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. Se identifican con la clave (RI) y el número que las especifica. Las áreas de restricción de instalaciones especiales se subdividen en:

- a) **Áreas de restricción de aeropuertos:** las determinaciones específicas sobre las restricciones a la utilización del suelo alrededor de los aeródromos las señalará la Secretaría de Comunicaciones y Transportes sobre la base de la Ley de Vías Generales de Comunicación, y demás leyes y reglamentos aplicables en la materia; y en tratándose de instalaciones aéreas militares corresponderá a la Secretaría de la Defensa Nacional.

Las instalaciones de los aeropuertos generan dos tipos de áreas de restricción; una referente a la limitación de alturas y otra de protección contra ruidos. En ambas áreas está estrictamente prohibida la construcción de escuelas, hospitales, teatros o auditorios.

La restricción de altura de edificios se aplica en primer término a la zona de virajes, siendo ésta la superficie horizontal interna de un círculo cuyo diámetro varía según el tipo de pista y su centro corresponde al centro geométrico de la pista aérea. En esta área se prohíbe la edificación a determinada altura, según el tipo de pista.

En segundo término, la zona de aproximación genera también una restricción de alturas a través de un trapecio inclinado cuyo dimensionamiento varía según el tipo de pista.

La restricción por protección contra ruidos, corresponde a limitaciones en los usos del suelo por impacto auditivo en dos niveles de restricción:

1. El primer nivel, denominado zona III de ruidos, que es el área sometida a ruidos muy intensos, cuya CNR (curva de ruido)=115 (PNdB, decibeles) En algunas partes sobrepasa los límites del aeropuerto, por lo que para estas áreas es necesario restringir el uso habitacional, permitiéndose exclusivamente comercios, industrias e instalaciones para almacenamiento, siempre y cuando las edificaciones sean protegidas debidamente contra el ruido, pudiendo ser alternativa el utilizarlas para parques o jardines; y





2. El segundo nivel, corresponde a la zona II de ruidos. Se encuentra fuera del lindero del aeropuerto y puede utilizarse para construir vivienda unifamiliar o plurifamiliar, siempre y cuando se cuenten con instalaciones especiales para reducir el ruido.

Estas áreas se identificarán con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (AV).

- b) **Áreas de restricción de instalaciones portuarias:** las referidas a las zonas portuarias y bases navales militares, cuyas instalaciones y áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización, del suelo que señale al respecto la Secretaría de Marina, basándose en las leyes y reglamentos aplicables en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (PT);
- c) **Áreas de restricción de instalaciones militares:** las referidas a cuarteles y edificios del Ejército Mexicano, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de la Defensa Nacional, basándose en las leyes y reglamentos en la materia, y se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (ML);
- d) **Áreas de restricción de instalaciones de readaptación social:** las referidas a centros de readaptación social ( CERESO, CEFERESO y CEINJURE) Tutelares, edificios penitenciarios y similares, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Gobernación de la Federación y la Secretaría General de Gobierno del Estado de Jalisco, basándose en las leyes en la materia, el Reglamento de los Centros Federales de Readaptación Social y los propios del Estado, y se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (RS);
- e) **Áreas de restricción de instalaciones de riesgo:** las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, centros de distribución de gas para vehículos automotores, cementerios, industrias peligrosas y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la vida o la salud en sus inmediaciones, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto:
  1. En los casos de alto riesgo, por ser materia federal, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en base a la Ley General de la Salud, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos federales en la materia; y
  2. En los casos de mediano y bajo riesgo, por ser materia local, la Secretaría de Medio Ambiente para el Desarrollo Sustentable (SEMADES), basándose en la Ley General de la Salud, Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos estatales y municipales en la materia.

Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (RG).

- f) **Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de agua potable:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las



instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (AP);

- g) **Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (DR);
- h) **Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (EL);
- i) **Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales basándose en los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (TL);
- j) **Áreas de restricción para la vialidad:** son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (VL); y
- k) **Áreas de restricción por nodo vial:** es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales o municipales. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (NV).

- VI. **Áreas de transición:** las que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias. Se identificarán con la clave (AT) y el número que las especifica. La acción urbanística y edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición, requerirán de la elaboración de su plan parcial de desarrollo urbano y sus



respectivos estudios de impacto ambiental, en el cual se demuestre que la ejecución de las obras materiales, no cambiarán la índole de dichas áreas;

- VII. Áreas rústicas:** las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico siendo identificadas con la clave (AR) y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en:
- a) **Áreas agropecuarias:** los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AGR), y el número que las especifica;
  - b) **Áreas piscícolas:** los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (PSC) y el número que las especifica;
  - c) **Áreas silvestres:** aquellas que por sus características específicas no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (SIL) y el número que las especifica;
  - d) **Áreas forestales:** los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (FOR) y el número que las especifica;
  - e) **Áreas de actividades extractivas:** los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AE) y el número que las especifica; y
  - f) **Áreas turísticas:** son aquellas que en función del aprovechamiento de los recursos naturales y que en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a actividades hoteleras, vacacionales o recreativas, o bien a casas habitación de temporada. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (TUR) y el número que las especifica.
- VIII. Áreas naturales protegidas:** las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las Leyes General y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente Se identifican con la clave (AN) y el número que las especifica. Se consideran áreas naturales protegidas:
- a) Reservas de la biosfera;
  - b) Parques nacionales;
  - c) Monumentos naturales;
  - d) Áreas de protección de recursos naturales;



- e) Áreas de protección de flora y fauna;
- f) Santuarios;
- g) Parques y reservas Estatales; y
  - Los parques estatales;
  - Formaciones naturales de interés estatal;
  - Áreas estatales de protección hidrológica.
- h) Zonas de preservación ecológica de los centros de población.
  - Los parques ecológicos municipales;
  - Las zonas de preservación ecológica de los centros de población;
  - Formaciones naturales de interés municipal; y
  - Áreas municipales de protección hidrológica.

Las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos a), b), c), d), e) y f) son de interés de la Federación y están bajo su jurisdicción; las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos g) y h) son de interés local y están bajo la jurisdicción estatal y municipal. Para la descripción de las mismas se estará a lo que señalan las leyes mencionadas.

Las áreas naturales protegidas se establecerán mediante declaratoria que expida el Ejecutivo Federal, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés de la Federación; y, mediante decreto del Congreso o decreto expedido por el Ejecutivo de la Entidad, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés estatal o local. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Las áreas naturales protegidas pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, en los términos de este Reglamento. Se identifican con la clave de las áreas naturales protegidas, a la que se añade la sub-clave (GTD).

- IX. Áreas de prevención ecológica:** las áreas del territorio estatal en que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana y que por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deben preservarse, no permitiendo grado alguno de intervención humana, por lo que se evitará cualquier tipo de urbanización, y el ayuntamiento promoverá para que sean decretadas como áreas naturales protegidas. En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial y Protección al Ambiente, según lo dispuesto en las mencionadas leyes. Se señalarán en los planos delimitándose el perímetro con una línea gruesa a base de rayas perpendiculares, siendo identificadas con la clave (AP) y el número que las especifica;
- Las áreas de prevención ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, en los términos de este Reglamento, siendo identificadas con la clave de las áreas de prevención ecológica, a la que se añade la sub-clave (GTD).





- X. **Áreas de conservación ecológica:** las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia. En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes, así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica, las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.

Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa a base de punto y raya, siendo identificadas con la clave (AC), y el número que las especifica.

Las áreas de conservación ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, en los términos de este *Reglamento*, siendo identificadas con la clave de las áreas de conservación ecológica, a la que se añade la sub-clave (GTD).

- XI. **Áreas de restricción para la protección a cauces y cuerpos de agua:** son las fincas de terreno inmediato entre los cauces, escurrimientos y cuerpos de agua, para su operación, explotación, conservación, vigilancia y protección, se estará a lo establecido en la *Ley de Aguas Nacionales*, para lo cual la autoridad municipal solicitará el dictamen respectivo, otorgado por la *Comisión Nacional del Agua*. Quien establecerá las restricciones para el control de los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos, según lo estipulado por la *Ley Federal de Aguas* y la *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente*. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia;

Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea punteada color azul, siendo identificadas con la clave (CA). Estas áreas se subdividen en:

- a) **L: Lago o Laguna:** Depósito natural de agua, generalmente dulce es de propiedad federal, es alimentado por corriente superficial o aguas subterráneas o pluviales, independientemente que dé o no origen a otra corriente.
- b) **E: Escurrimiento:** es la precipitación de agua que se desliza de manera natural ya sea superficial, perenne, intermitente o efímera, y que regresa al mar o a los cuerpos de agua interiores que va desde su precipitación hasta su desembocadura:
  - i. **Corriente permanente:** la que tiene un escurrimiento superficial que no se interrumpe en ninguna época del año, desde donde principia hasta su desembocadura; y
  - ii. **Corriente intermitente:** la que solamente en alguna época del año tiene escurrimiento superficial.
- c) **C: Cauce:** Canal natural o artificial que tiene la capacidad necesaria para que las aguas de la creciente máxima ordinaria escurran sin derramarse. Cuando las corrientes estén sujetas a desbordamiento, se considera como cauce el canal natural, mientras no se construyan obras de encauzamiento; en los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente



definido, cuando el escurrimiento se concentre hacia una depresión topográfica y este forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno, la magnitud de dicha cárcava o cauce incipiente deberá ser de cuando menos de 2.0 metros de ancho por 0.75 metros de profundidad.

**XII. Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua:** las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea punteada, siendo identificadas con la clave (CA) Estas áreas se subdividen en:

- a) **Áreas de protección a cuerpos de agua:** las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales;
- b) **Áreas de protección a cauces:** las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales; y
- c) **Áreas de protección a escurrimientos:** las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales.

Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo.

Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

**XIII. Áreas de protección a acuíferos:** las requeridas para la conservación y el mejoramiento de los mantos freáticos, incluyendo las obras de infiltración para la recarga acuífera. Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa basándose en serpentinas, siendo identificadas con la clave (PA) y la subclave que las especifica. Estas áreas se subdividen en:

- a) **Áreas directas de protección al acuífero:** las directamente relacionadas con el manantial o fuente de extracción de agua, cuyo acceso debe de estar controlado evitándose la presencia humana, permitiéndose solamente aquellos usos relativos a la obtención del agua. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas de protección a acuíferos más la sub-clave (I);
- b) **Áreas inmediatas de protección al acuífero:** las contiguas a las áreas directas de protección al manantial o fuente de extracción, por lo que se deberá evitar la continua presencia humana; así mismo, se prohíben aquellos usos que tiendan a la destrucción de la capa superficial vegetal y de las subsiguientes capas purificadoras y filtrantes de la zona y la presencia de cualquier elemento que contamine el subsuelo. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas de protección a acuíferos más la sub-clave (II); y
- c) **Área general de protección al acuífero:** las áreas que comprenden la extensión general del acuífero para los efectos de captación del agua pluvial para la recarga del mismo, por lo que se prohíbe cualquier tipo de urbanización o edificación que no cuenten con sus desagües o



drenajes con la debida canalización; así mismo, se prohíben los usos del suelo que generen una alta densidad o concentración de población, y las instalaciones que por su alto riesgo, la cantidad de combustible y los peligrosos de los productos que manejan, como se refiere en el capítulo X de este *Reglamento*, pudieran alterar las condiciones naturales del subsuelo. Estas áreas se identifican con el dibujo y la clave de las áreas de protección a acuíferos más la sub-clave (III).

La determinación de las áreas de protección en los acuíferos dependerá de las características geohidrológicas del lugar, en especial la constitución del subsuelo y se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales. Para ello la autoridad municipal, además de las medidas de protección que disponga para el buen funcionamiento del acuífero y su recarga, solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo.

La conservación de estas áreas es de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

Las áreas de protección a acuíferos pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, en los términos de este Reglamento, siendo identificadas con la clave de las áreas de protección a acuíferos, a la que se añade la sub-clave (GTD).

**XIV. Áreas de zona federal marítimo terrestre:** apearse a lo indicado en los Artículos 3, 4, 5, y 6, del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terreno Ganados al Mar, publicado en el Diario Oficial de la Federación 21 de agosto del 1991. Siendo identificadas con la clave de las áreas de protección a acuíferos, a la que se añade la sub-clave (MT).

**XV. Áreas generadoras de transferencia de derechos de desarrollo:** las áreas de protección histórico patrimonial, áreas naturales protegidas, áreas de prevención ecológica, áreas de conservación ecológica y áreas de protección a acuíferos a las que se les estableció la posibilidad de transferir sus derechos de desarrollo en los términos de este *Reglamento*; siendo identificadas con la clave y sub-clave que les corresponde a la que se añade la subclave (GTD).

**XVI. Áreas receptoras de transferencia de derechos de desarrollo:** las áreas urbanizadas y de reserva urbana a las que se les estableció la posibilidad de recibir la transferencia de derechos de desarrollo que tienen las áreas generadoras de dichos derechos en los términos este *Reglamento*; siendo identificadas con la clave correspondiente, a la que se añade la sub-clave (RTD).

**Artículo 19.** La Dependencia Municipal al expedir el dictamen de usos y destinos, así como el dictamen de trazo, uso y destinos específicos, deberá estipular con claridad la clasificación de áreas en el predio en cuestión, indicando en los casos que proceda el control institucional, que la propia Dependencia Municipal tramitará en un plazo no mayor de una semana, los dictámenes específicos y lineamientos a respetar, cuando esto sea requisito por la índole ambiental del mencionado predio.

**Artículo 20.** En caso de que las instituciones especializadas requieran de estudios específicos o información adicional, la Dependencia Municipal lo solicitará al interesado y los remitirá a las mismas.

**Artículo 21.** Una vez obtenidos los criterios de control y manejo ambiental de parte de las instituciones especializadas, la Dependencia Municipal los tomará en cuenta para elaborar el dictamen de que se trate y lo hará llegar al interesado, para poder continuar con los trámites antes mencionados.



En tanto las dependencias federales o estatales no expidan los dictámenes y lineamientos que precisen las afectaciones del predio, no deberá continuar el procedimiento de autorización municipal, quedando suspendidos los plazos previstos en el *Reglamento*.

En todos los tipos de planes, la clasificación de áreas se indicará dentro de los planos que los integran, clave y subclave de identificación, así como los números que las especifican, que se determinan en este *Reglamento*, delimitando el área en cuestión independientemente del tipo de zona que se señale, según lo estipulado en el capítulo IV del Título I de este *Reglamento*. La clasificación de áreas que se establece en este capítulo se sintetiza en el cuadro 1, que forma parte de este *Reglamento*.

Cuadro 1 CLASIFICACIÓN DE ÁREAS			
Clave		Subclave	
PRV	Área de provisiones		
AU	Áreas Urbanizadas	(AU) (UP) (RN)	Áreas incorporadas Áreas de urbanización progresiva Áreas de renovación urbana RTD RTD
PP	Áreas de Protección Patrimonial	(PH) (PC) (PF)	Áreas de protección al patrimonio histórico Áreas de protección al patrimonio cultural Áreas de protección a la fisonomía urbana GTD GTD GTD
RU	Áreas de Reserva Urbana	(CP) (MP) (LP) (C) (D) (ESP) (GI)	Áreas de reserva urbana a corto plazo Áreas de reserva urbana a mediano plazo Áreas de reserva urbana a largo plazo Área de reserva urbana Continua Áreas de reserva urbana Condicionada Áreas de Reserva Urbana de Control Especial Áreas de gestión urbana integral RTD
RI	Áreas de Restricción a infraestructuras o Instalaciones Especiales	(AV) (PT) (ML) (RS)  (RG) (AB)  (DR) (EL) (TL)  (VL) (NV)	Áreas de restricción de aeropuertos Áreas de restricción de instalaciones portuarias Áreas de restricción de instalaciones militares Áreas de restricción de instalaciones de readaptación Social Áreas de restricción de instalaciones de riesgo Áreas de restricción por paso de instalación de agua potable Áreas de restricción por paso de instalaciones de drenaje Áreas de restricción por paso de instalación de electricidad Áreas de restricción por paso de instalación de telecomunicación Áreas de restricción por paso de vialidades Áreas de restricción por nodo vial
AT	Áreas de Transición		
AR	Áreas Rústicas	(AGR) (PSC) (SIL) (FOR) (AE) (TUR)	Áreas agropecuarias Áreas piscícolas Áreas silvestres Áreas forestales Área de actividades extractivas Turísticas GTD
AN	Áreas Naturales Protegidas	AN	Reservas de la biosfera Parques nacionales Monumentos naturales Áreas de protección de recursos naturales Áreas de protección de flora y fauna Santuarios Parques y reservas Estatales Zona de preservación ecológica de los centros de población GTD GTD GTD GTD GTD GTD GTD





<b>AP</b>	Áreas de Prevención Ecológica			GTD
<b>AC</b>	Áreas de Conservación Ecológica			GTD
<b>RCA</b>	Áreas de Restricción para la Protección a cauces y cuerpos de agua	(L) (E) (C)	Lago o Laguna Escurrimiento Cauce	
<b>CA</b>	Áreas de Protección a cauces y cuerpos de agua		Áreas de restricción para la protección a cuerpos de agua Áreas de restricción para la protección a cauces Áreas de restricción para la protección a escurrimientos	
<b>PA</b>	Áreas de Protección a acuíferos	(I) (II) (III)	Áreas directas de protección al acuífero Áreas inmediatas de protección al acuífero Área general de protección al acuífero	GTD GTD GTD
<b>MT</b>	Áreas de Zona Federal Marítimo Terrestre	(MT)		
<b>GTD:</b> Esta subclave se añadirá a aquellas áreas que por sus características son generadoras de transferencia de derechos de desarrollo. <b>RTD:</b> Esta subclave se añadirá a aquellas áreas que por sus características son receptoras de transferencia de derechos de desarrollo.				

#### CAPÍTULO IV.

##### Utilización del suelo y tipos básicos de zona

**Artículo 22.** Para formular la zonificación urbana al Municipio corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para ese efecto se entenderá por zonificación:

- I. La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere la fracción anterior;
- III. La reglamentación de los usos y destinos, y
- IV. Las determinaciones de las fracciones I y II que deben estar contenidas en los programas o planes municipales donde se ordenen y regulen los centros de población.

Se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos del plan de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de desarrollo urbano contenidos en el municipio y el programa municipal de desarrollo urbano.

**Artículo 23.** La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

- I. **Zonificación primaria:** en la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde al programa municipal de desarrollo urbano y a los planes de desarrollo urbano de centros de población; y
- II. **Zonificación secundaria:** en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los Proyectos Definitivos de Urbanización.



Los planes municipales y de centros de población contendrán las determinaciones de zonificación primaria y, en su caso de zonificación secundaria. Los planes parciales harán referencia a la zonificación primaria y contendrán necesariamente las determinaciones de la zonificación secundaria.

**Artículo 24.** Las zonas primarias, y sus claves que las identifican, para integrar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano son:

- I. Piscícola, clave P;
- II. Actividades silvestres clave AS;
- III. Forestal, clave F;
- IV. Actividades extractivas, clave AE;
- V. Agropecuario, clave AG;
- VI. Turístico ecológico, clave TE;
- VII. Turístico campestre, clave TC;
- VIII. Turístico, clave T;
- IX. Urbano, clave U;
- X. Comercio y Servicio regional, clave CS-R;
- XI. Servicios a la industria y al comercio, clave SI;
- XII. Industria, clave I;
- XIII. Equipamiento regional, clave EI-R;
- XIV. Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales, clave EV-R;
- XV. Instalaciones especiales e infraestructura, clave IE;

**Artículo 25.** Las zonas primarias, y sus claves que las identifican, para integrar los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, son:

- I. Piscícola, clave P;
- II. Actividades silvestres clave AS;
- III. Forestal, clave F;
- IV. Actividades extractivas, clave AE;
- V. Agropecuario, clave AG;
- VI. Granjas y huertos, clave GH;



- VII. Turístico ecológico, clave TE;
- VIII. Turístico campestre, clave TC;
- IX. Turístico hotelero, clave TH;
- X. Habitacional jardín, clave HJ;
- XI. Habitacional densidad mínima, clave H1;
- XII. Habitacional densidad baja, clave H2;
- XIII. Habitacional densidad media, clave H3;
- XIV. Habitacional densidad alta, clave H4;
- XV. Mixto barrial, clave MB;
- XVI. Mixto distrital, clave MD;
- XVII. Mixto central, clave MC;
- XVIII. Mixto regional, clave MR;
- XIX. Comercio y servicio vecinal, clave CS- V;
- XX. Comercio y servicio barrial, clave CS-B;
- XXI. Comercio y servicio distrital, clave CS-D;
- XXII. Comercio y servicio central, clave CS-C;
- XXIII. Comercio y servicio regional, clave CS-R;
- XXIV. Servicios a la industria y el comercio, clave SI;
- XXV. Manufacturas domiciliarias, clave MFD;
- XXVI. Manufacturas menores, clave MFM;
- XXVII. Industria ligera y de riesgo bajo, clave I1;
- XXVIII. Industria mediana y de riesgo medio, clave I2;
- XXIX. Industria pesada y de riesgo alto, clave I3;
- XXX. Parque industrial jardín, clave IJ;
- XXXI. Equipamiento vecinal, clave EI-V;



- XXXII. Equipamiento barrial, clave EI-B;
- XXXIII. Equipamiento distrital, clave EI-D;
- XXXIV. Equipamiento central, clave EI-C;
- XXXV. Equipamiento regional, clave EI-R;
- XXXVI. Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, clave EV-V;
- XXXVII. Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales, clave EV-B;
- XXXVIII. Espacios verdes y abiertos distritales, clave EV-D;
- XXXIX. Espacios verdes y abiertos centrales, clave EV-C;
- XL. Espacios verdes y abiertos regionales, clave EV-R;
- XLI. Infraestructura urbana, clave IN-U;
- XLII. Infraestructura regional, clave IN-R;
- XLIII. Instalaciones especiales urbanas, clave IE-U;
- XLIV. Instalaciones especiales regionales, clave IE-R.

**Artículo 26.** Las zonas secundarias, y sus claves que les identifican, para integrar los Planes Parciales de Desarrollo Urbano o/y Proyecto Definitivo Urbanización, son:

- I. Piscícola, clave P;
- II. Actividades silvestres, clave AS;
- III. Forestal, clave F;
- IV. Actividades extractivas metálicas, clave AE-M;
- V. Actividades extractivas no metálicas, clave AE-N;
- VI. Agropecuario, clave AG;
- VII. Granjas y huertos, clave GH;
- VIII. Turístico ecológico, clave TE;
- IX. Turístico campestre, clave TC;
- X. Turístico hotelero, densidad mínima, clave TH-1;
- XI. Turístico hotelero, densidad baja, clave TH-2;





- XII. Turístico hotelero, densidad media, clave TH-3;
- XIII. Turístico hotelero, densidad alta, clave TH-4;
- XIV. Habitacional jardín, clave HJ;
- XV. Habitacional unifamiliar, densidad mínima, clave H1-U;
- XVI. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad mínima, clave H1-H;
- XVII. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad mínima, clave H1-V;
- XVIII. Habitacional unifamiliar, densidad baja, clave H2-U;
- XIX. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad baja, clave H2-H;
- XX. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja, clave H2-V;
- XXI. Habitacional unifamiliar, densidad media, clave H3-U;
- XXII. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad media, clave H3-H;
- XXIII. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad media, clave H3-V;
- XXIV. Habitacional unifamiliar, densidad alta, clave H4-U;
- XXV. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad alta, clave H4-H;
- XXVI. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad alta, clave H4-V;
- XXVII. Comercio y servicio vecinal intensidad mínima, clave CS-V1;
- XXVIII. Comercio y servicio vecinal intensidad baja, clave CS-V2;
- XXIX. Comercio y servicio vecinal intensidad media, clave CS-V3;
- XXX. Comercio y servicio vecinal intensidad alta, clave CS-V4;
- XXXI. Comercio y servicio barrial intensidad mínima, clave CS-B1;
- XXXII. Comercio y servicio barrial intensidad baja, clave CS-B2;
- XXXIII. Comercio y servicio barrial intensidad media, clave CS-B3;
- XXXIV. Comercio y servicio barrial intensidad alta, clave CS-B4;
- XXXV. Comercio y servicio distrital intensidad mínima, clave CS-D1;
- XXXVI. Comercio y servicio distrital intensidad baja, clave CS-D2;
- XXXVII. Comercio y servicio distrital intensidad media, clave CS-D3;



- XXXVIII. Comercio y servicio distrital intensidad alta, clave CS-D4;
- XXXIX. Comercio y servicio distrital intensidad máxima, clave CS-D5;
- XL. Comercio y servicio central intensidad mínima, clave CS-C1;
- XLI. Comercio y servicio central intensidad baja, clave CS-C2;
- XLII. Comercio y servicio central intensidad media, clave CS-C3;
- XLIII. Comercio y servicio central intensidad alta, clave CS-C4;
- XLIV. Comercio y servicio central intensidad máxima, clave CS-C5;
- XLV. Comercio y servicio regional, clave CS-R;
- XLVI. Servicios a la industria y al comercio, clave SI;
- XLVII. Manufacturas domiciliarias, clave MFD;
- XLVIII. Manufacturas menores, clave MFM;
- XLIX. Industria ligera y de riesgo bajo, clave I1;
- L. Industria mediana y de riesgo medio, clave I2;
- LI. Parque industrial jardín, clave IJ;
- LII. Equipamiento vecinal, clave EI-V;
- LIII. Equipamiento barrial, clave EI-B;
- LIV. Equipamiento distrital, clave EI-D;
- LV. Equipamiento central, clave EI-C;
- LVI. Equipamiento regional, clave EI-R;
- LVII. Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, clave EV-V;
- LVIII. Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales, clave EV-B;
- LIX. Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales, clave EV-D;
- LX. Espacios verdes abiertos y recreativos centrales, clave EV-C;
- LXI. Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales, clave EV-R;
- LXII. Infraestructura urbana, clave IN-U;



- LXIII.** Infraestructura regional, clave IN-R;
- LXIV.** Instalaciones especiales urbanas, clave IE-U;
- LXV.** Instalaciones especiales regionales, clave IE-R.

Los tipos básicos de zonas, de acuerdo con el plan o programa al que pertenecen, se sintetizan en el Cuadro 2, que forma parte de este *Reglamento*.

Cuadro 2 TIPOS BÁSICOS DE ZONAS					
ZONIFICACION PRIMARIA			ZONIFICACION SECUNDARIA		
(Programa Municipal)		(Plan de Centro de Población)		(Plan Parcial de Desarrollo Urbano y/o Proyecto Definitivo de Urbanización)	
<b>AMBITO RURAL</b>					
<b>P</b>	Piscícola	<b>P</b>	Piscícola	<b>P</b>	Piscícola
<b>AS</b>	Actividades silvestres	<b>AS</b>	Actividades silvestres	<b>AS</b>	Actividades silvestres
<b>F</b>	Forestal	<b>F</b>	Forestal	<b>F</b>	Forestal
<b>AE</b>	Actividades extractivas	<b>AE</b>	Actividades extractivas	<b>AE-M</b>	Actividades extractivas metálicas
				<b>AE-N</b>	Actividades extractivas no metálicas
<b>AG</b>	Agropecuario	<b>AG</b>	Agropecuario	<b>AG</b>	Agropecuario
		<b>GH</b>	Granjas y huertos	<b>GH</b>	Granjas y huertos
<b>TE</b>	Turístico ecológico	<b>TE</b>	Turístico ecológico	<b>TE</b>	Turístico ecológico
<b>TC</b>	Turístico campestre	<b>TC</b>	Turístico campestre	<b>TC</b>	Turístico campestre
<b>U</b> AMBITO URBANO					
<b>T</b>	Turístico	<b>TH</b>	Turístico hotelero	<b>TH-1</b>	Turístico hotelero densidad mínima
				<b>TH-2</b>	Turístico hotelero densidad baja
				<b>TH-3</b>	Turístico hotelero densidad media
				<b>TH-4</b>	Turístico hotelero densidad alta
		<b>HJ</b>	Habitacional Jardín	<b>HJ</b>	Habitacional jardín
		<b>HC</b>	Habitacional Campestre	<b>HC</b>	Habitacional Campestre
		<b>H1</b>	Habitacional densidad mínima	<b>H1-U</b>	Unifamiliar
				<b>H1-H</b>	Plurifamiliar horizontal
				<b>H1-V</b>	Plurifamiliar vertical
		<b>H2</b>	Habitacional densidad baja	<b>H2-U</b>	Unifamiliar
				<b>H2-H</b>	Plurifamiliar horizontal
				<b>H2-V</b>	Plurifamiliar vertical
		<b>H3</b>	Habitacional densidad media	<b>H3-U</b>	Unifamiliar
				<b>H3-H</b>	Plurifamiliar horizontal
				<b>H3-V</b>	Plurifamiliar vertical
		<b>H4</b>	Habitacional densidad alta	<b>H4-U</b>	Unifamiliar
				<b>H4-H</b>	Plurifamiliar horizontal
<b>H4-V</b>	Plurifamiliar vertical				
<b>MB</b> *1,2,3,4	Mixto barrial				
<b>MD</b> *1,2,3,4,5	Mixto distrital				
<b>MC</b> *1,2,3,4,5	Mixto central				
<b>MR</b>	Mixto regional				
<b>CSR</b>	Comercio y Servicio regional	<b>CS-V</b> *	Comercio y servicio vecinal	<b>CS-V</b> *	Comercio y servicio vecinal
		<b>1,2,3,4</b>		<b>1,2,3,4</b>	
		<b>CS-B</b> *	Comercio y servicio barrial	<b>CS-B</b> *	Comercio y servicio barrial
		<b>1,2,3,4</b>		<b>1,2,3,4</b>	



		<b>CS-D</b> <b>1,2,3,4,5</b>	*	Comercio y servicio distrital	<b>CS-D</b> *	<b>1,2,3,4,5</b>	Comercio y servicio distrital
		<b>CS-C</b> <b>1,2,3,4,5</b>	*	Comercio y servicio central	<b>CS-C</b> *	<b>1,2,3,4,5</b>	Comercio y servicio central
		<b>CS-R</b>		Comercio y servicio regional	<b>CS-R</b>		Comercio y servicio regional
		<b>SR</b>		Servicios regionales	<b>SR</b>		Servicios regionales
<b>SI</b>	Servicios a la Industria y comercio	<b>SI</b>		Servicios a la industria y comercio	<b>SI</b>		Servicios a la industria y comercio
<b>I</b>	Industrial	<b>MFD</b>		Manufacturas domiciliarias	<b>MFD</b>		Manufacturas domiciliarias
		<b>MFM</b>		Manufacturas menores	<b>MFM</b>		Manufacturas menores
		<b>I1</b>		Industria ligera de riesgo bajo	<b>I1</b>		Industria ligera y de riesgo bajo
		<b>I2</b>		Industria mediana de riesgo medio	<b>I2</b>		Industria mediana y de riesgo medio
		<b>I3</b>		Industria pesada de riesgo alto	<b>I3</b>		Industria pesada y de riesgo alto
		<b>IJ</b>		Parque industrial jardín	<b>IJ</b>		Parque industrial jardín
<b>EI-R</b>	Equipamiento regional	<b>EI-V</b>		Equipamiento vecinal	<b>EI-V</b>		Equipamiento vecinal
		<b>EI-B</b>		Equipamiento barrial	<b>EI-B</b>		Equipamiento barrial
		<b>EI-D</b>		Equipamiento distrital	<b>EI-D</b>		Equipamiento distrital
		<b>EI-C</b>		Equipamiento central	<b>EI-C</b>		Equipamiento central
		<b>EI-R</b>		Equipamiento regional	<b>EI-R</b>		Equipamiento regional
<b>EV-R</b>	Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales	<b>EV-V</b>		Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales	<b>EV-V</b>		Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales
		<b>EV-B</b>		Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales	<b>EV-B</b>		Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales
		<b>EV-D</b>		Espacios verdes y abiertos distritales	<b>EV-D</b>		Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales
		<b>EV-C</b>		Espacios verdes y abiertos centrales	<b>EV-C</b>		Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales
		<b>EV-R</b>		Espacios verdes y abiertos regionales	<b>EV-R</b>		Espacios, abiertos y recreativos regionales
<b>IE</b>	Instalaciones especiales e infraestructura	<b>IN-U</b>		Infraestructura urbana	<b>IN-U</b>		Infraestructura urbana
		<b>IN-R</b>		Infraestructura regional	<b>IN-R</b>		Infraestructura regional
		<b>IE-U</b>		Instalaciones especiales urbanas	<b>IE-U</b>		Instalaciones especiales urbanas
		<b>IE-R</b>		Instalaciones especiales regionales	<b>IE-R</b>		Instalaciones especiales regionales

\* 1 intensidad mínima, \* 2 intensidad baja, \* 3 intensidad media, \* 4 intensidad alta, \* 5 intensidad máxima.

## CAPÍTULO V.

### Clasificación genérica de usos y destinos del suelo

**Artículo 27.** Para lograr los objetivos y el propósito de este *Reglamento*, los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generan sobre el medio ambiente.

**Artículo 28.** El género se define como el conjunto de usos y destinos en los que se realizan actividades similares o afines y se clasifican en:

I. **Recursos naturales:** comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. Los usos y destinos que lo integran son las siguientes:

- a) Piscícola;
- b) Actividades Silvestres;





- c) Forestal;
  - d) Actividades extractivas;
  - e) Agropecuario; y
  - f) Granjas y huertos.
- II. Alojamiento temporal:** comprende instalaciones, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios de manera no permanente, se integra por los siguientes usos o destinos:
- a) Turístico ecológico;
  - b) Turístico campestre;
  - c) Turístico hotelero densidad mínima;
  - d) Turístico hotelero densidad baja;
  - e) Turístico hotelero densidad media; y
  - f) Turístico hotelero densidad alta.
- III. Habitacional:** comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes usos:
- a) Habitacional jardín;
  - b) Habitacional densidad mínima;
  - c) Habitacional densidad baja;
  - d) Habitacional densidad media; y
  - e) Habitacional densidad alta.
- IV. Comercial:** comprende las instalaciones dedicadas al intercambio de mercancías, por su nivel de servicio e intensidad se clasifica en los siguientes usos o destinos:
- a) Comercio vecinal;
  - b) Comercio barrial;
  - c) Comercio distrital;
  - d) Comercio central; y
  - e) Comercio regional.



- V. **Servicios:** comprende las instalaciones dedicadas a la prestación de servicios, por su nivel e intensidad se clasifica en los siguientes usos o destinos:
- a) Servicios vecinales;
  - b) Servicios barriales;
  - c) Servicios distritales;
  - d) Servicios centrales;
  - e) Servicios regionales; y
  - f) Servicios a la industria y al comercio.
- VI. **Industrial:** conjunto de operaciones que concurren a la transformación de materias primas y producción de riqueza y bienes de consumo elaborados en forma mecanizada, masiva y artesanal; se integra por los siguientes usos:
- a) Manufacturas domiciliarias;
  - b) Manufacturas menores;
  - c) Industria ligera y de riesgo bajo;
  - d) Industria mediana y de riesgo medio; y
  - e) Parque industrial jardín.
- VII. **Equipamiento:** los espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en:
- a) Equipamiento vecinal;
  - b) Equipamiento barrial;
  - c) Equipamiento distrital;
  - d) Equipamiento central; y
  - e) Equipamiento regional.
- VIII. **Recreación y descanso:** aun cuando forma parte del genero de equipamiento, por su naturaleza e importancia para los asentamientos humanos se clasifica por separado en:
- a) Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales;
  - b) Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales;
  - c) Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales;



- d) Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales; y
- e) Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales.

**IX. Instalaciones especiales e infraestructura:** comprende los usos que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser de tipo industrial, que se demandan dentro y fuera de las áreas urbanas, así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor además de las instalaciones requeridas para los centros generadores o controladores de infraestructura urbana. Se clasifican de la siguiente forma:

- a) Infraestructura regional;
- b) Infraestructura urbana;
- c) Instalaciones especiales urbanas; e
- d) Instalaciones especiales regionales.

**Artículo 29.** Los usos genéricos, zonas primarias, zonas secundarias, giros o actividades, así como la clasificación de áreas de las que estas se derivan y su localización en la estructura territorial, se establecen en forma resumida en las tablas de usos genéricos de este capítulo.

Cuadro 3 CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS			
GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS	
1. RECURSOS NATURALES.	1.1. Piscícola.	1.1.1. Acuicultura - Cultivo y comercialización de peces.	
	1.2. Actividades silvestres.	1.2.1. Actividades naturales en selva y campo.	
	1.3. Forestal.	1.3.1. Aserraderos.	1.3.1. Aserraderos.
		1.3.2. Cultivo y repoblación de bosques.	1.3.2. Cultivo y repoblación de bosques.
		1.3.3. Silvicultura.	1.3.3. Silvicultura.
1.3.4. Viveros forestales.		1.3.4. Viveros forestales.	
1.4. Actividades extractivas.	1.4.1. *Banco y trituración de piedra.	1.4.1. *Banco y trituración de piedra.	
	1.4.2. *Bancos de arena (jal, barro, balastre, caolín, y otros)	1.4.2. *Bancos de arena (jal, barro, balastre, caolín, y otros)	
	1.4.3. *Bancos de cantera.	1.4.3. *Bancos de cantera.	
	1.4.4. *Minas para la extracción de azufre, ámbar, carbón mineral, ópalo y similares.	1.4.4. *Minas para la extracción de azufre, ámbar, carbón mineral, ópalo y similares.	
	1.4.5. *Minas para la extracción y beneficio de materiales metálicos (oro, hierro, níquel, platino, silicio, cobre, mercurio, bronce y otros)	1.4.5. *Minas para la extracción y beneficio de materiales metálicos (oro, hierro, níquel, platino, silicio, cobre, mercurio, bronce y otros)	



	1.5. Agropecuario	1.5.1. *Establos y zahúrdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino y ovino) 1.5.2. Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales) 1.5.3. Vivienda aislada.
	1.6. Granjas y Huertos.	1.6.1. Granjas (avícolas, apiarios, apícolas) con casa habitación. 1.6.2. Huertos (frutales, flores, hortalizas) con casa habitación.
<b>2. ALOJAMIENTO TEMPORAL.</b>	2.1. Turístico ecológico.	2.1.1. Albergues y posadas 2.1.2. Cabañas. 2.1.3. Campamentos 2.1.4. Casas de campo. 2.1.5. Villas hoteleras.
	2.2. Turístico campestre	2.2.1. Cabañas. 2.2.2. Casas de campo.
	2.3. Turístico hotelero densidad mínima.	2.3.1. Albergues o posadas. 2.3.2. Condohoteles. 2.3.3. Hoteles con todos los servicios. 2.3.4. *Motel de paso y similares. 2.3.5. Tráiler park. 2.3.6. Villas hoteleras.
	2.4. Turístico hotelero densidad baja.	2.4.1. Albergues o posadas. 2.4.2. Casas de huéspedes. 2.4.3. Condohoteles. 2.4.4. Hoteles con todos los servicios. 2.4.5. *Motel de paso y similares. 2.4.6. Tráiler park. 2.4.7. Villas hoteleras 2.4.8. Habitacional en la misma densidad, bajo normatividad específica: 1 vivienda es igual a 3 cuartos hoteleros, 2 cajón/ vivienda para densidad mínima y baja y 1 cajón/ vivienda para densidades media y alta. Para todos los casos turísticos.
	2.5. Turístico hotelero densidad media.	2.5.1. Albergues o posadas. 2.5.2. Casas de huéspedes. 2.5.3. Hoteles con todos los servicios. 2.5.4. Mesones. 2.5.5. Mutualidades y fraternidades.
	2.6. Turístico hotelero densidad alta.	2.6.1. Albergues o posadas. 2.6.2. Casas de asistencia. 2.6.3. Casas de huéspedes. 2.6.4. Hoteles con todos los servicios.



		2.6.5. Mesones.
<b>3. HABITACIONAL.</b>	3.1. Habitacional jardín.	3.1.1. Habitación.
	3.2. Habitacional unifamiliar densidad mínima.	3.2.1. Habitación.
	3.3. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima.	3.3.1. Habitación.
	3.4. Habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima.	3.4.1. Habitación.
	3.5. Habitacional unifamiliar densidad baja.	3.5.1. Habitación.
	3.6. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja.	3.6.1. Habitación
	3.7. Habitacional plurifamiliar vertical densidad baja.	3.7.1. Habitación
	3.8. Habitacional unifamiliar densidad media.	3.8.1. Habitación.
	3.9. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad media.	3.9.1. Habitación.
	3.10. Habitacional plurifamiliar vertical densidad media.	3.10.1. Habitación.
	3.11. Habitacional unifamiliar densidad alta.	3.11.1. Habitación.
	3.12. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta.	3.12.1. Habitación.
	3.13. Habitacional plurifamiliar vertical densidad alta.	3.13.1. Habitación.
<b>4. COMERCIO Y SERVICIO.</b>  Los giros compatibles con las actividades turísticas deberán ser normados en los planes parciales de desarrollo urbano y/o los proyectos definitivos de urbanización.	4.1. Comercio Vecinal.  Intensidad: Mínima. Baja. Media. Alta	Venta de:  4.1.1. Abarrotes, misceláneas y similares. 4.1.2. Cenaduría y/o menudearía. 4.1.3. Cocina económica. 4.1.4. Cremerías. 4.1.5. Expendios de libros revistas. 4.1.6. Farmacias. 4.1.7. Fruterías. 4.1.8. Legumbres. 4.1.9. Purificadora de agua (llenado de garrafones) 4.1.10. Taquería.  (máximo 50m <sup>2</sup> por local)
	4.2. Comercio barrial.  Intensidad: Mínima. Baja. Media. Alta.	<b><u>Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:</u></b>  <b>Venta de:</b> 4.2.1. Aguas frescas, paletas, 4.2.2. Artículos de limpieza.





H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**

		<p>4.2.3. Artículos deportivos.</p> <p>4.2.4. Artículos domésticos de hojalata.</p> <p>4.2.5. Artículos fotográficos.</p> <p>4.2.6. Bazares y antigüedades.</p> <p>4.2.7. Bicicletas (venta)</p> <p>4.2.8. Blancos.</p> <p>4.2.9. Bonetería.</p> <p>4.2.10. Botanas y frituras.</p> <p>4.2.11. Calzado.</p> <p>4.2.12. Carnicería.</p> <p>4.2.13. Centro de copiado.</p> <p>4.2.14. Dulcería.</p> <p>4.2.15. Expendios de agua, billetes de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes y pan.</p> <p>4.2.16. Ferretería, tlapalería y material eléctrico.</p> <p>4.2.17. Florerías y artículos de jardinería.</p> <p>4.2.18. Hielo.</p> <p>4.2.19. Implementos y equipos para gas doméstico.</p> <p>4.2.20. Jugos naturales y licuados.</p> <p>4.2.21. Juguetería.</p> <p>4.2.22. Lencería.</p> <p>4.2.23. Licorería (venta en botella cerrada)</p> <p>4.2.24. Línea blanca y aparatos eléctricos.</p> <p>4.2.25. Lonchería.</p> <p>4.2.26. Marcos.</p> <p>4.2.27. Mariscos.</p> <p>4.2.28. Máscaras.</p> <p>4.2.29. Mercería.</p> <p>4.2.30. Mueblería.</p> <p>4.2.31. Neverías</p> <p>4.2.32. Ópticas.</p> <p>4.2.33. Panadería (venta)</p> <p>4.2.34. Papelería, librería y artículos escolares</p> <p>4.2.35. Perfumería.</p> <p>4.2.36. Pescadería.</p> <p>4.2.37. Pinturas.</p> <p>4.2.38. Pollería.</p> <p>4.2.39. Productos de plástico desechables.</p> <p>4.2.40. Productos naturistas.</p> <p>4.2.41. Recaudaría.</p> <p>4.2.42. Refacciones y accesorios para autos.</p> <p>4.2.43. Regalos.</p> <p>4.2.44. Renta de videojuegos y videos.</p> <p>4.2.45. Ropa.</p> <p>4.2.46. Rosticería.</p> <p>4.2.47. Semillas y cereales.</p>
--	--	---



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**

		4.2.48. Tiendas de ropa. 4.2.49. Tortillería. 4.2.50. Vidrios y espejos. 4.2.51. Viveros. 4.2.52. Videojuegos.
		<b><u>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</u></b>  <b>Venta de:</b> 4.3.1. Accesorios de seguridad Industrial y doméstica. 4.3.2. Accesorios y equipos de radio. 4.3.3. Acuarios. 4.3.4. Agencia de autos. 4.3.5. Alfombras. 4.3.6. Antigüedades. 4.3.7. Artesanías. 4.3.8. Artículos de dibujo. 4.3.9. Artículos de plástico y/o madera. 4.3.10. Artículos para decoración. 4.3.11. Artículos para manualidades. 4.3.12. Autoservicio y/o tienda de conveniencia.+ 4.3.13. Azulejos y accesorios. 4.3.14. Básculas. 4.3.15. Boutique. 4.3.16. Cajas de cartón, materiales de empaque. 4.3.17. Centro comercial. 4.3.18. Cantinas y bares. 4.3.19. Compra venta de aparatos para sordera. 4.3.20. Compraventa de colorantes para curtiduría. 4.3.21. Cristalería. 4.3.22. Disqueras. 4.3.23. Droguería, hierbería y homeopática. 4.3.24. Equipos hidráulicos. 4.3.25. Equipos y accesorios de computación. 4.3.26. Equipo y accesorios para gimnasio. 4.3.27. Ferretería de artículos especializados. 4.3.28. Herrajes en general. 4.3.29. Joyería y bisutería. 4.3.30. Librería. 4.3.31. Materiales para la construcción en local cerrado.
	4.3. Comercio distrital.  Intensidad: Mínima. Baja. Media. Alta. Máxima.	



		<p>4.3.32. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa)</p> <p>4.3.33. Minisúper.</p> <p>4.3.34. Motocicletas.</p> <p>4.3.35. Muebles.</p> <p>4.3.36. Pisos y cortinas.</p> <p>4.3.37. Productos para repostería.</p> <p>4.3.38. Relojería.</p> <p>4.3.39. Supermercados.</p> <p>4.3.40. Tabaquería.</p> <p>4.3.41. Telefonía e implementos celulares.</p> <p>4.3.42. Tianguis.</p> <p>4.3.43. Tiendas departamentales.</p> <p>4.3.44. Tinas de jacuzzi.</p> <p>4.3.45. Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares.</p> <p>4.3.46. Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario.</p> <p>4.3.47. Video bares.</p>
	<p>4.4. Comercio Central.</p> <p>Intensidad: Mínima. Baja. Media. Alta. Máxima.</p>	<p><b><u>Se excluyen los giros del comercio vecinal y se incluyen los giros del comercio barrial y distrital más los siguientes:</u></b></p> <p><b>Venta de:</b></p> <p>4.4.1. Abarrotes al Mayoreo.</p> <p>4.4.2. Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos.</p> <p>4.4.3. Equipos de sonido y video.</p> <p>4.4.4. Galería de arte.</p> <p>4.4.5. Refacciones (sin taller)</p> <p>4.4.6. Rocolas.</p> <p>4.4.7. Tienda de artículos especializados.</p>
	<p>4.5. Comercio regional.</p>	<p><b><u>Se excluyen los giros del comercio vecinal y barrial y se incluyen los giros del comercio distrital y central más los siguientes:</u></b></p> <p><b>Venta de:</b></p> <p>4.5.1. Agencia de autocamiones.</p> <p>4.5.2. Artículos pirotécnicos.</p>



		4.5.3. Huesario. 4.5.4. Maquinaria pesada.
	4.6. Servicio Vecinal.  Intensidad: Mínima. Baja. Media. Alta.	4.6.1. Bordados y costuras. 4.6.2. Cafetería (con lectura e Internet) 4.6.3. Calcomanías. 4.6.4. Calzado y artículos de piel. 4.6.5. Ciber. 4.6.6. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) 4.6.7. Consultorios veterinarios y farmacias veterinarias 4.6.8. Dulces, caramelos y similares. 4.6.9. Oficinas de profesionales. 4.6.10. Pasteles y similares. 4.6.11. Piñatas. 4.6.12. Salsas. 4.6.13. Yogurt. (máximo 50 m <sup>2</sup> por local)
	4.7. Servicio barrial.  Intensidad: Mínima. Baja. Media. Alta. Máxima.	<u><b>Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:</b></u> 4.7.1. Asociaciones civiles. 4.7.2. Banco (sucursal) 4.7.3. Baños y sanitarios públicos. 4.7.4. Bases de madera para regalo. 4.7.5. Botanas y frituras (elaboración) 4.7.6. Caja de ahorro. 4.7.7. Cajero Automático. 4.7.8. Carpintería. 4.7.9. Centro de beneficencia pública. 4.7.10. Cerámica. 4.7.11. Cerrajería. 4.7.12. Clínicas veterinarias 4.7.13. Consultorio médico y dental de 1er contacto. 4.7.14. Colocación de pisos. 4.7.15. Elaboración de anuncios, lonas y toldos luminosos. 4.7.16. Elaboración de rótulos.



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**

		<p>4.7.17. Encuadernación de libros.</p> <p>4.7.18. Escudos y distintivos de metal y similares.</p> <p>4.7.19. Estéticas para animales</p> <p>4.7.20. Fontanería.</p> <p>4.7.21. Foto estudio.</p> <p>4.7.22. Imprenta, offset y/o litografías.</p> <p>4.7.23. Instalación y reparación de mofles y radiadores.</p> <p>4.7.24. Laboratorios médicos y dentales.</p> <p>4.7.25. Lavandería.</p> <p>4.7.26. Masajes.</p> <p>4.7.27. Oficinas privadas.</p> <p>4.7.28. Paletas y helados.</p> <p>4.7.29. Pedicuristas.</p> <p>4.7.30. Peluquerías y estéticas.</p> <p>4.7.31. Pensiones de autos.</p> <p>4.7.32. Pizzería</p> <p>4.7.33. Pulido de pisos.</p> <p>4.7.34. Regaderas y baños públicos.</p> <p>4.7.35. Reparación de equipo de cómputo. Equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes.</p> <p>4.7.36. Rótulos y similares.</p> <p>4.7.37. Reparaciones domésticas y artículos del hogar.</p> <p>4.7.38. Sabanas y colchas.</p> <p>4.7.39. Salón de fiestas infantiles.</p> <p>4.7.40. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa.</p> <p>4.7.41. Servicios de lubricación vehicular.</p> <p>4.7.42. Sitio de taxis.</p> <p>4.7.43. Spa veterinario</p> <p>4.7.44. Taller mecánico.</p> <p>4.7.45. Talleres de: joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y</p>
--	--	---





		neumático. 4.7.46. Tapicería. 4.7.47. Tintorería.
		<p><b><u>Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:</u></b></p> 4.8.1. Adiestramiento de mascotas. 4.8.2. Adiestramiento especializado de mascotas Agencia de autos con taller. 4.8.3. Agencias de autotransporte, viajes, publicidad. 4.8.4. Almacenes y bodegas 4.8.5. Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, y similares. 4.8.6. Armado y pegado de cajas de cartón. 4.8.7. Aseguradoras. 4.8.8. Autobaños y similares. 4.8.9. Bienes raíces. 4.8.10. Billares. 4.8.11. Bodega de productos que no impliquen alto riesgo. 4.8.12. Boliches. 4.8.13. Bolsa de trabajo. 4.8.14. Casas de bolsa, cambio, decoración y empeños 4.8.15. Centros bataneros. 4.8.16. Clínica y farmacia veterinaria. 4.8.17. Comercialización de animales 4.8.18. Constructoras sin almacén. 4.8.19. Contadores. 4.8.20. Contratistas. 4.8.21. Despacho de oficinas privadas. 4.8.22. Discotecas. 4.8.23. Diseño de anuncios a mano y por computadora. 4.8.24. Distribución de agua. 4.8.25. Elaboración de anuncios espectaculares. 4.8.26. Elaboración de marcos. 4.8.27. Estacionamientos públicos. 4.8.28. Estaciones de servicio de
	4.8. Servicio distrital.  Intensidad: Mínima. Baja. Media. Alta. Máxima.	



		combustible. 4.8.29. Estructuras para equipos de telecomunicaciones. 4.8.30. Finanzas y administración. 4.8.31. Fumigaciones. 4.8.32. Funeraria. 4.8.33. Grabaciones de audio y vídeo. 4.8.34. Gimnasio. 4.8.35. Hospitales veterinarios 4.8.36. Investigaciones privadas, jarcería. 4.8.37. Informática 4.8.38. Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográfico. 4.8.39. Laminado vehicular. 4.8.40. Limpieza de alfombras, muebles y cortinas. 4.8.41. Mensajería y paquetería. 4.8.42. Moldes para inyección de plástico. 4.8.43. Mudanzas. 4.8.44. Multimedia. 4.8.45. Notaría. 4.8.46. Obradores. 4.8.47. Oficinas corporativas privadas. 4.8.48. Peletería. 4.8.49. Pensión para animales 4.8.50. Pista de patinaje. 4.8.51. Productores de pie de cría, mascotas y otros análogos 4.8.52. Protección y seguridad policiaca, personal y negocios. 4.8.53. Renta de maquinaria y equipo para la construcción. 4.8.54. Renta de vehículos. 4.8.55. Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido muebles de oficina e industriales. 4.8.56. Restaurantes, bares y similares. 4.8.57. Salas de baile y similares. 4.8.58. Salón de eventos y similares.
--	--	--



		<p>4.8.59. Servicio de grúas.                  4.8.60. Spa                  4.8.61. Talabartería.                  4.8.62. Taller de herrería y/o elaboración de herrajes.                  4.8.63. Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares.                  4.8.64. Talleres de impresión.                  4.8.65. Taller de reparación y mantenimiento mecánico de vehículos.                  4.8.66. Tatuajes y perforación.                  4.8.67. Telemática.                  4.8.68. Veterinaria.</p>
	<p>4.9. Servicio central.</p> <p>Intensidad:                  Mínima.                  Baja.                  Media                  Alta.                  Máxima.</p>	<p><b><u>Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:</u></b></p> <p>4.9.1. Centrales televisoras.                  4.9.2. Centros de acopio de productos de desecho doméstico (carbón, papel, vidrio, bote y perfil de aluminio, tubo de cobre, muebles, colchones, y enseres domésticos de lámina y metal)                  4.9.3. Centros financieros.                  4.9.4. Centros nocturnos.                  4.9.5. Cines.                  4.9.6. Circos.                  4.9.7. Espectáculos para adultos.                  4.9.8. Radiodifusoras.                  4.9.9. Renta de Rocolas y sinfonolas</p>
	<p>4.10. Servicio Regional.</p>	<p><b><u>Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:</u></b></p> <p>4.10.1. Almacenamiento de productos químicos, sulfatantes, resinas y solventes.                  4.10.2. Almacenamiento y distribución de gas L.P.                  4.10.3. Almacenamiento y envasado de</p>



		lubricantes y combustibles. 4.10.4. Almacenamiento y venta de forraje. 4.10.5. Centrales de autobuses foráneos. 4.10.6. Centros de acopio 4.10.7. Depósito de chatarra. 4.10.8. Depósito de vehículos. 4.10.9. Patios de almacenamiento. 4.10.10. Pulido de metales en seco. 4.10.11. Rastreros y frigoríficos. 4.10.12. Reparación de aparatos frigoríficos. 4.10.13. Reparación de autobuses, tráiler y similares. 4.10.14. Reparación de maquinaria pesada. 4.10.15. Reparación y distribución de maquinaria para construcción. 4.10.16. Terminales de autobuses de transporte urbano.
	4.11. Servicios a la Industria y al Comercio	4.11.1. Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos y vegetales. 4.11.2. Almacenamiento y distribución de combustibles derivados de petróleo. 4.11.3. Almacenes de madera. 4.11.4. Bodega de granos y silos. 4.11.5. Distribuidor de insumos agropecuarios.
5. INDUSTRIAL	5.1. Manufacturas domiciliarias.	<p><b><u>Elaboración casera de:</u></b></p> 5.1.1. Bordados y costuras. 5.1.2. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanistería y orfebrerías o similares. 5.1.3. Cerámica. 5.1.4. Piñatas. 5.1.5. Sastrería. 5.1.6. Yogurt



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**

		<b><u>Elaboración artesanal de:</u></b>
	5.2. Manufacturas menores.	5.2.1. Artesanías. 5.2.2. Bases de madera para regalo. 5.2.3. Bordados y costuras. 5.2.4. Botanas y frituras. 5.2.5. Calcomanías. 5.2.6. Calzado y artículos de piel. 5.2.7. Cerámica. 5.2.8. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) 5.2.9. Dulces, caramelos y similares. 5.2.10. Encuadernación de libros. 5.2.11. Escudos y distintivos de metal y similares. 5.2.12. Molduras de madera para marcos de cuadro. 5.2.13. Paletas, helados, aguas frescas. 5.2.14. Pasteles y similares. 5.2.15. Piñatas. 5.2.16. Procesamiento de alimentos. 5.2.17. Productos tejidos, medias, calcetines, ropa, manteles y similares. 5.2.18. Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. 5.2.19. Salsas. 5.2.20. Sastrería y taller de ropa. 5.2.21. Serigrafía e impresiones. 5.2.22. Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado) 5.2.23. Tapicería. 5.2.24. Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. 5.2.25. Yogurt.
	5.3. Industria ligera y de riesgo bajo, y/o parque industrial jardín.	5.3.1. Adhesivos (excepto la manufactura u obtención de los componentes básicos) 5.3.2. Aislantes y empaques de poliestireno.





		<p>5.3.3. Alfombras y tapetes.</p> <p>5.3.4. Almohadas, colchones, colchas, edredones.</p> <p>5.3.5. Aparatos eléctricos.</p> <p>5.3.6. Armado de lámparas y ventiladores, persianas, toldos, juguetes, circuitos eléctricos, paraguas, motocicletas, refrigeradores, lavadoras, secadoras.</p> <p>5.3.7. Artículos deportivos</p> <p>5.3.8. Artículos moldeados de poliuretano.</p> <p>5.3.9. Bicicletas, carriolas y similares.</p> <p>5.3.10. Bolsa y envases de plástico extruido.</p> <p>5.3.11. Calcetería y ropa interior.</p> <p>5.3.12. Cintas para calzado y similares.</p> <p>5.3.13. Concentrados de sabores (excepto la manufactura de los componentes básicos).</p> <p>5.3.14. Corcho.</p> <p>5.3.15. Cosméticos.</p> <p>5.3.16. Costales de plástico.</p> <p>5.3.17. Dulces y chocolates</p> <p>5.3.18. Elaboración de suajes.</p> <p>5.3.19. Empacadoras de carnes frías, jabón y detergente.</p> <p>5.3.20. Ensamblaje de productos de acero.</p> <p>5.3.21. Esencias aromatizantes (excepto la manufactura de los componentes básicos).</p> <p>5.3.22. Escobas, cepillos y trapeadores.</p> <p>5.3.23. Estopa.</p> <p>5.3.24. Guantes, látex, globos, pelotas y suelas.</p> <p>5.3.25. Herramientas y accesorios.</p> <p>5.3.26. Herrería para ventanas y similares.</p> <p>5.3.27. Hielo seco (Dióxido de carbono).</p> <p>5.3.28. Hielo.</p>
--	--	--



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**

		<p>5.3.29. Hule (inyección de plástico).</p> <p>5.3.30. Industrialización de ropa.</p> <p>5.3.31. Industrialización de sabanas, colchonetas, edredones y similares.</p> <p>5.3.32. Instrumental óptico.</p> <p>5.3.33. Instrumentos de precisión y relojes.</p> <p>5.3.34. Instrumentos musicales.</p> <p>5.3.35. Laboratorios experimentales.</p> <p>5.3.36. Maletas y equipos para viaje.</p> <p>5.3.37. Máquinas de escribir y calculadoras.</p> <p>5.3.38. Muebles y puertas de madera.</p> <p>5.3.39. Panificadoras.</p> <p>5.3.40. Perfiles de plástico extruido.</p> <p>5.3.41. Perfumes.</p> <p>5.3.42. Periódicos y revistas (rotativas).</p> <p>5.3.43. Persianas y toldos (fabricación).</p> <p>5.3.44. Pintura de pieles y acabados con pistola de aire.</p> <p>5.3.45. Pintura vinílica y esmaltes (excepto la manufactura de los componentes básicos).</p> <p>5.3.46. Pisos de mosaico, granito, terrazo, sin utilizar equipo especializado.</p> <p>5.3.47. Plástico, molienda de.</p> <p>5.3.48. Productos alimenticios.</p> <p>5.3.49. Productos de cartón y papel (hojas, bolsas, cajas y similares).</p> <p>5.3.50. Productos de cera y parafina.</p> <p>5.3.51. Productos de madera.</p> <p>5.3.52. Productos de nylon y licra.</p> <p>5.3.53. Productos de plástico, vajillas, botones, discos (dependiendo de la cantidad de sustancias).</p> <p>5.3.54. Productos</p>
--	--	---



		farmacéuticos, alópatas y homeópatas. 5.3.55. Productos naturistas (elaboración y empaque). 5.3.56. Procesadora de café. 5.3.57. Purificadoras. 5.3.58. Sillas, escritorios, estantería, archiveros y similares. 5.3.59. Telas y productos textiles. 5.3.60. Vidrio soplado artesanal. 5.3.61. Yute, zizal, y cáñamo (únicamente productos). 5.3.62. Zapatos.
	5.4. Industria mediana y de riesgo medio y/o parque industrial jardín.	5.4.1. Canteras, labrado artesanal. 5.4.2. Elaboración de productos artesanales. 5.4.3. Estudios cinematográficos. 5.4.4. Fabricación de muebles y artículos de hierro forjado. 5.4.5. Molinos de trigo, harina y similares. 5.4.6. Pasteurizadora de productos lácteos. 5.4.7. Talleres de serigrafía, torno, tenería, ebanistería, orfebrería y similares. 5.4.8. Vidrio soplado, alta producción artesanal. <b>* Los giros industriales artesanales, con utilidad turística serán compatibles en todos los niveles.</b>
6. EQUIPAMIENTO	6.1. Equipamiento Vecinal.	<b><u>Educación:</u></b> 6.1.1. Jardín de niños. 6.1.2. Primaria.
	6.2. Equipamiento Barrial.	<b><u>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</u></b> <b><u>Educación:</u></b> 6.2.1. Bachillerato virtual. 6.2.2. Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. 6.2.3. Secundarias generales y



		<p>técnicas. 6.2.4. Secundaria virtual.</p> <p><b><u>Cultura:</u></b> 6.2.5. Biblioteca.</p> <p><b><u>Culto:</u></b> 6.2.6. Iglesia.</p> <p><b><u>Salud:</u></b> 6.2.7. Consultorio médico y dental de 1er contacto. 6.2.8. Unidad médica de 1er. contacto.</p> <p><b><u>Servicios Institucionales:</u></b> 6.2.9. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social) 6.2.10. Guarderías infantiles. 6.2.11. Mercados. 6.2.12. Sanitarios.</p>
	6.3. Equipamiento distrital.	<p><b><u>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Educación:</u></b> 6.3.1. Escuela de bachillerato general y técnico (preparatoria) 6.3.2. Escuela de idiomas.</p> <p><b><u>Cultura:</u></b> 6.3.3. Academias de baile. 6.3.4. Archivos. 6.3.5. Cineteca. 6.3.6. Fonoteca. 6.3.7. Fototeca. 6.3.8. Hemeroteca. 6.3.9. Mediateca. 6.3.10. Teatro.</p> <p><b><u>Culto:</u></b> 6.3.11. Convento.</p> <p><b><u>Salud:</u></b> 6.3.12. Clínica 6.3.13. Consultorio médico y/o dental. 6.3.14. Sanatorio. 6.3.15. Unidad de urgencias.</p> <p><b><u>Servicios Institucionales:</u></b> 6.3.16. Academias en general atípicas, capacitación laboral. 6.3.17. Administración pública. 6.3.18. Casa cuna.</p>



		<p>6.3.19. Correos y telégrafos.</p> <p>6.3.20. Estación de bomberos, autobuses urbanos.</p> <p>6.3.21. Hogar de ancianos.</p> <p>6.3.22. Terminales de transporte urbano.</p> <p>6.3.23. Velatorios y funerales.</p>
	6.4. Equipamiento central.	<p><b><u>Se excluyen los giros de equipamiento vecinal y se incluyen los giros de equipamiento barrial y distrital más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Educación:</u></b></p> <p>6.4.1. Instituto de educación superior.</p> <p>6.4.2. Universidad.</p> <p><b><u>Cultura:</u></b></p> <p>6.4.3. Auditorio.</p> <p>6.4.4. Casa de la cultura.</p> <p>6.4.5. Museo.</p> <p>6.4.6. Sala de conciertos.</p> <p><b><u>Salud:</u></b></p> <p>6.4.7. Clínica hospital.</p> <p>6.4.8. Hospital de especialidades.</p> <p>6.4.9. Hospital general.</p>
	6.5. Equipamiento regional.	<p><b><u>Servicios Institucionales:</u></b></p> <p>6.5.1. Administración de correos.</p> <p>6.5.2. Agencias y delegaciones municipales.</p> <p>6.5.3. Centro antirrábico.</p> <p>6.5.4. Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales para beneficencia.</p> <p>6.5.5. Centro de integración juvenil.</p> <p>6.5.6. Encierro y mantenimiento de autobuses urbanos.</p> <p>6.5.7. Juzgados y cortes.</p> <p>6.5.8. Orfanatos.</p> <p>6.5.9. Representaciones oficiales.</p> <p>6.5.10. Salas de reunión.</p>
7. RECREACIÓN Y DESCANSO.	7.1. Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	<p><b><u>Se excluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial y se incluyen los giros de equipamiento distrital y central más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Cultura:</u></b></p>





H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**

		<p>7.1.1. Acuario. 7.1.2. Centro cultural. 7.1.3. Museo de sitio. 7.1.4. Museo regional. 7.1.5. Planetario.</p> <p><b><u>Salud:</u></b> 7.1.6. Hospital regional.</p> <p><b><u>Equipamientos especiales:</u></b> 7.1.7. Aeropuertos civiles y militares. 7.1.8. Centro de rehabilitación. 7.1.9. Instalaciones portuarias. 7.1.10. Laboratorio de investigación científica. 7.1.11. Mercado de abastos (mayoreo) 7.1.12. Observatorios y estaciones meteorológicas. 7.1.13. Terminal de autobuses de carga. 7.1.14. Terminal de autobuses foráneos.</p> <p><b><u>Espacios verdes y abiertos</u></b> 7.1.15. Jardín vecinal. 7.1.16. Plazoletas y rinconadas.</p> <p><b><u>Espacios recreativos</u></b> 7.1.17. Juegos infantiles.</p>
	7.2. Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales.	<p><b><u>Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Espacios verdes y abiertos:</u></b> 7.2.1. Jardines y/o plazas. 7.2.2. Parques de barrio. 7.2.3. Plaza cívica.</p> <p><b><u>Espacios recreativos:</u></b> 7.2.4. Alberca pública. 7.2.5. Canchas de fútbol 7 7.2.6. Canchas de fútbol rápido. 7.2.7. Canchas deportivas. 7.2.1. Escuela de artes marciales. 7.2.2. Escuela de natación. 7.2.3. Gimnasio. 7.2.4. Pista de hielo. 7.2.5. Squash.</p>
	7.3. Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales.	<p><b><u>Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Espacios verdes y abiertos</u></b> 7.3.1. Parque urbano</p>



		distrital. 7.3.2. Unidad deportiva. <b>Espacios recreativos:</b> 7.3.3. Arenas. 7.3.4. Centro deportivo.
	7.4. Espacios verdes, recreativos abiertos y centrales.	<b><u>Se excluyen los giros vecinales y se incluyen los giros barriales y distritales más los siguientes:</u></b>  <b><u>Espacios verdes y abiertos</u></b> 7.4.1. Club hípico. 7.4.2. Jardines y/o plazas. 7.4.3. Lagos artificiales. 7.4.4. Parque urbano general. 7.4.5. Zoológico.  <b><u>Espacios recreativos:</u></b> 7.4.6. Balnearios 7.4.7. Campos de golf. 7.4.8. Estadios. 7.4.9. Plazas de toros y lienzos charros. 7.4.10. Velódromo.
	7.5. Espacios verdes, recreativos abiertos y regionales.	<b><u>Se excluyen los giros vecinales y barriales y se incluyen los giros distritales y centrales más los siguientes:</u></b>  <b><u>Espacios verdes y abiertos:</u></b> 7.5.1. * Cotos de caza y pesca. 7.5.2. Jardines y/o plazas. 7.5.3. Lagos artificiales. 7.5.4. Parque urbano general. 7.5.5. Parques nacionales. 7.5.6. Santuarios naturales. 7.5.7. Vuelos en paracaídas.  <b><u>Espacios recreativos:</u></b> 7.5.8. Autódromo. 7.5.9. Centros de feria y exposiciones. 7.5.10. Galgódromo. 7.5.11. Hipódromo 7.5.12. Pista de motocross.
8. INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA	8.1. Infraestructura urbana.	8.1.1. Acueductos. 8.1.2. Estructuras para equipos de telecomunicaciones. 8.1.3. Colectores. 8.1.4. Instalaciones portuarias. 8.1.5. Plantas de tratamiento, potabilizadoras, Repetidoras. 8.1.6. Repetidoras. 8.1.7. Subestación



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**

		eléctrica. 8.1.8. Tanques de almacenamiento de agua. 8.1.9. Tendido de redes agua potable, drenaje, electricidad, telefonía, televisión por cable. 8.1.10. Viales primarios. 8.1.11. Vías de ferrocarril con fines turísticos
	8.2. Infraestructura Regional.	<b><u>Se incluye la infraestructura urbana:</u></b> 8.2.1. Bordos y canales. 8.2.2. Cableado estructurados. 8.2.3. Carreteras estatales y federales. 8.2.4. Ductos. 8.2.5. Estaciones de bombeo. 8.2.6. Instalaciones de riego. 8.2.7. Instalaciones generadoras de energía. 8.2.8. Líneas de alta tensión. 8.2.9. Poliductos. 8.2.10. Presas. 8.2.11. Viales regionales.
	8.3. Instalaciones especiales urbanas	8.3.1. Crematorios. 8.3.2. Panteones y cementerios.
	8.4. Instalaciones Especiales regionales.	<b><u>Se incluyen las instalaciones especiales urbanas:</u></b> 8.4.1. Areas de transferencia de desechos. 8.4.2. Ce. Re. So. y Ce. Fe. Re. So. 8.4.3. Fábrica y depósito de explosivos (cumpliendo con las disposiciones de seguridad de la materia) 8.4.4. Gaseras. 8.4.5. Gasoductos. 8.4.6. Granjas de recuperación. 8.4.7. Incinerador de basura, desechos biológico, infecciosos. 8.4.8. Instalaciones militares y cuarteles. 8.4.9. Manejo y



		almacenamiento de desechos radioactivos. 8.4.10. Relleno sanitario. 8.4.11. Tiraderos de basura
<p>* Fuera del límite del centro de población.</p> <p>** <b>Todos los giros comerciales y de servicios indicados en el acuerdo del Programa de Sistema de Apertura Rápida Empresarial (SARE), requerirán el Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos, que indique la compatibilidad del giro con la zona donde se encuentre.</b></p> <p>+ <b>Las Tiendas de autoservicio y/o de conveniencia deberán cumplir con servicio de baños para uso del público.</b></p> <p>++ Para los establecimientos de las categorías que suponen estancia de animales por mas de un día, por razones de índole distinta a las de carácter médico tales como: pensión para animales, adiestramiento de animales, adiestramiento especializado, comercialización de animales, estéticas, productores de pie de cría, mascotas y albergues de animales, art. 11 del mismo reglamento (como el Centro de Acopio Animal, pero de carácter privado) deberán contar con instalaciones apropiadas y que garanticen las mejores condiciones sanitarias y el mínimo de molestias a los vecinos de las inmediaciones conforme a la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM - 062 - ZOO - 1999</p>		

## CAPÍTULO VI.

### Consideraciones generales para la reglamentación de zonas

**Artículo 30.** Las zonas que se reglamentan en este capítulo y en los capítulos del VII al XVI de este Título, se observarán las siguientes consideraciones generales para su aplicación, además de las que se establecen para cada una de ellas en lo particular.

**Artículo 31.** En cada una de las zonas deberán ubicarse exclusivamente los usos o destinos bajo las siguientes categorías.

- I. **Uso o destino predominante:** el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- II. **Uso o destino compatible:** el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Los usos compatibles no deberán ser mayores al 25% del total de los lotes en zonas habitacionales y del 40% en los demás tipos de zonas, pudiendo estar dispersos o concentrados conforme se determine en los planes parciales de desarrollo urbano y/o proyecto definitivo.

Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona (cuadro 3);

- III. **Uso o destino condicionado:** el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente por los planes parciales de desarrollo urbano, por la Dependencia Municipal, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.



En los planes de desarrollo urbano de centro de población y en los planes parciales de desarrollo urbano, se deberá consignar aquellas zonas en las cuales se excluyen los usos compatibles y condicionados que se establecen para las diferentes zonas. Dicha exclusión obedecerá a los resultados del proceso de la consulta pública o de las políticas de consolidación para la zona en cuestión.

**Artículo 32.** Los usos y destinos que no se califiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

**Artículo 33.** Los límites de las zonas que se establecen en los Planos de Zonificación se interpretarán según las siguientes disposiciones:

- I. Cuando una línea divisoria de zona se señale dentro de una calle o vía pública existente o en proyecto, deberá coincidir con el eje de la calle;
- II. Cuando una línea divisoria de zona se señale siguiendo límites de lotes o predios existentes o en proyecto, deberá coincidir precisamente con esos límites.
- III. Cuando una línea divisoria de zona se señale por el medio de las manzanas existentes o en proyecto, corriendo en forma paralela a la dimensión más larga, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica del plan parcial de desarrollo urbano;
- IV. Cuando una línea divisoria de zona se señale a través de las manzanas corriendo en forma paralela a su dimensión más corta, o cabecera de manzana, el límite se determinará en función del fondo de los lotes que predominen en la misma, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación del plan parcial de desarrollo urbano;
- V. Cuando una división de zonas se determine por una calle en proyecto, el trazo de la calle deberá corresponder a lo señalado en el plan parcial de desarrollo urbano. Cuando la calle se establece sobre veredas, caminos o derechos de paso existentes, el límite será el eje rectificado de estas vías; y
- VI. En los planes de desarrollo urbano de centro de población, se deberán delimitar las unidades territoriales barriales, considerando la población máxima de habitantes en cada una de ellas, de acuerdo a la potencialidad que tengan las diferentes zonas, así como el equipamiento requerido para la atención de las necesidades básicas de la misma.

**Artículo 34.** Cuando en los Planos de Zonificación los límites de zonas dividan un predio, el propietario podrá optar entre:

- I. Mantener los tipos de zonas determinados.
- II. Elegir cualquiera de los tipos de zonas determinados, debiendo sujetarse a lo siguiente:
  - a) Respetar la estructura vial determinada en el plan de desarrollo urbano de centro de población correspondiente.

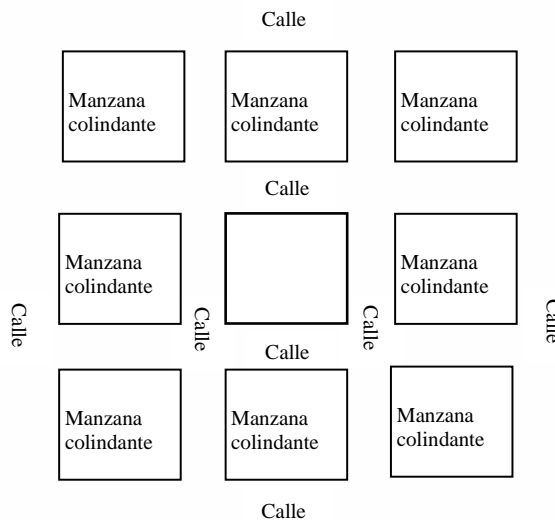




- b) Los accesos y salidas vehiculares gravitaran sobre las vialidades de mayor jerarquía en caso de que se elija alguno de los usos determinar para el frente del predio hacia esta vialidad.
- c) En su caso que se garanticen las franjas de amortiguamiento con los usos incompatibles existentes y/o determinados

**Artículo 35.** En las áreas urbanizadas y de renovación urbana, para la aplicación de las normas de control de la edificación se observarán las siguientes consideraciones:

- I. Las normas de control de la edificación referentes a dimensiones, coeficientes, alturas, estacionamiento y restricciones que se establezcan para la zona en los planes parciales de desarrollo urbano, serán tomando en cuenta las características actuales de su área de aplicación, y en caso de no existir estos, la autoridad municipal dictaminará a partir del análisis del total de los predios del área comprendida dentro de las manzanas colindantes que circunden la ubicación del predio, donde las normas de control de edificación solicitadas tenga cuando menos un 50%, previa elaboración del análisis justificativo que se menciona en la fracción VII, de este artículo;
- II. A fin de proteger las áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto inmediato, entendiendo como contexto inmediato al área comprendida dentro de las manzanas colindantes que circunden la ubicación del predio.



- III. Las alturas máximas permisibles en zonas que, por razón de su fisonomía urbana deban limitarse a dimensiones fijas, quedarán sujetas a lo que establezca el plan parcial correspondiente y en caso de no existir este, se determinará en base al contexto inmediato, entendiendo como contexto inmediato al área comprendida dentro de las manzanas colindantes que circunden la ubicación del predio.
- IV. Las restricciones frontales en las áreas de protección histórico patrimonial deberán ser establecidas siguiendo el alineamiento del contexto urbano inmediato existente; entendiendo como



contexto al área comprendida dentro de las manzanas colindantes que circunden la ubicación del predio.

- V. Cuando se construya una nueva edificación, colindando por su parte posterior con una edificación existente que no tiene restricción posterior, las restricciones que se señalen para la zona quedarán sin efecto para la nueva edificación;
- VI. Los predios que en su parte posterior colinden con espacios públicos destinados como espacios verdes y abiertos para la recreación y el deporte quedan exentos de la restricción posterior, pero en ningún caso se podrá utilizar este extremo de predio para ingreso y salida del mismo; y
- VII. Requisitos para el análisis justificativo indicado en la fracción I, deberá contener al menos los siguientes documentos:
  - a) Productos cartográficos oficiales impresos manzaneros acotados que contengan lotificaciones y construcciones existentes;
  - b) Fichas con Fotografía predio por predio;
  - c) Análisis comparativo; y
  - d) El sello del Colegio de Arquitectos o Ingenieros Civiles legalmente constituido en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.
- VIII. El alcance del estudio, deberá analizar, justificar y demostrar, las modificaciones a la o las normas que se pretenden cambiar

**Artículo 36.** En las áreas de reserva urbana la aplicación de las normas de control de la edificación y urbanización que se establecen para cada una de las zonas, será de manera estricta conforme las siguientes condiciones.

- I. Las densidades máximas de vivienda señaladas para las zonas habitacionales son indicativas, quedando supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en este *Reglamento*, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, coeficientes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial;
- II. Para determinar el número de viviendas que pueden ser construidas dentro de un lote, se dividirá la superficie del lote entre el índice de edificación señalado para la zona específica;
- III. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;
- IV. Cuando no se especifiquen diferencias, el frente mínimo del lote se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;
- V. En lo relativo a la superficie máxima construida se permitirá, además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 40 por ciento del área de azotea o último nivel;



- VI. En las colindancias posteriores, la edificación se sujetará a los siguientes lineamientos:
- a) A una distancia del límite de propiedad determinada por la dimensión especificada como restricción posterior, sólo se permitirá edificar a una altura máxima que se determine para cada tipo de zona, excepto las zonas habitacionales en las que se permitirá hasta tres metros incluyendo las bardas perimetrales: Esta superficie podrá ser parcial o totalmente cubierta. Las dimensiones de los patios interiores o áreas jardinadas, cualquiera que sea su posición, se registrarán por lo especificado en el Título Segundo de este *Reglamento*.
  - b) La altura de las edificaciones hacia la colindancia posterior a partir de la azotea de la planta baja, deberá retirarse a una distancia de tres metros, contados del límite de la colindancia posterior, a partir de la azotea del segundo nivel se incrementará un metro más de distancia tomando como referencia la distancia establecida para el primer nivel o planta, baja, guardando esta proporción y referencia por cada piso que se agregue;
  - c) Cuando se construyan edificaciones de conjuntos, las cuales se adosan total o parcialmente por su colindancia posterior, sin implicar pérdida de asoleamiento, iluminación, ventilación y privacidad de los espacios habitables, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto en aquella parte en la que se adosan las edificaciones;
  - d) Cuando se trate de edificaciones en lotes cabeceros que colindan por su parte posterior, en forma perpendicular, con linderos laterales de los predios contiguos, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto en la parte adyacente con la edificación vecina no sujeta a restricción posterior; y
  - e) Cuando se construya una nueva edificación, colindando por su parte posterior con una edificación existente que no tiene restricción posterior, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto para la nueva edificación.

**Artículo 37.** Para efecto de normar las acciones urbanísticas que se pretendan realizar en las diferentes zonas que se establecen en los capítulos del VII al XVI del presente Título de este *Reglamento*, además de los conceptos establecidos en el artículo 3, se entiende por:

- I. **Altura máxima:** Es la resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo o de la que se determine en el plan parcial de desarrollo urbano correspondiente;
- II. **Cajón de estacionamiento en vía pública:** Es el espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos que se encuentre en la vía pública, dentro del carril de estacionamiento;
- III. **Cajón de estacionamiento en propiedad privada:** Es el espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos dentro de los predios o edificaciones;
- IV. **Frente mínimo de lote:** la distancia frontal en metros lineales que deberá respetar un lote o unidad privativa;



- V. **Superficie máxima del lote:** la superficie máxima en metros cuadrados de un lote que se deberá de respetar para determinada zona; y
- VI. **Superficie mínima del lote:** la superficie mínima en metros cuadrados de un lote que se deberá respetar en determinada zona.

## CAPÍTULO VII

### Reglamentación de zonas de aprovechamiento de recursos naturales

**Artículo 38.** Los tipos de zonas comprendidas dentro del género de aprovechamiento de los recursos naturales son las que se ubican sobre Áreas Rústicas, definidas en la fracción VII del artículo 18 de este *Reglamento* y, por tanto, no son destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a aprovechamiento, concordantes con su carácter de medio rural.

**Artículo 39.** Estas zonas estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes, planes y programas, competentes en la materia, además de las establecidas en este *Reglamento*.

En las zonas de aprovechamiento de recursos naturales los usos y destinos permitidos son los que se definen a continuación:

- a) **Forestal:** los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas;
- b) **Piscícola:** los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas;
- c) **Silvestres:** las áreas rústicas que prevalecen en gran medida en su estado natural;
- d) **Actividades extractivas:** los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo, para la transformación de los mismos en insumos, por su origen se dividen en metálicas y no metálicas;
- e) **Agropecuario:** comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia; y
- f) **Granjas y huertos:** son las dedicadas a las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación y sus instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.

**Artículo 40.** En las zonas de aprovechamiento de recursos naturales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

Cuadro 4 APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES			
CLAVE	ZONA (Uso Predominante)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
P	PISCICOLA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Acuicultura.- Cultivo y comercialización de peces.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PISCICOLA</li> </ul>
S	ACTIVIDADES SILVESTRES	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Actividades naturales en selva y campo</li> <li>▪ Aserraderos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ACTIVIDADES SILVESTRES</li> </ul>



<b>F</b>	FORESTAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cultivo y repoblación de bosques.</li> <li>▪ Silvicultura.</li> <li>▪ Viveros forestales.</li> </ul>	•	FORESTAL
<b>AE-N</b>	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS NO METÁLICAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ *Banco y trituración de piedra.</li> <li>▪ *Bancos de arena (jal, barro, balastre, caolín, y otros)</li> <li>▪ * Bancos de cantera.</li> <li>▪ *Minas para la extracción de azufre, ámbar, carbón mineral, ópalo y similares.</li> </ul>	•	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS NO METÁLICAS
<b>AE-M</b>	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS METÁLICAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ *Minas para la extracción y beneficio de materiales metálicos (oro, hierro, níquel, platino, silicio, cobre, mercurio, bronce y otros)</li> </ul>	•	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS METÁLICAS
<b>AG</b>	AGROPECUARIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ *Establos y zahúrdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino y ovino)</li> <li>▪ Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales)</li> <li>▪ Vivienda aislada.</li> </ul>	• ○ ○	AGROPECUARIO FORESTAL GRANJAS Y HUERTOS.
<b>GH</b>	GRANJAS Y HUERTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Granjas (avícolas, apiarios, apícolas) con casa habitación.</li> <li>▪ Huertos (frutales, flores, hortalizas) con casa habitación.</li> </ul>	• ○	GRANJAS Y HUERTOS. AGROPECUARIO.
<b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</b>				
• PREDOMINANTE    ○ COMPATIBLE    ▪ CONDICIONADO.				

**Artículo 41.** Además de los señalados en el artículo anterior, en estas zonas se permitirán los siguientes tipos de usos especiales, que por ser de utilidad pública e interés social pueden emplazarse en el medio rural, los que según su origen se dividen en:

- I. Usos relacionados con la explotación agraria, que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural;
- II. Usos de carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de desechos, que requieren emplazarse en el medio rural y que implican una incidencia en este;
- III. Usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas realizadas en el medio rural;
- IV. Usos de carácter rotacional y de infraestructura y servicios urbanos que requieren emplazarse en esta clase de suelo;
- V. Usos relacionados con actividades de protección y conservación del medio natural y del patrimonio histórico cultural;
- VI. Usos de carácter recreativo, científico y cultural, tales como zoológicos, cotos de caza y pesca, centros de investigación y granjas-escuela; y
- VII. Usos de carácter turístico, en los que en razón del atractivo natural se aprovechen, sin deterioro del medio ambiente.





**Artículo 42.** Para obtener la aprobación de la ubicación de alguna de las instalaciones señaladas en el artículo anterior se deberá apoyar su factibilidad en el análisis de aptitud territorial previsto en los Planes Regionales de Integración Urbana, Programa Municipal de Desarrollo Urbano y en su caso, en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional y Local respectivamente, de los cuales se derivará su propio Proyecto Definitivo de Urbanización según lo establecido en el artículo 21 de este *Reglamento*, así como el desarrollo de predios en áreas de gestión urbana integral tiene la finalidad de asegurar un desarrollo sustentable a mediano y largo plazo. La normatividad aplicable se establecerá previamente a las obras de urbanización en los planes correspondientes.

La utilización específica de predios se generará al ejecutar las obras de urbanización autorizadas en sus proyectos definitivos y en toda acción urbanística para hacer entrega de las obras de urbanización al ayuntamiento, éstas deberán ejecutarse respetando las áreas de cesión para destinos establecidas en el plan parcial o el proyecto definitivo de urbanización.

Se complementará con los que en cada caso concreto requiera fundadamente, la Dependencia Municipal para dictaminar la solicitud.

**Artículo 43.** Las actividades industriales que por su utilidad pública e interés social, deban emplazarse en el suelo rústico, según su factibilidad especificada en el artículo anterior, deberán contar con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto dentro del mismo predio, en la cual no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo o ecológicos. El ancho de esta franja de aislamiento y las condiciones que deben observar las instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes lineamientos.

- I. Para las actividades industriales que sean calificadas como alto riesgo, la franja de aislamiento se establecerá con base a lo que la autoridad disponga como resultado del análisis de riesgo; y
- II. Para las actividades industriales de riesgo medio o bajo, las de tipo extractivo y las de almacenamiento agro-industrial, la franja perimetral de aislamiento se determinará de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas, no debiendo ser menor en ningún caso a 25 metros.

**Artículo 44.** Los predios establecidos con uso Agropecuario AG son los dedicados a actividades relacionadas con el cultivo del campo, así como a la cría de ganado mayor, menor y a la producción avícola y apícola y serán reguladas por las leyes en la materia.

**Artículo 45.** Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de granjas y huertos, tipo GH estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

Cuadro 5 GRANJAS Y HUERTOS GH	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	10
Densidad máxima de viviendas/ ha	2
Superficie mínima de lote	4000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	40 metros lineales
Índice de edificación	4000m <sup>2</sup>
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.20
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.40
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4°



Restricción frontal	10 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	10%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	
❖ Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no aplica a estacionamiento para visitantes.	

### CAPÍTULO VIII Reglamentación de zonas turísticas

**Artículo 46.** La reglamentación de zonas turísticas tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Salvaguardar la belleza y valor ambiental de los recursos naturales, que son la razón de ser del atractivo de este tipo de zonas y, cuyo deterioro las más de las veces es irreversible convirtiéndose a la vez en decadencia de la propia actividad turística;
- II. Propiciar el aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo que pueden tener sitios de atractivo natural, previendo distintos tipos de zonas que respondan a las características naturales del área.
- III. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes regulando la densidad de la población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación; y
- IV. Proteger las zonas turísticas contra riesgos urbanos y tráfico pesado ocasionados por usos incompatibles.

**Artículo 47.** En las zonas turísticas la categoría de los usos y destinos permitidos con los que se indican en la siguiente tabla:

Cuadro 6 ALOJAMIENTO TEMPORAL			
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
TE	TURISTICO ECOLOGICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Albergues y posadas</li> <li>◆ Cabañas.</li> <li>◆ Campamentos</li> <li>◆ Casas de campo.</li> <li>◆ Villas hoteleras.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul> TURISTICO ECOLOGICO. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.
TC	TURISTICO CAMPESTRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Cabañas.</li> <li>◆ Casas de campo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul> TURISTICO CAMPESTRE. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.
TH1	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MINIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Albergues o posadas.</li> <li>◆ Condohoteles.</li> <li>◆ Hoteles con todos los servicios.</li> <li>◆ *Motel de paso y similares.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> </ul> TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MINIMA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**

		<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Tráiler park.</li> <li>◆ Villas hoteleras.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Δ</li> <li>Δ</li> </ul>	COMERCIO CENTRAL. SERVICIOS CENTRALES.
TH2	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Albergues o posadas.</li> <li>◆ Casas de huéspedes.</li> <li>◆ Condohoteles.</li> <li>◆ Hoteles con todos los servicios.</li> <li>◆ *Motel de paso y similares.</li> <li>◆ Tráiler Park.</li> <li>◆ Villas hoteleras</li> <li>◆ Habitacional en la misma densidad, bajo normatividad específica: 1 vivienda es igual a 3 cuartos hoteleros, 2 cajón/vivienda para densidad mínima y baja y 1 cajón/vivienda para densidades media y alta. Para todos los casos turísticos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>Δ</li> <li>Δ</li> </ul>	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES. COMERCIO CENTRAL. SERVICIOS CENTRALES.
TH3	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MEDIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Albergues o posadas.</li> <li>◆ Casas de huéspedes.</li> <li>◆ Hoteles con todos los servicios.</li> <li>◆ Mesones.</li> <li>◆ Mutualidades y fraternidades.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>Δ</li> <li>Δ</li> <li>Δ</li> <li>Δ</li> </ul>	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MEDIA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES. COMERCIO BARRIAL. COMERCIO DISTRITAL. SERVICIOS BARRIALES. SERVICIOS DISTRITALES.
TH4	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Albergues.</li> <li>◆ Casas de asistencia.</li> <li>◆ Casa de huéspedes.</li> <li>◆ Hoteles con todos los servicios.</li> <li>◆ Mesones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>Δ</li> <li>Δ</li> </ul>	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. COMERCIO BARRIAL. SERVICIOS BARRIALES.
<b>SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS</b> ● PREDOMINANTE    ○ COMPATIBLE    Δ CONDICIONADO *Se hace compatible el uso habitacional en la misma densidad, bajo normatividad específica: 1 vivienda es igual a 3 cuartos hoteleros, 2 cajón/ vivienda para densidad mínima y baja y 1 cajón/ vivienda para densidades media y alta. Para todos los casos de uso turístico				

**Artículo 48.** En el Plan Regional de Desarrollo Urbano, la designación de zonas turísticas tiene la finalidad de delimitar zonas existentes con este tipo de actividad en forma predominante, o bien, zonas que en razón de su atractivo natural son susceptibles de desarrollarse ya se dentro del territorio de influencia de un centro de población existente o fuera del mismo, para tal efecto se clasifican en:

- I. **Turístico-ecológica, tipo TE:** las que en razón del alto valor de su medio natural se deben establecer, previo análisis del sitio, las áreas y grados de conservación de los elementos naturales de valor, así como el grado de compatibilidad que se puede obtener para usos de aprovechamiento turístico sin perturbar esos elementos, por lo que las normas de control de la edificación y urbanización serán el resultado de los estudios ambientales o urbanos que en su caso sean requeridos por las autoridades competentes.
- II. **Turístico campestre, tipo TC:** son aquellos predios, que presenten elementos naturales, que permitan el emplazamiento de actividades humanas para el desarrollo de usos habitacionales para el descanso con una utilización extensiva del suelo; y



- III. Turístico hotelero, tipo TH:** las comprendidas en aquellos centros de población, que potencialmente presentan atractivos turísticos, por los recursos naturales, paisajísticos y ambientales con que cuentan, podrán identificar zonas turístico-hoteleras en los esquemas de ordenamiento de los diferentes planes o programas de desarrollo urbano, estableciendo las normas específicas para su control, sin embargo en el resto de los centros de población, estas actividades pueden ser consideradas dentro del sector de las actividades terciarias, por lo que estas actividades pueden emplazarse en zonas de servicios, y en las que se consideren compatibles, estando sujetas a las normas de control de la edificación que para cada una de las zonas establece en este *Reglamento*.

En las zonas turísticas-ecológicas podrán determinarse como zonas secundarias las Turístico y Campestre, turístico-hoteleros densidad mínima y densidad baja.

**Artículo 49.** Las zonas, turístico-campestre tipo TC, son aquellos predios, que presenten elementos naturales, que permitan el emplazamiento de actividades humanas para el desarrollo de usos habitacionales para el descanso con una utilización extensiva del suelo, pudiéndose localizar dentro o fuera de los centros de población.

Las localidades con categoría de niveles SERUC y RURAL respectivamente se consideran afines con este tipo de desarrollos dado que se emplazan en el medio rural.

**Artículo 50.** Las zonas, turístico campestre estarán sujetas al cumplimiento de las siguientes normas para el control de la urbanización y edificación:

Cuadro 7 TURÍSTICO CAMPESTRE TC	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	20
Densidad máxima de viviendas/ ha.	4
Superficie mínima de lote.	1,600 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote.	40 metros lineales*
Índice de edificación.	1600 m <sup>2</sup>
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.25
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.50
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal	10 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	80%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	
*Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente antes mencionado, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación de la dependencia municipal, el cual en ningún caso deberá ser menor de 15 metros lineales, y sus restricciones laterales no podrán ser menor a 3 metros lineales.	

Cuando este tipo de zonas se constituya en régimen condominal, se podrán agrupar las viviendas y sus instalaciones, quedando sin efecto la superficie mínima de lote, pero se deberá respetar la densidad de viviendas y habitantes por hectárea, así mismo, las superficies libres, quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y abiertos para garantizar su conservación.

**Artículo 51.** Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas turístico-hoteleros densidad mínima, tipo TH1, densidad baja, tipo TH2, densidad media, tipo TH3, densidad alta, tipo TH4, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**
**Cuadro 8  
TURÍSTICO HOTELERO TH**

	DENSIDAD MÍNIMA (TH1)	DENSIDAD BAJA (TH2)	DENSIDAD MEDIA (TH3)	DENSIDAD ALTA (TH4)
Densidad máxima	15 cuartos por hectárea	30 cuartos por hectárea.	60 cuartos por hectárea.	100 cuartos por hectáreas
Superficie mínima de lote.	10,000m <sup>2</sup>	7500 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	70 m	50 m	40 m	30 m
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.15	0.20	0.25	0.30
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.30	0.60	1.0	1.2
Altura máxima de la edificación.	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento.	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47
Restricción frontal	10 m lineales	10 m lineales	5 m lineales.	5 m lineales.
Restricciones laterales	5 m lineales	5 m lineales	3 m lineales	3 m lineales.
Restricción posterior.10 metros lineales	10 m lineales	10 m lineales	10 m lineales	10 m lineales.
Modo de edificación	Abierto	Abierto	Abierto	Abierto
<b>R.</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Para las zonas escarpadas se aplicará el Reglamento de Construcción				

**Artículo 51bis.** Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de desarrollo especial, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 8A. ACTIVIDADES O GIROS COMPATIBLES PARA LAS ZONAS DE DESARROLLO ESPECIAL	
CLAVE	ZDE
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	TURÍSTICO Y HABITACIONAL DE DENSIDAD MÍNIMA
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitación Plurifamiliar Vertical	Habitación
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitación Jardín	Habitación
Habitación Unifamiliar	Habitación
Habitación Plurifamiliar Horizontal	Habitación
Turístico	Albergues o posadas ecológicas, eco-hoteles, eco-desarrollos y villas hoteleras aisladas.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas <b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles.
<b>CONDICIONADO</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Equipamiento Vecinal	<b>Educación:</b> Jardín de niños. Primaria.
Servicio Vecinal	Bordados y costureras, Calcomanías, Calzado y artículos de piel, Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares), Dulces, caramelos y similares, Oficinas de profesionales, Pasteles y similares, Piñatas, Salsas, Yogurt. Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m <sup>2</sup> .





Comercio Vecinal	<b>Venta de:</b> Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas), Cenaduría y/o menadería, Cocina económica, Cremerías, Expendios de revistas, Farmacias, Fruterías, Legumbres, Taquería. Máximo 50 m <sup>2</sup> por local. Más los siguientes: artículos fotográficos, artículos deportivos y souvenirs.
------------------	--

Densidad máxima de habitantes/ Ha	40-100
Densidad máxima de viviendas/ Ha	8-20
Superficie mínima de lote	1,200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros lineales <sup>(1)</sup>
Índice de edificación	300 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.3
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.2
Altura máxima de la edificación	R <sup>(2)</sup>
Cajones de estacionamiento por vivienda	1 <sup>(3)</sup>
Restricción frontal	10 metros lineales
% Jardinado en la restricción frontal.	60%
Restricciones laterales	2.5 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
<sup>(1)</sup> Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente mínimo del lote y restricción frontal, éste podrá ser menor previa a la autorización de la Dirección de Planeación Urbana y Ecología, el cual en ningún caso deberá ser menor a 15 metros lineales. <sup>(2)</sup> R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Para las zonas escarpadas se aplicará el Reglamento de Construcción <sup>(3)</sup> Deberá garantizar cajones de estacionamiento para visitas en razón de 1 por cada 2 viviendas a desarrollar.	

## CAPÍTULO IX Reglamentación de Zonas Habitacionales

**Artículo 52.** La reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, permitiendo así mismo aquellos usos que complementan la actividad habitacional y que se clasifican en la categoría de usos y destinos permitidos de la zona, con el objeto de garantizar la autosuficiencia de éstas y evitar el desplazamiento de los habitantes a otras zonas;
- II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;



- IV. Proteger las zonas contra el tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en las calles;
- V. Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y
- VI. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

**Artículo 53.** En todas las zonas habitacionales, cuyos lineamientos se especifican en los artículos 56 al 62 de este *Reglamento*, se observarán las consideraciones generales para la reglamentación de zonas establecidas en el capítulo VI de este Título de este *Reglamento*.

**Artículo 54.** El uso habitacional por sus relaciones de propiedad y forma de edificar se define en las siguientes modalidades:

- I. **Habitacional jardín:** el uso habitacional que puede desarrollarse, en función de necesidades ecológicas, resultantes de aspectos naturales propios del lugar;
- II. **Habitacional Unifamiliar:** una casa habitación por familia en un lote individual;
- III. **Habitacional Plurifamiliar Horizontal:** viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades; y
- IV. **Habitacional Plurifamiliar Vertical:** viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades.

**Artículo 55.** En las zonas habitacionales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas:

Cuadro 9 HABITACIONAL				
DENTRO DEL LÍMITE DEL CENTRO DE POBLACIÓN				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados	
HJ	HABITACIONAL JARDIN	❖ Habitación.	● ○	HABITACIÓN JARDIN. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
H1-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA	❖ Habitación.	● ○ △ △ △ △	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.



H1-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MÍNIMA	❖ Habitación.	● ○ ○ △ △ △ △ △	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H1-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MÍNIMA	❖ Habitación.	● ○ ○ ○ ○ △ △ △	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL
H2-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA	❖ Habitación.	● ○ △ △ △ △ △	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA	❖ Habitación.	● ○ ○ ○ △ △ △ △	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H2-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD BAJA	❖ Habitación.	● ○ ○ ○ ○ △ △ △ △	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.
H3-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	❖ Habitación.	● ○ ○ △ △ △ △	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. TURISMO HOTELERO DENSIDAD MEDIA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA	❖ Habitación.	● ○ ○ ○ ○ △ △ △ △	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL HABITACIÓN UNIFAMILIAR. TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MEDIA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.



H3-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA	❖ Habitación.	● ○ ○  ○ △ △ △	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.
H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA.	❖ Habitación.	● ○ △  △ △ △ △	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA	❖ Habitación.	● ○ ○ ○  △ △ △ △	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H4-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA	❖ Habitación.	● ○ ○ ○  ○  △ △ △	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.
<b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.</b>				
● PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      △ CONDICIONADO.				

**Artículo 56.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacional jardín (HJ), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla.

Cuadro 10 HABITACIONAL JARDIN HJ	
Densidad Máxima de habitantes/ Ha.	20
Densidad máxima de viviendas/ Ha.	4
Superficie mínima de lote	2500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	50 metros lineales*
Índice de edificación	2500 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.20
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.40
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal	5 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal	80%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.



R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

\* Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente mínimo de lote, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación de la dependencia municipal pero en ningún caso podrá ser menor de 20 metros lineales.

**Artículo 57.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacional campestre (HC), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 11 HABITACIONAL CAMPESTRE HC	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	30
Densidad máxima de viviendas/ ha.	6
Superficie mínima de lote	1500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	30 metros lineales *
Índice de edificación	1500 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.10
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	0.20
Altura máxima de la edificación	2 niveles de 3.50 m. c/u máximo
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal	5 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	90%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales
Modo de edificación	Abierto

\* Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente mínimo de lote, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación de la dependencia municipal pero en ningún caso podrá ser menor de 20 metros lineales.

**Artículo 58.** Cuando las edificaciones que se construyan en zonas habitacional jardín (HJ), se constituyan en régimen condominal en alguna de las modalidades señaladas en las fracciones III y IV del artículo 55 de este *Reglamento*, se podrán agrupar las viviendas y sus instalaciones, quedando sin efecto la superficie mínima de lote, pero se deberá respetar la densidad de viviendas y habitantes por hectárea, y las superficies libres quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y abiertos para garantizar su conservación.

**Artículo 59.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad mínima unifamiliar, tipo H1-U, plurifamiliar horizontal, tipo H1-H y plurifamiliar vertical, tipo H1-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla.

Cuadro 12 HABITACIONAL DENSIDAD MÍNIMA H1			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H1-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H1-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H1-V
Densidad máxima de habitantes/ha.	50	75	100
Densidad máxima de viviendas/ ha.	10	15	20
Superficie mínima de lote	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 m lineales	20 m lineales	40 m lineales
Índice de edificación	600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.4	0.4	0.4
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.8	0.8	1.2
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	2	2	2
Restricción frontal	5 m lineales **	5 m lineales **	5 m lineales **





% jardinado en la restricción frontal.	60%	50%	50%
Restricciones laterales	2.50 metros lineales	2.50 metros lineales	2.50 metros lineales
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto	Abierto	Abierto
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Para las zonas escarpadas se aplicará el Reglamento de Construcción			
** La restricción frontal se aplica en calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.			

**Artículo 60.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad baja unifamiliar tipo H2-U, plurifamiliar horizontal, tipo H2-H y plurifamiliar vertical, tipo H2-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Cuadro 13 HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H2-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H2-V
Densidad máxima de habitantes/ha.	95	115	140
Densidad máxima de viviendas/ha.	19	23	28
Superficie mínima de lote	300 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup> (900)
Frente mínimo del lote	10 metros lineales	10 metros lineales	20 metros lineales
Índice de edificación	300 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> (150)
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.6	0.6	0.6
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.2	1.2	1.8
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	2	2	2
Restricción frontal	5 metros lineales	5 metros lineales **	5 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal	50%	40%	40%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto – Semiabierto Semicerrado.
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Para las zonas escarpadas se aplicará el Reglamento de Construcción			
** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.			
*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.			

**Artículo 61.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad media unifamiliar tipo H3-U plurifamiliar horizontal, tipo H3-H y plurifamiliar vertical, tipo H3-V estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Cuadro 14 HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H3-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H3-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	195	210	270
Densidad máxima de viviendas/ ha.	39	42	54
Superficie mínima de lote	140 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup> (540)
Frente mínimo del lote	8 metros lineales	8 metros lineales	16 metros lineales.
Índice de edificación	140 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup> (90)
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.7	0.7	0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.4	1.4	2.1
Altura máxima de la edificación	R	R	R



Cajones de estacionamiento por vivienda	1	1	1
Restricción frontal	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	40%	30%	30%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto- Semiabierto Semicerrado
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Para las zonas escarpadas se aplicará el Reglamento de Construcción			
** La restricción frontal se aplica en la calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.			
*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.			

**Artículo 62.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad alta unifamiliar tipo H4-U, plurifamiliar horizontal, tipo H4-H y plurifamiliar vertical, tipo H4-V estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla y demás consideraciones:

Cuadro 15 HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H4-V
Densidad máxima de habitantes/ha.	290	435	520
Densidad máxima de viviendas/ha.	58	87	104
Superficie mínima de lote	90 m <sup>2</sup> (90)	120 m <sup>2</sup> (120)	200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	6 m lineales	8 m lineales	12 m lineales
Índice de edificación	90 m <sup>2</sup> (90)	60 m <sup>2</sup> (60)	50 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.8	0.8	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.6	1.6	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	1	1	1
Restricción frontal	2 m lineales	2 m lineales	2 m lineales
% jardinado en la restricción frontal	30%	20%	20%
Restricciones laterales	*	*	*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Cerrado Semicerrado	Cerrado Semicerrado	Variable.
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Para las zonas escarpadas se aplicará el Reglamento de Construcción.			
* Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.			

## CAPÍTULO X Reglamentación de zonas mixtas

**Artículo 63.** Las zonas mixtas es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según, se defina en los planes o programas correspondientes. Por su nivel de servicio se clasifican en:



- I. **Mixto barrial:** las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio, o en corredores barriales;
- II. **Mixto distrital:** las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios. Generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos o en corredores urbanos distritales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente;
- III. **Mixto central:** las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores centrales, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto;
- IV. **Mixto Regional:** las zonas donde la habitación queda excluida, dado que las actividades que se ubican tienen un alcance e impacto que rebasa el propio centro de población, generalmente se constituyen en corredores del sistema vial primario.

Cada uno de estos tipos, con excepción del mixto regional, se subdividen a su vez en cuatro rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo éstos: intensidad mínima, intensidad baja, intensidad media e intensidad alta, además los tipos mixto distrital y mixto central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima.

**Artículo 64.** Aquellas localidades que por su categoría concentran una diversidad de usos de suelo, que por la escala no pueden precisarse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, podrán utilizar la técnica de consignar "zonas mixtas" en los esquemas de ordenamiento de dichos planes, debiendo aplicar normatividad específica a la zona y desglosar detalladamente tales usos y compatibilidades en los planes parciales de desarrollo urbano y en los proyectos definitivos de urbanización.

**Artículo 65.** Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece en el presente *Reglamento*, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda a la zona mixta en que se localice.

Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas mixtas son los que se describen a continuación en la siguiente tabla:

Cuadro 16 ZONAS MIXTAS		
CLAVE	ZONA	USOS



<b>MB</b>	<b>MIXTO BARRIAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ HABITACIONAL UNIFAMILIAR</li> <li>▪ HABITACIONAL HORIZONTAL</li> </ul>
<b>MB1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INTENSIDAD MÍNIMA.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ HABITACIONAL VERTICAL</li> <li>▪ SERVICIOS VECINALES</li> <li>▪ TURÍSTICO HOTELERO</li> </ul>
<b>MB2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INTENSIDAD BAJA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SERVICIOS BARRIALES</li> <li>▪ COMERCIO VECINAL</li> <li>▪ COMERCIO BARRIAL</li> </ul>
<b>MB3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INTENSIDAD MEDIA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MANUFACTURAS MENORES</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO VECINAL</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO BARRIAL</li> </ul>
<b>MB4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INTENSIDAD ALTA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</li> </ul>
<b>MD</b>	<b>MIXTO DISTRITAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ HABITACIONAL UNIFAMILIAR</li> <li>▪ HABITACIONAL HORIZONTAL</li> </ul>
<b>MD1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INTENSIDAD MÍNIMA.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ HABITACIONAL VERTICAL</li> <li>▪ TURÍSTICO HOTELERO</li> <li>▪ SERVICIOS VECINALES</li> </ul>
<b>MD2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INTENSIDAD BAJA.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SERVICIOS BARRIALES</li> <li>▪ SERVICIOS DISTRITALES</li> <li>▪ COMERCIO VECINAL</li> </ul>
<b>MD3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INTENSIDAD MEDIA.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ COMERCIO BARRIAL</li> <li>▪ COMERCIO DISTRITAL</li> <li>▪ MANUFACTURAS MENORES</li> </ul>
<b>MD4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INTENSIDAD ALTA.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MANUFACTURAS DOMICILIARIAS</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO VECINAL</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO BARRIAL</li> </ul>
<b>MD5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INTENSIDAD MÁXIMA.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ EQUIPAMIENTO DISTRITAL</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES.</li> </ul>
<b>MC</b>	<b>MIXTO CENTRAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ HABITACIONAL UNIFAMILIAR</li> <li>▪ HABITACIONAL HORIZONTAL</li> </ul>
<b>MC1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INTENSIDAD MÍNIMA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ HABITACIONAL VERTICAL</li> <li>▪ TURÍSTICO HOTELERO</li> <li>▪ SERVICIOS VECINALES</li> </ul>
<b>MC2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INTENSIDAD BAJA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SERVICIOS BARRIALES</li> <li>▪ SERVICIOS DISTRITALES</li> <li>▪ SERVICIOS CENTRALES</li> </ul>
<b>MC3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INTENSIDAD MEDIA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ COMERCIO VECINAL</li> <li>▪ COMERCIO BARRIAL</li> <li>▪ COMERCIO DISTRITAL</li> </ul>
<b>MC4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INTENSIDAD ALTA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ COMERCIO CENTRAL</li> <li>▪ MANUFACTURAS MENORES</li> <li>▪ MANUFACTURAS DOMICILIARIAS</li> </ul>
<b>MC5</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INTENSIDAD MÁXIMA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ EQUIPAMIENTO VECINAL</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO BARRIAL</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO DISTRITAL</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO CENTRAL</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.</li> </ul>
<b>MR</b>	<b>MIXTO REGIONAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ TURÍSTICO HOTELERO</li> <li>▪ SERVICIOS BARRIALES</li> <li>▪ SERVICIOS DISTRITALES</li> <li>▪ SERVICIOS CENTRALES</li> <li>▪ SERVICIOS REGIONALES</li> <li>▪ COMERCIO BARRIAL</li> <li>▪ COMERCIO DISTRITAL</li> <li>▪ COMERCIO CENTRAL</li> <li>▪ COMERCIO REGIONAL</li> <li>▪ INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO</li> <li>▪ INDUSTRIA PESADA Y DE RIESGO ALTO</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO BARRIAL</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO DISTRITAL</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO CENTRAL</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.</li> </ul>
--	--

## CAPÍTULO XI

### Reglamentación de zonas comerciales y de servicios

**Artículo 66.** La reglamentación de las zonas comerciales tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales y de servicio, para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;
- II. Proteger tanto a las instalaciones comerciales y de servicio como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales y de uso de los establecimientos de servicios, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y
- III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

**Artículo 67.** Las zonas de usos comerciales y de servicios que por su nivel de servicio y atención y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- I. **Comercio y de servicio vecinal:** las zonas donde se ubica la concentración de actividades comerciales de abasto cotidiano y los servicios para los vecinos de una zona habitacional por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales, buscando su localización recomendable (esquinas);
- II. **Comercio y de servicio barrial:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el abasto y los servicios básicos de los habitantes de un barrio o colonia, cuyos satisfactores de consumo son del tipo diario-semanal, generando los centros de barrio y corredores barriales;
- III. **Comercio y de servicio distrital:** estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos comerciales y de servicio, en los que se ubican actividades que sirven amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio para el abasto semanal – mensual;





- IV. Comercio y de servicio central:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el comercio y los servicios de la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros o subcentros urbanos, o desarrolladas en forma de corredores urbanos, para los servicios las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras. En estas zonas los usos habitacionales deben quedar excluidos; y
- V. Comercio y de servicio regional:** las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población; por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; en ellas los usos habitacionales deben quedar excluidos.
- VI. Servicios a la industria y el comercio:** son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto. Normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

Los cuatro primeros tipos de zonas a su vez se subdividen en cuatro rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: intensidad mínima, intensidad baja, intensidad media e intensidad alta. Además los tipos comercio y de servicio, distrital y central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima. Los lineamientos para todos ellos se establecen en los siguientes artículos de este Capítulo.

**Artículo 68.** En todas las zonas comerciales, cuyos lineamientos se especifican en los artículos 70 al 74 de este *Reglamento*, se observarán además las consideraciones generales para la reglamentación de zonas establecidas en el capítulo VI del presente Título de este *Reglamento*.

**Artículo 69.** En las zonas comerciales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas:

Cuadro 17 COMERCIO Y DE SERVICIO VECINAL CS-V			
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
CS-V	COMERCIO Y DE SERVICIO VECINAL	Venta de:	●
	INTENSIDADES:	❖ *Abarrotes, misceláneas y similares.	●
		❖ *Cenaduría y/o menudearía.	○
		❖ *Cocina económica.	○
		❖ *Cremerías.	○
CS-V1	MÍNIMA	❖ *Expendios de libros	○
CS-V2	BAJA	❖ *Expendedores de revistas.	○
CS-V3	MEDIA	❖ *Farmacias.	○
CS-V4	ALTA	❖ *Fruterías.	○
		❖ *Legumbres.	○
		❖ *Purificadora de agua (llenado de garrafrones)	○
		❖ *Taquería.	○
			COMERCIO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL. SERVICIOS VECINALES ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.



		<p><b>Servicio de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ *Bordados y costuras.</li> <li>❖ *Cafetería (con lectura e Internet)</li> <li>❖ *Calcomanías.</li> <li>❖ *Calzado y artículos de piel.</li> <li>❖ *Ciber.</li> <li>❖ *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares)</li> <li>❖ *Consultorios veterinarios y farmacias veterinarias</li> <li>❖ *Dulces, caramelos y similares.</li> <li>❖ *Oficinas de profesionales.</li> <li>❖ *Pasteles y similares.</li> <li>❖ *Piñatas.</li> <li>❖ *Salsas.</li> <li>❖ *Yogurt.</li> </ul> <p><b>* Máximo 50 m<sup>2</sup> por local.</b></p>		
<p><b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.</b></p> <p>● PREDOMINANTE    ○ COMPATIBLE    △ CONDICIONADO.</p> <p>Los giros compatibles con las actividades turísticas deberán ser normados en los planes parciales de desarrollo urbano y/o los proyectos definitivos de urbanización.</p> <p>+Para los establecimientos de las categorías que suponen estancia de animales por mas de un día, por razones de índole distinta a las de carácter médico tales como: pensión para animales, adiestramiento de animales, adiestramiento especializado, comercialización de animales, estéticas, productores de pie de cría, mascotas y albergues de animales, art. 11 del mismo reglamento (como el Centro de Acopio Animal, pero de carácter privado) deberán contar con instalaciones apropiadas y que garanticen las mejores condiciones sanitarias y el mínimo de molestias a los vecinos de las inmediaciones conforme a la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM - 062 - ZOO - 1999</p> <p><b>* Máximo 50 m<sup>2</sup> por local.</b></p>				

**Cuadro 18  
COMERCIO Y DE SERVICIO BARRIAL CS-B**

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS	
			Compatibles y Condicionados	
CS-B	COMERCIO Y DE SERVICIO BARRIAL	Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:	●	COMERCIO BARRIAL
	INTENSIDADES:		●	SERVICIO BARRIAL.
CS-B1	MÍNIMA	<b>Venta de:</b>	○	COMERCIO VECINAL.
CS-B2	BAJA	❖ Aguas frescas, paletas,	○	HABITACIÓN UNIFAMILIAR.
CS-B3	MEDIA	❖ Artículos de limpieza.	○	HABITACIÓN
CS-B4	ALTA	❖ Artículos deportivos.	○	PLURIFAMILIAR
		❖ Artículos domésticos de hojalata.	○	HORIZONTAL.
		❖ Artículos fotográficos.	○	HABITACIÓN
		❖ Bazares y antigüedades.	○	PLURIFAMILIAR VERTICAL.
		❖ Bicicletas (venta)	○	SERVICIOS VECINALES.
		❖ Blancos.	○	EQUIPAMIENTO BARRIAL.
		❖ Bonetería.	○	ESPACIOS VERDES,
		❖ Botanas y frituras.	○	ABIERTOS Y
		❖ Calzado.	○	RECREATIVOS
		❖ Carnicería.	○	VECINALES.
		❖ Centro de copiado.		ESPACIOS VERDES,
		❖ Dulcería.		ABIERTOS Y
		❖ Expendios de agua, billetes		RECREATIVOS BARRIALES.



		<p>de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes y pan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Ferretería, tlapalería y material eléctrico.</li> <li>❖ Florerías y artículos de jardinería.</li> <li>❖ Hielo.</li> <li>❖ Implementos y equipos para gas doméstico.</li> <li>❖ Jugos naturales y licuados.</li> <li>❖ Juguetería.</li> <li>❖ Lencería.</li> <li>❖ Licorería (venta en botella cerrada)</li> <li>❖ Línea blanca y aparatos eléctricos.</li> <li>❖ Lonchería.</li> <li>❖ Marcos.</li> <li>❖ Mariscos.</li> <li>❖ Máscaras.</li> <li>❖ Mercería.</li> <li>❖ Mueblería.</li> <li>❖ Neverías</li> <li>❖ Ópticas.</li> <li>❖ Panadería (venta)</li> <li>❖ Papelería, librería y artículos escolares</li> <li>❖ Perfumería.</li> <li>❖ Pescadería.</li> <li>❖ Pinturas.</li> <li>❖ Pollería.</li> <li>❖ Productos de plástico desechables.</li> <li>❖ Productos naturistas.</li> <li>❖ Recaudaría.</li> <li>❖ Refacciones y accesorios para autos.</li> <li>❖ Regalos.</li> <li>❖ Renta de videojuegos y videos.</li> <li>❖ Ropa.</li> <li>❖ Rosticería.</li> <li>❖ Semillas y cereales.</li> <li>❖ Tiendas de ropa.</li> <li>❖ Tortillería.</li> <li>❖ Vidrios y espejos.</li> <li>❖ Viveros.</li> <li>❖ Videojuegos.</li> </ul> <p><b>Servicio de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Asociaciones civiles.</li> <li>❖ Banco (sucursal)</li> <li>❖ Baños y sanitarios públicos.</li> <li>❖ Bases de madera para regalo.</li> <li>❖ Botanas y frituras (elaboración)</li> <li>❖ Caja de ahorro.</li> <li>❖ Cajero Automático.</li> <li>❖ Carpintería.</li> <li>❖ Centro de beneficencia pública.</li> <li>❖ Cerámica.</li> </ul>		
--	--	--	--	--



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA

		<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Cerrajería.</li> <li>❖ Clínicas veterinarias</li> <li>❖ Consultorio médico y dental de 1er contacto.</li> <li>❖ Colocación de pisos.</li> <li>❖ Elaboración de anuncios, lonas y toldos luminosos.</li> <li>❖ Elaboración de rótulos.</li> <li>❖ Encuadernación de libros.</li> <li>❖ Escudos y distintivos de metal y similares.</li> <li>❖ Estéticas para animales</li> <li>❖ Fontanería.</li> <li>❖ Foto estudio.</li> <li>❖ Imprenta, offset y/o litografías.</li> <li>❖ Instalación y reparación de mofles y radiadores.</li> <li>❖ Laboratorios médicos y dentales.</li> <li>❖ Lavandería.</li> <li>❖ Masajes.</li> <li>❖ Oficinas privadas.</li> <li>❖ Paletas y helados.</li> <li>❖ Pedicuristas.</li> <li>❖ Peluquerías y estéticas.</li> <li>❖ Pensiones de autos.</li> <li>❖ Pizzería</li> <li>❖ Pulido de pisos.</li> <li>❖ Regaderas y baños públicos.</li> <li>❖ Reparación de equipo de cómputo. Equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes.</li> <li>❖ Rótulos y similares.</li> <li>❖ Reparaciones domésticas y artículos del hogar.</li> <li>❖ Sabanas y colchas.</li> <li>❖ Salón de fiestas infantiles.</li> <li>❖ Sastrería y costureras y/o reparación de ropa.</li> <li>❖ Servicios de lubricación vehicular.</li> <li>❖ Sitio de taxis.</li> <li>❖ Spa veterinario</li> <li>❖ Taller mecánico.</li> <li>❖ Talleres de: joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y neumático.</li> <li>❖ Tapicería.</li> <li>❖ Tintorería.</li> </ul>		
--	--	---	--	--

**SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.**

- PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      △ CONDICIONADO.

Los giros compatibles con las actividades turísticas deberán ser normados en los planes parciales de desarrollo urbano y/o los proyectos definitivos de urbanización.



+Para los establecimientos de las categorías que suponen estancia de animales por mas de un día, por razones de índole distinta a las de carácter médico tales como: pensión para animales, adiestramiento de animales, adiestramiento especializado, comercialización de animales, estéticas, productores de pie de cría, mascotas y albergues de animales, art. 11 del mismo reglamento (como el Centro de Acopio Animal, pero de carácter privado) deberán contar con instalaciones apropiadas y que garanticen las mejores condiciones sanitarias y el mínimo de molestias a los vecinos de las inmediaciones conforme a la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM - 062 - ZOO - 1999

Cuadro 19  
COMERCIO Y DE SERVICIO DISTRITAL CS-D

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
CS-D	COMERCIO Y DE SERVICIO DISTRITAL	Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:	●
	INTENSIDADES:		●
CS-D1	MÍNIMA	Venta de:	○
CS-D2	BAJA	❖ Accesorios de seguridad Industrial y doméstica.	○
CS-D3	MEDIA	❖ Accesorios y equipos de radio.	○
CS-D4	ALTA	❖ Acuarios.	○
CS-D5	MÁXIMA	❖ Agencia de autos.	○
		❖ Alfombras.	○
		❖ Antigüedades.	○
		❖ Artesanías.	○
		❖ Artículos de dibujo.	○
		❖ Artículos de plástico y/o madera.	○
		❖ Artículos para decoración.	○
		❖ Artículos para manualidades.	○
		❖ Autoservicio y/o tienda de conveniencia.	○
		❖ Azulejos y accesorios.	○
		❖ Básculas.	○
		❖ Boutique.	○
		❖ Cajas de cartón, materiales de empaque.	○
		❖ Centro comercial.	○
		❖ Cantinas y bares.	○
		❖ Compra venta de aparatos para sordera.	○
		❖ Compraventa de colorantes para curtiduría.	○
		❖ Cristalería.	○
		❖ Disqueras.	○
		❖ Droguería, hierbería y homeopática.	○
		❖ Equipos hidráulicos.	○
		❖ Equipos y accesorios de computación.	○
		❖ Equipo y accesorios para gimnasio.	○
		❖ Ferretería de artículos especializados.	○
		❖ Herrajes en general.	○
		❖ Joyería y bisutería.	○
		❖ Librería.	○
		❖ Materiales para la construcción en local	○
			△





H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

REGlamento DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA

		<p>cerrado.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa)</li> <li>❖ Minisúper.</li> <li>❖ Motocicletas.</li> <li>❖ Muebles.</li> <li>❖ Pisos y cortinas.</li> <li>❖ Productos para repostería.</li> <li>❖ Relojería.</li> <li>❖ Supermercados.</li> <li>❖ Tabaquería.</li> <li>❖ Telefonía e implementos celulares.</li> <li>❖ Tianguis.</li> <li>❖ Tiendas departamentales.</li> <li>❖ Tinas de jacuzzi.</li> <li>❖ Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares.</li> <li>❖ Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario.</li> <li>❖ Video bares.</li> </ul> <p><b>Servicio de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Adiestramiento de mascotas.</li> <li>❖ Adiestramiento especializado de mascotas Agencia de autos con taller.</li> <li>❖ Agencias de autotransporte, viajes, publicidad.</li> <li>❖ Almacenes y bodegas</li> <li>❖ Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, y similares.</li> <li>❖ Armado y pegado de cajas de cartón.</li> <li>❖ Aseguradoras.</li> <li>❖ Autobaños y similares.</li> <li>❖ Bienes raíces.</li> <li>❖ Billares.</li> <li>❖ Bodega de productos que no impliquen alto riesgo.</li> <li>❖ Boliches.</li> <li>❖ Bolsa de trabajo.</li> <li>❖ Casas de bolsa, cambio, decoración y empeños</li> <li>❖ Centros bataneros.</li> <li>❖ Clínica y farmacia veterinaria.</li> <li>❖ Comercialización de animales</li> <li>❖ Constructoras sin almacén.</li> <li>❖ Contadores.</li> <li>❖ Contratistas.</li> <li>❖ Despacho de oficinas privadas.</li> <li>❖ Discotecas.</li> <li>❖ Diseño de anuncios a mano y por computadora.</li> <li>❖ Distribución de agua.</li> <li>❖ Elaboración de anuncios espectaculares.</li> </ul>		
--	--	---	--	--



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

REGlamento DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA

		<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Elaboración de marcos.</li> <li>❖ Estacionamientos públicos.</li> <li>❖ Estaciones de servicio de combustible.</li> <li>❖ Estructuras para equipos de telecomunicaciones.</li> <li>❖ Finanzas y administración.</li> <li>❖ Fumigaciones.</li> <li>❖ Funeraria.</li> <li>❖ Grabaciones de audio y video.</li> <li>❖ Gimnasio.</li> <li>❖ Hospitales veterinarios</li> <li>❖ Investigaciones privadas, jarcería.</li> <li>❖ Informática</li> <li>❖ Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográfico.</li> <li>❖ Laminado vehicular.</li> <li>❖ Limpieza de alfombras, muebles y cortinas.</li> <li>❖ Mensajería y paquetería.</li> <li>❖ Moldes para inyección de plástico.</li> <li>❖ Mudanzas.</li> <li>❖ Multimedia.</li> <li>❖ Notaría.</li> <li>❖ Obradores.</li> <li>❖ Oficinas corporativas privadas.</li> <li>❖ Peletería.</li> <li>❖ Pensión para animales</li> <li>❖ Pista de patinaje.</li> <li>❖ Productores de pie de cría, mascotas y otros análogos</li> <li>❖ Protección y seguridad policiaca, personal y negocios.</li> <li>❖ Renta de maquinaria y equipo para la construcción.</li> <li>❖ Renta de vehículos.</li> <li>❖ Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido muebles de oficina e industriales.</li> <li>❖ Restaurantes, bares y similares.</li> <li>❖ Salas de baile y similares.</li> <li>❖ Salón de eventos y similares.</li> <li>❖ Servicio de grúas.</li> <li>❖ Spa</li> <li>❖ Talabartería.</li> <li>❖ Taller de herrería y/o elaboración de herrajes.</li> <li>❖ Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares.</li> <li>❖ Talleres de impresión.</li> <li>❖ Taller de reparación y mantenimiento mecánico de vehículos.</li> <li>❖ Tatuajes y perforación.</li> </ul>		
--	--	---	--	--



		❖ Telemática.		
		❖ Veterinaria.		

**SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.**  
 ● PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      △ CONDICIONADO.  
 Los giros compatibles con las actividades turísticas deberán ser normados en los planes parciales de desarrollo urbano y/o los proyectos definitivos de urbanización.  
 + Para los establecimientos de las categorías que suponen estancia de animales por mas de un día, por razones de índole distinta a las de carácter médico tales como: pensión para animales, adiestramiento de animales, adiestramiento especializado, comercialización de animales, estéticas, productores de pie de cría, mascotas y albergues de animales, art. 11 del mismo reglamento (como el Centro de Acopio Animal, pero de carácter privado) deberán contar con instalaciones apropiadas y que garanticen las mejores condiciones sanitarias y el mínimo de molestias a los vecinos de las inmediaciones conforme a la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM - 062 - ZOO - 1999

Cuadro 20  
**COMERCIO Y DE SERVICIO CENTRAL CS-C**

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES	CATEGORIA	
		(Actividades y Giros Permitidos)	USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados	
CS-C	COMERCIO Y DE SERVICIO CENTRAL	<b>Se excluyen los giros del comercio vecinal y se incluyen los giros del comercio barrial y distrital más los siguientes:</b>	●	COMERCIO CENTRAL
	<b>INTENSIDADES:</b>		●	SERVICIO CENTRAL
CS-C1	MÍNIMA	<b>Venta de:</b>	○	COMERCIO BARRIAL
CS-C2	BAJA	❖ Abarrotes al Mayoreo.	○	COMERCIO DISTRITAL
CS-C3	MEDIA	❖ Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos.	○	SERVICIO BARRIAL
CS-C4	ALTA	❖ Equipos de sonido y video.	○	SERVICIO DISTRITAL
CS-C5	MÁXIMA	❖ Galería de arte.	○	EQUIPAMIENTO BARRIAL
		❖ Refacciones (sin taller)	○	EQUIPAMIENTO DISTRITAL
		❖ Rocolas.	○	EQUIPAMIENTO CENTRAL.
		❖ Tienda de artículos especializados.	○	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.
		<b>Servicio de:</b>	○	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES.
		❖ Centrales televisoras.		ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.
		❖ Centros de acopio de productos de desecho doméstico (carbón, papel, vidrio, bote y perfil de aluminio, tubo de cobre, muebles, colchones, y enseres domésticos de lámina y metal)		
		❖ Centros financieros.		
		❖ Centros nocturnos.		
		❖ Cines.		
		❖ Circos.		
		❖ Espectáculos para adultos.		
		❖ Radiodifusoras.		
		❖ Renta de Rocolas y sinfonolas		

**SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.**  
 ● PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      △ CONDICIONADO.  
 Los giros compatibles con las actividades turísticas deberán ser normados en los planes parciales de desarrollo urbano y/o los proyectos definitivos de urbanización.  
 + Para los establecimientos de las categorías que suponen estancia de animales por mas de un día, por razones de índole distinta a las de carácter médico tales como: pensión para animales, adiestramiento de animales, adiestramiento especializado, comercialización de animales, estéticas, productores de pie de cría, mascotas y albergues de animales, art. 11 del mismo



reglamento (como el Centro de Acopio Animal, pero de carácter privado) deberán contar con instalaciones apropiadas y que garanticen las mejores condiciones sanitarias y el mínimo de molestias a los vecinos de las inmediaciones conforme a la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM - 062 - ZOO - 1999

Cuadro 21  
COMERCIO Y DE SERVICIO REGIONAL CS-R

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
CS-R	COMERCIO Y SERVICIO REGIONAL	<p><b>Se excluyen los giros del comercio y servicios vecinal y barrial, y se incluyen los giros del comercio y servicios distrital y central más los siguientes:</b></p> <p><b>Venta de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Agencia de autocamiones.</li> <li>❖ Venta de artículos pirotécnicos.</li> <li>❖ Huesario.</li> <li>❖ Maquinaria pesada.</li> </ul> <p><b>Servicios de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Almacenamiento de productos químicos, sulfatantes, resinas y solventes.</li> <li>❖ Almacenamiento y distribución de gas L.P. y</li> <li>❖ Almacenamiento y envasado de lubricantes y combustibles.</li> <li>❖ Almacenamiento y venta de forraje.</li> <li>❖ Centrales de autobuses foráneos.</li> <li>❖ Centros de acopio.</li> <li>❖ Depósito de chatarra.</li> <li>❖ Depósito de vehículos.</li> <li>❖ Patios de almacenamiento.</li> <li>❖ Pulido de metales en seco.</li> <li>❖ Rastros frigoríficos.</li> <li>❖ Reparación de aparatos frigoríficos.</li> <li>❖ Reparación de autobuses, trailer y similares.</li> <li>❖ Reparación de maquinaria pesada.</li> <li>❖ Reparación y distribución de maquinaria para construcción.</li> <li>❖ Terminales de autobuses de transporte urbano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>
	INTENSIDADES:		
CS-R1	MINIMA		
CS-R2	BAJA		
CS-R3	MEDIA		
CS-R4	ALTA		
CS-R5	MAXIMA		



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**
**SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.**

- PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      △ CONDICIONADO.

Los giros compatibles con las actividades turísticas deberán ser normados en los planes parciales de desarrollo urbano y/o los proyectos definitivos de urbanización.

**Cuadro 22  
SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO SI**

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS	
			Compatibles y Condicionados	
S I	<b>SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO</b>	<p><b>Se excluyen los giros de servicios vecinales y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:</b></p> <p><b>Servicio de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos y vegetales.</li> <li>❖ Almacenamiento y distribución de combustibles derivados del petróleo.</li> <li>❖ Almacenes de madera.</li> <li>❖ Bodega de granos y silos.</li> <li>❖ Distribuidor de insumos agropecuarios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>	<p>SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO.</p> <p>SERVICIO REGIONAL.</p> <p>EQUIPAMIENTO CENTRAL.</p> <p>EQUIPAMIENTO REGIONAL.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.</p>

**SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.**

- PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      △ CONDICIONADO.

Los giros compatibles con las actividades turísticas deberán ser normados en los planes parciales de desarrollo urbano y/o los proyectos definitivos de urbanización.

**Artículo 70.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas comerciales y de servicios vecinal intensidad mínima, CS-V1, baja, CS-V2, media, CS-V3, y alta CS-V4, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

**Cuadro 23  
COMERCIO Y SERVICIO VECINAL CS-V**

	INTENSIDAD MÍNIMA (CS- V1)	INTENSIDAD BAJA (CS-V2)	INTENSIDAD MEDIA (CS-V3)	INTENSIDAD ALTA (CS-V4)
Superficie máxima de lote	(800) 50*	300 (50)*	140 (50)*	90 (50)*
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	10 metros lineales	8 metros lineales	6 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.8	1.2	1.4	1.6
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47
% de frente jardinado	60%	50%	40%	30%
Restricción frontal	5 metros lineales**	5 metros lineales**	3 metros lineales**	2 metros lineales**
Restricción posterior	3 m lineales	3 m lineales	3 m lineales	3 m lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable

R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.





\* Para el establecimiento del uso comercio y de servicio vecinal, se tomara como base el lote tipo de la zona habitacional, en virtud de que el comercio y/o servicio podrá estar integrado a la vivienda, sin embargo la superficie a ocupar por el comercio y/o servicio no deberá de ser mayor a 50 m<sup>2</sup>. Cuando se trate de módulos de comercio y servicio vecinal independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 200 m<sup>2</sup> y cada local no deberá ser mayor a 50 m<sup>2</sup>. Localizado preferentemente en esquina.

\*\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

**Artículo 71.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas comerciales y de servicios barrial intensidad mínima, CS-B1, baja, CS-B2, media, CS-B3, y alta CS-B4, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 24 COMERCIO Y SERVICIO BARRIAL CS-B				
	INTENSIDAD MÍNIMA (CS-B1)	INTENSIDAD BAJA (CS-B2)	INTENSIDAD MEDIA (CS-B3)	INTENSIDAD ALTA (CS-B4)
Superficie mínima de lote	800 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	10 metros lineales	10 metros lineales	8 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.2	1.8	2.1	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47
% de frente jardinado.	50%	40%	30%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable

R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.  
\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

**Artículo 72.** Los predios o lotes y las edificaciones, construidas en las zonas comerciales y de servicios distritales intensidad mínima, CS-D1, baja CS-D2, media, CS-D3, alta CS-D4, y máxima CS-D5, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 25 COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL CS-D					
	INTENSIDAD MÍNIMA (CS-D1)	INTENSIDAD BAJA (CS-D2)	INTENSIDAD MEDIA (CS-D3)	INTENSIDAD ALTA (CS-D4)	INTENSIDAD MAXINA (CS-D5)
Superficie mínima de lote	800 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.2	1.8	2.1	2.4	3.2
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47
% de frente jardinado	50%	40%	30%	20%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**

Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable	Variable
<b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.					
* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.					

**Artículo 73.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas comerciales y de servicios central intensidad mínima, CS-C1, baja, CS-C2, media, CS-C3, alta CS-C4, máxima CS-C5, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 26 COMERCIO Y SERVICIO CENTRAL CS-C					
	INTENSIDAD MÍNIMA (CS-C1)	INTENSIDAD BAJA (CS-C2)	INTENSIDAD MEDIA (CS-C3)	INTENSIDAD ALTA (CS-C4)	INTENSIDAD MÁXIMA (CS-C5)
Superficie mínima de lote	800 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.2.	1.8	2.1	2.4	3.2
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47
% de frente jardinado	50%	40%	30%	20%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable	Variable
<b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.					
* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.					

**Artículo 74.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de comercios y servicios regionales, CR, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 27 COMERCIO Y SERVICIO REGIONAL CS-R	
	Zonas de comercios regional, CR
Superficie mínima de lote	1200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	2.4.
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 47
% de frente jardinado	20
Restricción frontal	5 metros lineales*
Restricción posterior	Sin restricción
Modo de edificación	Variable
<b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	
* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.	



**Artículo 75.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de servicios a la industria y al comercio, tipo SI, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 28 SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO SI	
Superficie mínima de lote	600 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	15 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	8 m <sup>3</sup>
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 47
% de frente jardinado	20
Restricción frontal	5 metros lineales*
Restricción posterior	Sin restricción
Modo de edificación	Variable
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	
* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver capítulo VI del presente Reglamento.	

## CAPITULO XII Reglamentación de zonas industriales

**Artículo 76.** La reglamentación de zonas industriales y manufacturas tiene por objeto promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad;
- II. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales prohibiendo su ubicación en estas zonas;
- III. Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo lineamientos contenidos en este *Reglamento* y en las Normas Oficiales Mexicanas específicas de control, considerando la eficiencia de la producción; y
- IV. Permitir que las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a zonas habitacionales, en zonas de usos mixtos, comercio y de servicio.

**Artículo 77.** En este capítulo se establecen los lineamientos para permitir la adecuada ubicación de las actividades industriales dentro de las áreas urbanas, y en el ámbito regional según lo señalado en los artículos 41, 42 y 43, de este *Reglamento*. Estos lineamientos se definen a partir de los efectos que las



actividades industriales pudieran ocasionar al medio ambiente, así como a los otros tipos de zonas comprendidas en el entorno urbano.

Para ello, los ayuntamientos actuarán en forma coordinada con las autoridades competentes en materia de protección ambiental y estarán a lo establecido en las normas y ordenamientos que en el ámbito federal y estatal resulten aplicables.

**Artículo 78.** Las instalaciones industriales existentes podrán constituir una zona industrial en su presente ubicación, siempre y cuando se observe el cumplimiento de los lineamientos señalados en este *Reglamento* y en las Normas Oficiales Mexicanas.

**Artículo 79.** Todas las instalaciones ubicadas en las zonas industriales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas, y los lineamientos estatales y municipales correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones y olores. Para lo cual deberán realizar el estudio requerido de impacto ambiental y de análisis de riesgo, cuando sea aplicable.

**Artículo 80.** Las zonas industriales y de manufacturas se clasifican en:

- I. **Manufacturas domiciliarias, MFD:** comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal, normalmente de auto empleo familiar, cuya superficie donde se realizan dichas actividades, integrada a la casa habitación, no debe de exceder de 50 metros cuadrados. El número de empleados no podrá ser mayor de cinco, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose la utilización y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos;
- II. **Manufacturas menores, MFM:** comprende establecimientos para la elaboración de productos que no requieren maquinaria especializada, no exceden de 400 metros cuadrados no generando impactos nocivos;
- III. **Industria ligera y de riesgo bajo, I1:** comprende una amplia gama de actividades manufactureras, que no causen un desequilibrio ecológico, ni rebasen los límites y condiciones señalados en este *Reglamento*, y en las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos señalados en este capítulo, en su nivel bajo;

Las actividades industriales de este tipo pueden desarrollarse dentro de edificios completamente cerrados, siendo adecuados para crear una zona de transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales que involucran mayor grado potencial de emisiones y emergencias ambientales.

El uso habitacional debe quedar excluido dentro de estas zonas con el fin de proteger a las zonas habitacionales y asegurar la reserva adecuada de áreas para el desarrollo industrial.

- IV. **Industria mediana y de riesgo medio, I2:** estas zonas están previstas para instalaciones industriales que puedan cumplir con los lineamientos técnicos señalados en este *Reglamento* para el nivel medio, relativos a la prevención de siniestros, riesgos urbanos, control de emisiones e impacto ambiental. Estas instalaciones no deben operar en edificaciones cerradas excepto en



áreas colindantes con alguna zona habitacional. No deberán permitirse dentro de éstas usos habitacionales, ni de equipamiento urbano comunitario ajeno a las actividades de la propia zona;

- V. **Parque Industrial Jardín:** estas zonas están previstas para alojar instalaciones Industriales del tipo I1, I2 y que puedan cumplir con los lineamientos técnicos señalados en este Reglamento para el nivel de riesgo medio, relativos a la prevención de siniestros, riesgos urbanos, control de emisiones e impacto ambiental, además de generar grandes espacios abiertos y áreas verdes no deberán permitirse dentro de éstas usos habitacionales, ni de equipamiento urbano comunitario ajeno a las actividades de la propia zona.

**Artículo 81.** Los grupos de usos y destinos, según la clasificación establecida en el cuadro 3, permitidos en los distintos tipos de zonas industriales son los que se indican en la siguiente tabla:

Cuadro 29 INDUSTRIA			
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
MFD	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS	<b>Elaboración casera de:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Bordados y costuras.</li> <li>❖ Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanistería y orfebrerías o similares.</li> <li>❖ Cerámica.</li> <li>❖ Piñatas.</li> <li>❖ Sastrería.</li> <li>❖ Yogurt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● MANUFACTURAS DOMICILIARIAS</li> <li>○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</li> <li>○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</li> <li>△ COMERCIO VECINAL</li> <li>△ SERVICIO VECINALE.</li> </ul>
MFM	MANUFACTURAS MENORES	<b>Elaboración artesanal de:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Artesanías.</li> <li>❖ Bases de madera para regalo.</li> <li>❖ Bordados y costuras.</li> <li>❖ Botanas y frituras.</li> <li>❖ Calcomanías.</li> <li>❖ Calzado y artículos de piel.</li> <li>❖ Cerámica.</li> <li>❖ Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares)</li> <li>❖ Dulces, caramelos y similares.</li> <li>❖ Encuadernación de libros.</li> <li>❖ Escudos y distintivos de metal y similares.</li> <li>❖ Molduras de madera para marcos de cuadro.</li> <li>❖ Paletas, helados, aguas frescas.</li> <li>❖ Pasteles y similares.</li> <li>❖ Piñatas.</li> <li>❖ Procesamiento de alimentos.</li> <li>❖ Productos tejidos, medias, calcetines, ropa, manteles y similares.</li> <li>❖ Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares.</li> <li>❖ Salsas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● MANUFACTURAS MENORES.</li> <li>○ MANUFACTURAS DOMICILIARIAS</li> <li>○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</li> <li>○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</li> <li>△ COMERCIO VECINAL.</li> <li>△ SERVICIO VECINAL.</li> </ul>





H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL  
MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**

		<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Sastrería y taller de ropa.</li> <li>❖ Serigrafía e impresiones.</li> <li>❖ Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado)</li> <li>❖ Tapicería.</li> <li>❖ Torno para madera, ebanistería y acabados en laca.</li> <li>❖ Yogurt.</li> </ul>		
I1	<b>INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO</b>	<b>Fabricación de:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Adhesivos (excepto la manufactura u obtención de los componentes básicos)</li> <li>❖ Aislantes y empaques de poliestireno.</li> <li>❖ Alfombras y tapetes.</li> <li>❖ Almohadas, colchones, colchas, edredones.</li> <li>❖ Aparatos eléctricos.</li> <li>❖ Armado de lámparas y ventiladores, persianas, toldos, juguetes, circuitos eléctricos, paraguas, motocicletas, refrigeradores, lavadoras, secadoras.</li> <li>❖ Artículos deportivos.</li> <li>❖ Artículos moldeados de poliuretano.</li> <li>❖ Bicicletas, carriolas y similares.</li> <li>❖ Bolsa y envases de plástico extruido.</li> <li>❖ Calcetería y ropa interior.</li> <li>❖ Cintas para calzado y similares.</li> <li>❖ Concentrados de sabores (excepto la manufactura de los componentes básicos)</li> <li>❖ Corcho.</li> <li>❖ Cosméticos.</li> <li>❖ Costales de plástico.</li> <li>❖ Dulces y chocolates.</li> <li>❖ Elaboración de suajes.</li> <li>❖ Empacadoras de carnes frías, jabón y detergente.</li> <li>❖ Ensamblaje de productos de acero.</li> <li>❖ Esencias aromatizantes (excepto la manufactura de los componentes básicos)</li> <li>❖ Escobas, cepillos y trapeadores.</li> <li>❖ Estopa.</li> <li>❖ Guantes, látex, globos, pelotas y suelas.</li> <li>❖ Herramientas y accesorios.</li> <li>❖ Herrería para ventanas y similares.</li> <li>❖ Hielo seco (Dióxido de carbono).</li> <li>❖ Hielo.</li> <li>❖ Hule (Inyección de plástico).</li> <li>❖ Industrialización de ropa.</li> <li>❖ Industrialización de sabanas, colchonetas, edredones y similares.</li> <li>❖ Instrumental óptico.</li> <li>❖ Instrumentos de precisión y</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>	<b>INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO.</b> <b>SERVICIOS CENTRALES.</b> <b>SERVICIOS REGIONALES.</b> <b>SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO.</b> <b>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.</b>
IJ	<b>PARQUE INDUSTRIAL JARDIN</b>			



		<ul style="list-style-type: none"> <li>relojes.</li> <li>❖ Instrumentos musicales.</li> <li>❖ Laboratorios experimentales.</li> <li>❖ Maletas y equipos para viaje.</li> <li>❖ Máquinas de escribir y calculadoras.</li> <li>❖ Muebles y puertas de madera.</li> <li>❖ Panificadoras.</li> <li>❖ Perfiles de plástico extruido.</li> <li>❖ Perfumes.</li> <li>❖ Periódicos y revistas (rotativas)</li> <li>❖ Persianas y toldos (fabricación)</li> <li>❖ Pintura de pieles y acabados con pistola de aire.</li> <li>❖ Pintura vinílica y esmaltes (excepto la manufactura de los componentes básicos)</li> <li>❖ Pisos de mosaico, granito, terrazo, sin utilizar equipo especializado.</li> <li>❖ Plástico, molienda de.</li> <li>❖ Productos alimenticios.</li> <li>❖ Productos de cartón y papel (hojas, bolsas, cajas, y similares)</li> <li>❖ Productos de cera y parafina.</li> <li>❖ Productos de madera.</li> <li>❖ Productos de nylon y licra.</li> <li>❖ Productos de plástico, vajillas, botones, discos (dependiendo de la cantidad de sustancias).</li> <li>❖ Productos farmacéuticos, alópatas y homeópatas.</li> <li>❖ Productos naturistas (elaboración y empaque).</li> <li>❖ Procesadora de café</li> <li>❖ Purificadoras.</li> <li>❖ Sillas, escritorios, estantería, archiveros y similares.</li> <li>❖ Telas y productos textiles.</li> <li>❖ Vidrio soplado artesanal.</li> <li>❖ Yute, zizal, y cáñamo (únicamente productos)</li> <li>❖ Zapatos.</li> </ul>		
I2	INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO	<p><b>Se absorben los giros de la industria ligera más los siguientes:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Cantera, labrado artesanal de.</li> <li>❖ Elaboración de productos artesanales.</li> <li>❖ Estudios cinematográficos.</li> <li>❖ Fabricación de muebles y artículos de hierro forjado.</li> <li>❖ Molinos de trigo, harina y similares.</li> <li>❖ Pasteurizadora de productos lácteos.</li> <li>❖ Talleres de serigrafía, torno, tenería, ebanistería, orfebrería y similares.</li> <li>❖ Vidrio soplado, alta producción artesanal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>	<p>INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO.</p> <p>INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO.</p> <p>SERVICIOS CENTRALES.</p> <p>SERVICIOS REGIONALES.</p> <p>SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.</p>
IJ	PARQUE INDUSTRIAL JARDIN			
<p><b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</b></p> <p>● PREDOMINANTE    ○ COMPATIBLE.    △ CONDICIONADO</p>				



\* Localización fuera del centro de población.

**Artículo 82.** Los predios o terrenos y las edificaciones e instalaciones ubicadas en las zonas de manufacturas menores, tipo MFM, tipo industria ligera y riesgo bajo, tipo I1, industria mediana y de riesgo medio, tipo I2, industria pesada y de riesgo alto, tipo I3 y parque industrial jardín, tipo IJ, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 30 INDUSTRIAL I					
INDUSTRIA	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS (MFD)	MANUFACTURAS MENORES (MFM)	INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO (I1)	INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO (I2)	PARQUE INDUSTRIAL JARDIN (IJ)
Superficie mínima a desarrollar	---	---	---	---	10,000 m <sup>2</sup>
Superficie mínima de lote	180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	1,200 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Superficie máxima de lote	400,000 m <sup>2</sup>	400,000 m <sup>2</sup>	---	---	---
Frente mínimo del lote	12 metros lineales	12 metros lineales	15 metros lineales	20 metros lineales	15 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.8	0.8	0.8	0.7	0.5*
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.6	1.6	8.00 m <sup>3</sup>	10.50 m <sup>3</sup>	8 m <sup>3</sup>
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	según cuadro 47	según cuadro 47	según cuadro 47	según cuadro 47	según cuadro 47
% Frente jardinado	20%	20%	20%	20%	20%
Restricción frontal	3 metros lineales **	3 metros lineales **	5 metros lineales**	5 metros lineales**	5 metros lineales**
Restricciones laterales	---	---	---	---	10 metros lineales.
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	12 metros lineales***	12 metros lineales***	12 metros lineales
Modo de edificación	VARIA	VARIA	VARIA	VARIA	Abierta
* Al aplicar el C.O.S., la superficie libre restante de lote o unidad privativa se deberá de destinar como mínimo el 30% para áreas verdes, y el resto para áreas de estacionamiento u otras que no implique edificación. ** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver Capítulo II del Título V del presente Reglamento. *** Únicamente cuando colinden con zona o uso habitacional. R C.O.S. y C.U.S.					

**Artículo 83.** Las actividades de riesgo bajo, son aquellas que manejan cantidades menores al cinco por ciento de la cantidad de reporte de una ó más de las sustancias contenidas en los listados de actividades altamente riesgosas, expedidos por las Secretarías de Gobernación y de Desarrollo Social publicadas en el Diario Oficial de la Federación y a las que posteriormente se expidan al respecto.

Estas actividades no requieren someterse a una evaluación de riesgo urbano, debiendo cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en este *Reglamento*, en tanto no se expida regulación federal al respecto.

**Artículo 84.** Las actividades de riesgo medio son aquellas que manejan cantidades mayores al cinco por ciento y menores al cien por ciento de la cantidad de reporte, una ó más de las sustancias contenidas en los listados de actividades altamente riesgosas, expedidos por las Secretaría de Gobernación y de



Desarrollo Social publicadas en el Diario Oficial de la Federación y a las que posteriormente se expidan al respecto.

Estas actividades están sujetas a los siguientes lineamientos para la prevención de siniestros y riesgos urbanos, en tanto no se expida regulación federal al respecto:

- I. Contar con instalaciones de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana aplicable;
- II. Establecer un programa de capacitación del personal en materia, de prevención de siniestros y riesgo urbano;
- III. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en este *Reglamento*;
- IV. Presentar un análisis de consecuencias sobre la instalación, que cubra como mínimo los siguientes puntos:
  - a) Descripción del marco físico natural del entorno;
  - b) Descripción de las actividades a desarrollarse en la instalación; y
  - c) Descripción de uso y cantidades de las sustancias a manejar en la instalación; y
- V. Presentar un análisis de las contingencias que se pudieran presentar por el uso de sustancias riesgosas, por causas antropogénicas y naturales, incluyendo:
  - a) Árbol de fallas; y
  - b) Evaluación plasmada en cartografía.

**Artículo 85.** Para fines de control de incendio y explosión, los materiales o productos utilizados en los procesos industriales se clasifican de la siguiente manera:

- I. **Clase I:** materiales que van de incineración lenta a incineración moderada, incluidos los líquidos con un punto de inflamación de 83°C ó superior;
- II. **Clase II:** materiales que van de incineración libre a incineración intensa, incluidos los líquidos con punto de inflamación entre 38°C y 83°C;
- III. **Clase III:** materiales que son o producen vapores o gases inflamables y explosivos bajo la temperatura normal del medio ambiente, incluidos los líquidos con punto de inflamación menor de 38°C, temperatura de ebullición mayor a 21°C y presión de vapor menor que 760 mmHg; y
- IV. **Clase IV:** materiales que se descomponen por detonación, incluidos los explosivos primarios como fulminantes o tetraceno; los altos explosivos como TNT, RDX, HMX, PETN y el ácido pícrico, así como los propelentes y componentes de los mismos, tales como la nitrocelulosa, polvo negro y sus derivados; los pirotécnicos y cohetes como polvo de magnesio, clorato de potasio o nitrato de potasio; los explosivos detonantes como dinamita o nitroglicerina; los compuestos orgánicos inestables como acetilidos, tetrasoles u ozónidos; y , los agentes oxidantes fuertes como ácido



perclórico, percloratos, cloratos, cloritos o peróxido de hidrógeno en concentraciones mayores del 35 por ciento.

**Artículo 86.** Las definiciones que se deberán tomar en cuenta a fin de ubicar los materiales dentro de una de las clases a que se refiere el artículo anterior, son las siguientes:

- I. **Incineración lenta:** la que se da en materiales que no se encienden o soportan una combustión activa durante 5 minutos ó una temperatura de 650 grados Celsius, es decir, no constituyen un combustible activo;
- II. **Incineración moderada:** la que se da en materiales que se consumen lentamente y pueden contener pequeñas cantidades de algún producto con un mayor grado de combustibilidad;
- III. **Incineración libre:** la que se da en materiales que por sí mismos constituyen combustibles activos;
- IV. **Incineración intensa:** la que se da en materiales que se consumen con gran intensidad, encendiéndose a temperaturas de bajo nivel y generando una alta producción de calor;
- V. **Inflamación o explosión:** la que se da en materiales que producen vapores o gases inflamables o explosivos bajo temperaturas normales del medio ambiente; y
- VI. **Punto de inflamación:** la temperatura bajo la que un líquido expide vapores en concentración suficiente para formar una mezcla susceptible de inflamarse.

**Artículo 87.** Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase I, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados en todos los tipos de zonas industriales.

**Artículo 88.** Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase II, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados, sujetos a las siguientes restricciones.

**I. En las zonas tipo I1:**

- a) Su utilización o manejo deberá realizarse únicamente dentro de edificaciones completamente cerradas, construidas con muros exteriores incombustibles;
- b) Las edificaciones deberán estar alejadas a una distancia de 12 metros de cualquiera de los límites de la propiedad, o en su defecto, tales edificaciones y tanques de almacenamiento, deberán contar con un sistema automático de extinción de incendios;
- c) La cantidad de manejo de estos materiales estará limitado a lo establecido para las actividades de riesgo bajo de este *Reglamento*; y
- d) El almacenamiento de estos materiales en contenedores superficiales estará limitado a 12,500 litros de capacidad total y la capacidad máxima individual de cada contenedor será de 5,000 litros;

**II. En las zonas tipo I2:**





- a) Pueden ser manufacturados o utilizados con las limitaciones establecidas para las actividades de riesgo medio, y su almacenamiento estará limitado a 757,000 litros, exceptuando el que se dé en tanques subterráneos o en contenedores originalmente sellados; y
- b) Si las instalaciones se encuentran a una distancia de 30 metros o menos de los límites de una zona habitacional, de uso mixto, comercio y de servicio, o de tipo I1, se aplicarán las restricciones establecidas en la fracción anterior para las zonas I1;

**Artículo 89.** Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase III. Pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados, sujetos a las siguientes restricciones:

**I. En las zonas tipo I1 e IJ:**

- a) No estará permitida su manufactura, solamente se permitirá su almacenamiento y utilización necesaria para la elaboración de otro tipo de productos, este manejo deberá realizarse únicamente dentro de edificaciones completamente cerradas, construidas con muros exteriores incombustibles;
- b) Las edificaciones deberán estar alejadas a una distancia de 12 metros de cualquiera de los límites de la propiedad, o en su defecto, tales edificaciones y tanques de almacenamiento, deberán contar con un sistema automático de extinción de incendios;
- c) El almacenamiento de estos materiales o productos estará limitado a lo establecido para las actividades de riesgo bajo de este *Reglamento*; y
- d) Los productos finales manufacturados o elaborados deberán ser clasificados como Clase I.

**II. En las zonas tipo I2:**

- a) No estará permitida su manufactura, solamente se permitirá su almacenamiento y utilización necesaria para la elaboración de otro tipo de productos;
- b) Su almacenamiento estará limitado a establecido para las actividades de riesgo medio en este *Reglamento*, exceptuando el que se dé en tanques subterráneos o en contenedores originalmente sellados;
- c) Los productos finales manufacturados o elaborados deberán ser clasificados como Clase II; y
- d) Si las instalaciones se encuentran a una distancia de 30 metros o menos de los límites de una zona habitacional, de uso mixto, comercio y de servicio, o del tipo I1, se aplicarán las restricciones establecidas en la fracción anterior para las zonas I1.

**Artículo 90.** Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase IV, no podrán ser manufacturados o elaborados en ningún tipo de zona industrial y, solamente pueden ser utilizados en la elaboración de otro tipo de productos cuando cuenten con un permiso especial expedido por las Secretarías de Gobernación y Desarrollo Social, así como de las autoridades estatales y municipales competentes.

**Artículo 91.** Las instalaciones de plantas distribuidoras de gas LP., estarán sujetas a los lineamientos siguientes:



- I. Se deberán localizar únicamente en las zonas industriales, sujetándose a los límites de capacidad de almacenamiento establecidos en este Reglamento para productos de la Clase III;
- II. Los tanques contenedores no deberán tener una capacidad individual mayor de 114 mil litros de agua y, el grupo de contenedores no tendrán una capacidad volumétrica acumulada que exceda 757 mil litros por planta.
- III. Cuando una instalación cuente con más de seis contenedores o cuando la capacidad total de almacenamiento exceda de 757 mil litros, previo permiso de las Secretarías de Comercio y Fomento Industrial, de Salud y de Desarrollo Social, así como de la Comisión Estatal de Ecología, los contenedores deberán agruparse. En este caso, cada grupo deberá contar con no más de seis contenedores, cuya capacidad acumulada no excederá de 757 mil litros, separado de otro grupo o contenedor aislado por una distancia mínima de 7.50 metros;
- IV. Los contenedores, ya sean únicos o en grupos, que tengan una capacidad acumulada no superior de 757 mil litros, deberán estar separados de los límites de las propiedades adyacentes donde existan o puedan existir edificios. Las distancias determinadas en función de su capacidad de almacenamiento se indican en la siguiente tabla:

Zonas	Capacidad (litros)	Distancia 1 (metros)	Distancia 2 (metros)
I1	Menor de 7,600	15	15
I1	7,600 a 114,000	15	25
I1 e I2	114,000 a 265,000	15	30
I2	265,000 a 341,000	25	45

Distancia 1: la distancia a edificios donde labora personal permanente dentro del mismo predio.  
Distancia 2: la distancia a los límites de propiedad y al límite opuesto de vías públicas colindantes.

- V. Para el caso de todas las plantas distribuidoras de almacenamiento de gas L.P., deberán cumplir con los requerimientos de diseño y construcción establecidos en las normas oficiales mexicanas NOM-EM-001-SCFI1993, NOM-021/2-SCFI, NOM-021/3-SCFI y NOM-025-SCFI en vigor, las correspondientes a la fecha de fabricación y las que se expidan al respecto por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

**Artículo 92.** Para los fines de control de ruido de este *Reglamento*, se consideran las siguientes definiciones, contenidas en las Normas Oficiales Mexicanas vigentes:

- I. **Decibel:** Es una unidad de relación, expresada como 10 veces el logaritmo común (de base 10) del Cociente de dos cantidades proporcionales en alguna forma a la potencia acústica, se abreviará dB;
- II. **Frecuencia:** La frecuencia de una función periódica es el recíproco del periodo de la misma. Su unidad es el Hertz (Hz);
- III. **Nivel de presión acústica (NPA):** Es igual a 20 veces el logaritmo decimal de la relación entre una presión acústica y una de referencia determinada. Se expresa en decibeles;
- IV. **Nivel sonoro "A":** Es el nivel de presión acústica ajustado a la función de ponderación denominada "A", con una presión eficaz de referencia de 20 micro Pa.; y



V. **Sonido:** Es la vibración acústica capaz de producir una sensación audible.

**Artículo 93.** La mención de la intensidad y frecuencia de sonido se hará de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana vigente y, se emplearán los métodos de evaluación e instrumentos de medición señalados en las mismas.

**Artículo 94.** En todas las zonas industriales, los niveles de presión de sonido resultantes de cualquier actividad, sea que ésta sea abierta o cerrada, no deberá exceder más allá de los límites de propiedad, los niveles de decibeles máximos permitidos designados para la banda octava que son fijados según la siguiente tabla:

Niveles de Presión de Sonido Máximos Permitidos (en decibeles)		
Banda de Octavos (ciclos por segundo)	Zonas	
	I1	I2
20 a 75	79.00	79.00
75 a 150	74.00	75.00
150 a 300	66.00	68.00
300 a 600	59.00	62.00
600 a 1,200	53.00	56.00
1,200 a 2,400	47.00	51.00
2,400 A 4,800	41.00	47.00
más de 4,800	39.00	44.00

**Artículo 95.** Cuando una zona industrial colinde con una zona habitacional, en cualquier punto de la línea divisoria o dentro de la zona habitacional, los niveles de decibeles máximos permitidos en todas las bandas octavas deben reducirse en seis decibeles para los niveles máximos fijados en la tabla anterior.

**Artículo 96.** Los sonidos producidos por la operación de motores vehiculares u otras fuentes móviles, no se incluirán en la determinación de los niveles de decibeles máximos permitidos. Siendo éstos regulados por el reglamento de la materia.

**Artículo 97.** Para los fines de control de la contaminación de la atmósfera, las actividades que se establezcan en todas las zonas industriales, deberán cumplir con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente y el reglamento respectivo, así como con las normas oficiales mexicanas aplicables al tipo de industria, y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto.

**Artículo 98.** En todas las zonas industriales la emisión de contaminantes a la atmósfera, deben ser reducidas y controladas, para asegurar una calidad del aire satisfactoria para el bienestar de la población y el equilibrio ecológico.

Las emisiones de gases, olores, así como de partículas sólidas y líquidas a la atmósfera que se generen por la fuente fija, no deberán exceder los niveles máximos permisibles de emisión e inmisión, por contaminantes y por fuentes de contaminación que se establezcan en las normas oficiales mexicanas vigentes. Cuando dichas emisiones contengan materiales o residuos peligrosos, se requerirá para su emisión la previa autorización de las autoridades Federales.

**Artículo 99.** Para el propósito del control de vibración, se definen los siguientes términos:



- I. **Vibración de estado permanente (VEP):** son oscilaciones a nivel de tierra que son continuas. Los pulsos discretos que ocurren más frecuentemente que 100 veces por minuto;
- II. **Vibraciones de impacto:** son oscilaciones a nivel de tierra que son en forma de pulsos a una frecuencia igual o menor a 100 pulsos por minuto;
- III. **Frecuencia:** es el número de oscilaciones por segundo de una vibración;
- IV. **Sistema de medición tricomponente:** es un dispositivo para registrar la intensidad de cualquier vibración en tres direcciones mutuamente perpendiculares.

**Artículo 100.** Para el propósito de medición de vibraciones, debe ser empleado un sistema de medición tricomponente, y utilizado bajo un método estandarizado para medición de vibración de, estado permanente y vibración del impacto, en tanto no se expida norma oficial mexicana al respecto.

Las definiciones del artículo anterior, así como los lineamientos señalados en la materia de control de vibraciones son aplicables, en tanto no exista normatividad Federal al respecto.

**Artículo 101.** En todas las zonas industriales, ninguna actividad deberá causar o producir una vibración de estado permanente más allá de los límites de su propiedad, con un desplazamiento que exceda de los permitidos, para las frecuencias fijadas, establecidos en la siguiente tabla, para cada tipo de zona.

Desplazamientos Máximos Permitidos en Vibración de Estado Permanente (en pulgadas)		
Frecuencia (ciclos por segundo)	Zonas	
	I1	I2
menos de 10	.0008	.0020
10 a 20	.0005	.0010
20 a 30	.0003	.0006
30 a 40	.0002	.0004
40 a 50	.0001	.0003
50 a 60	.0001	.0002
más de 60	.0001	.0001

**Artículo 102.** En todas las zonas industriales, ninguna actividad deberá causar o producir una vibración de impacto más allá de los límites de su propiedad, con un desplazamiento que exceda de los permitidos, para las frecuencias fijadas, establecidos en la siguiente tabla.

Desplazamientos Máximos Permitidos en Vibración de Impacto (en pulgadas)		
Frecuencia (ciclos por segundo)	Zonas	
	I1	I2
menos de 10	.0016	.0040
10 a 20	.0010	.0020
20 a 30	.0006	.0012
30 a 40	.0004	.0008
40 a 50	.0002	.0006
50 a 60	.0002	.0004
más de 60	.0002	.0002



**Artículo 103.** El control de residuos peligrosos es competencia Federal. Estos residuos se identificarán y evaluarán mediante las pruebas y procedimientos establecidos en las normas oficiales mexicanas NOM-CRP-001-ECOL/93, NOM-CRP-002-ECOL/93 y NOM-CRP-003-ECOL/93 y las que posteriormente se expidan al respecto, así como el reglamento aplicable y los requerimientos ante las dependencias federales correspondientes.

**Artículo 104.** Para los fines de control de aguas residuales, las actividades que se establezcan en todas las zonas industriales, deberán cumplir con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales y el reglamento respectivo, así como con las normas oficiales mexicanas aplicables y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto.

**Artículo 105.** Las actividades industriales, en materia de control de aguas residuales, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos por cada tipo de zona:

- I. **Zonas I1:** las aguas residuales generadas, antes de cualquier tratamiento, cumplirán con todos los parámetros señalados en la NOM-001-SEMARNAT-1996;
- II. **Zonas I2:** las aguas residuales generadas, antes de cualquier tratamiento, cumplirán con todos los parámetros señalados en la NOM-001-SEMARNAT-1996; en caso de descargar a la red Municipal deberá cumplir con la NOM-002-SEMARNAT-1996; y

En todos los casos, deberán contar con un sistema de tratamiento adecuado a las características de las aguas residuales generadas para cumplir con la NOM-001-SEMARNAT-1996 o la disposición que resulte aplicable según la normatividad antes señalada en el artículo anterior.

### CAPÍTULO XIII

#### Reglamentación de zonas de equipamiento urbano

**Artículo 106.** Dada la complejidad que reviste la participación de diversos organismos, con distintos criterios para realizar sus acciones de equipamiento, la reglamentación de zonas de equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la localización y dosificación más óptima del equipamiento básico en las unidades territoriales que integran el territorio del Municipio y los centros de población, a través de las siguientes acciones:

- I. Localización del equipamiento en zonas estratégicas de los centros de población, conformando núcleos o corredores de servicio, para las diferentes escalas urbanas, en función del volumen y periodicidad con que se demanden dichos servicios; y
- II. Establecer los lineamientos normativos de características de la edificación, cantidad de equipamiento y usos de suelo que orienten a la acción concreta de los organismos e instituciones responsables de la dotación del equipamiento.

**Artículo 107.** Las construcciones o edificaciones que se realicen en zonas de equipamiento, por su relación de propiedad, administración y operación pueden clasificarse como uso o destino, según lo señalado en la fracción XXII del Artículo 3 de este *Reglamento*.

**Artículo 108.** Las zonas de equipamiento urbano son el conjunto de edificios y espacios predominantemente de uso público, en el que se realizan actividades complementarias a la habitación, trabajo y desarrollo humano, o bien, en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan





en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad. Por su área de influencia o nivel de servicios se clasifica en:

- I. **Equipamiento vecinal:** las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento escolar básico, para los vecinos de una unidad habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales;
- II. **Equipamiento barrial:** las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento de educación, cultura, salud, servicios institucionales y culto para la totalidad del barrio, generando los centros de barrio y corredores barriales;
- III. **Equipamiento distrital:** estas zonas generalmente se forman núcleos de equipamiento de educación, cultura, salud servicios institucionales y culto en los que sirven a amplias áreas del centro de población, generando los centros distritales o subcentros urbanos;
- IV. **Equipamiento central:** las zonas donde se ubica la principal concentración de equipamiento que sirve a la totalidad del centro de población, generando los centros urbanos; y
- V. **Equipamiento regional:** estas zonas contienen equipamiento que tiene un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas que se ubiquen sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras.

**Artículo 109.** Los usos y destinos permitidos en las zonas de equipamiento son los que se describen en la siguiente tabla:

<b>Cuadro 31 EQUIPAMIENTO</b>			
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
EI-V	<b>EQUIPAMIENTO VECINAL.</b>	<b>Educación:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Jardín de niños.</li> <li>❖ Primaria.</li> <li>❖ Caseta de vigilancia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● EQUIPAMIENTO VECINAL.</li> <li>○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</li> <li>△ COMERCIO VECINAL.</li> </ul>
EI-B	<b>EQUIPAMIENTO BARRIAL.</b>	<b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</b> <b>Educación:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial.</li> <li>❖ Secundarias generales y técnicas.</li> </ul> <b>Cultura:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Biblioteca.</li> </ul> <b>Culto:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Iglesia.</li> </ul> <b>Salud:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Consultorio médico y dental de 1er. Contacto.</li> <li>❖ Unidad médica de 1er. Contacto.</li> </ul> <b>Servicios Institucionales:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Caseta de vigilancia.</li> <li>❖ Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social)</li> <li>❖ Guarderías infantiles.</li> <li>❖ Sanitarios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● EQUIPAMIENTO BARRIAL.</li> <li>○ EQUIPAMIENTO VECINAL.</li> <li>○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</li> <li>○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</li> <li>△ COMERCIO BARRIAL.</li> </ul>



<p>EI-D</p>	<p><b>EQUIPAMIENTO DISTRITAL.</b></p>	<p><b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes:</b></p> <p><b>Educación:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Escuela de educación media superior (preparatoria)</li> <li>❖ Escuela de idiomas.</li> </ul> <p><b>Cultura:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Academia de baile.</li> <li>❖ Cinoteca.</li> <li>❖ Fonoteca.</li> <li>❖ Fototeca.</li> <li>❖ Hemeroteca.</li> <li>❖ Mediateca.</li> <li>❖ Teatro.</li> </ul> <p><b>Culto:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Convento.</li> </ul> <p><b>Salud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Clínica.</li> <li>❖ Consultorio médico y/o dental.</li> <li>❖ Sanatorio.</li> <li>❖ Unidad de urgencias.</li> </ul> <p><b>Servicios Institucionales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Academias en general atípicas, capacitación laboral.</li> <li>❖ Casa cuna.</li> <li>❖ Estación de bomberos, autobuses urbanos.</li> <li>❖ Hogar de ancianos.</li> <li>❖ Velatorios y funerales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>△</li> <li>△</li> </ul>	<p>EQUIPAMIENTO DISTRITAL. EQUIPAMIENTO BARRIAL. EQUIPAMIENTO VECINAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES. COMERCIO BARRIAL COMERCIO DISTRITAL.</p>
<p>EI-C</p>	<p><b>EQUIPAMIENTO CENTRAL.</b></p>	<p><b>Se excluyen los giros de equipamiento vecinal, y se incluyen los giros de equipamiento barrial y distrital más los siguientes:</b></p> <p><b>Educación:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Instituto de educación superior.</li> <li>❖ Universidad.</li> </ul> <p><b>Cultura:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Auditorio.</li> <li>❖ Casa de la cultura.</li> <li>❖ Museo.</li> </ul> <p><b>Salud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Clínica hospital.</li> <li>❖ Hospital de especialidades.</li> <li>❖ Hospital general.</li> </ul> <p><b>Servicios Institucionales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Administración de correos.</li> <li>❖ Administración pública.</li> <li>❖ Agencias y delegaciones municipales.</li> <li>❖ Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales para beneficencia.</li> <li>❖ Centro de integración juvenil.</li> <li>❖ Orfanatos.</li> <li>❖ Salas de reunión.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>△</li> <li>△</li> <li>△</li> </ul>	<p>EQUIPAMIENTO CENTRAL. EQUIPAMIENTO DISTRITAL. EQUIPAMIENTO BARRIAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES. COMERCIO BARRIAL. COMERCIO DISTRITAL. COMERCIO CENTRAL.</p>
		<p><b>Se excluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial, y se incluyen los giros de equipamiento distrital y central más los siguientes:</b></p> <p><b>Cultura:</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>	<p>EQUIPAMIENTO REGIONAL EQUIPAMIENTO CENTRAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRAL. ESPACIOS VERDES,</p>



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGlamento DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**

EI-R	<b>EQUIPAMIENTO REGIONAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Centro cultural.</li> <li>❖ Museo de sitio.</li> <li>❖ Museo regional.</li> </ul> <b>Salud:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Hospital regional.</li> </ul> <b>Servicios Institucionales:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Aeropuertos civiles y militares.</li> <li>❖ Centro de rehabilitación.</li> <li>❖ Instalaciones portuarias.</li> <li>❖ Laboratorio de Investigación científica.</li> <li>❖ Mercado de abastos (mayoreo)</li> <li>❖ Terminal de autobuses foráneos.</li> </ul>	△ △	ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONAL. COMERCIO CENTRAL. COMERCIO REGIONAL.
<b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</b>				
● PREDOMINANTE    ○ COMPATIBLE    △ CONDICIONADO				

**Artículo 110.** Para efecto de hacer operativo el funcionamiento del equipamiento en las unidades territoriales de nivel vecinal y barrial respectivamente, se establecen como requerimientos mínimos los parámetros mencionados en el cuadro 32 de este *Reglamento*. Para determinar las características y dimensionamiento del equipamiento con nivel de servicios distritales, centrales y regionales, se estará a la reglamentación del sistema normativo nacional de equipamiento urbano, o similares que emitan las autoridades estatales o municipales.

NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN			Superficie mínima de lote en M <sup>2</sup>	Frente mínimo de lote en Metros Lineales	Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	Coeficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Altura máxima de la edificación	Cajones de estacionamiento	Restricción frontal en Metros lineales	% de frente ajardinado	Restricciones laterales en Metros lineales	Restricción posterior en Metros lineales	Modo de edificación.
Nivel de Servicio	Rubro	Giro											
VECINAL	Educación	Jardín de niños (3 aulas)	1,500*	24	0.4	0.4	Un nivel	Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
		Primaria	2,500*	30	0.15	0.3	R	Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
BARRIAL	Educación	Escuelas de Capacitación social y técnica Educación especial	2,500*	15	0.15	0.3	R	Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto.
		Guardería Infantil	1,000*	15	0.6	0.6	Un nivel	Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
		Secundarias generales y técnicas	5000*	15	0.15	0.3	R	Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
	Cultura	Biblioteca	1000*	15	0.4	0.8	R	Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto



	<b>Culto</b>	Iglesia	2500*	15				Ver cuadr o 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abier to
	<b>Salud</b>	Unidad médica de 1 <sup>er</sup> contacto	400*	15	0.5	0.5	Un nivel	Ver cuadr o 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abier to
	<b>Servicios Institucionales</b>	Caseta de vigilancia	200*	15	0.6	0.12	R	Ver cuadr o 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abier to
		Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social)	400*	15	0.6	0.12	R	Ver cuadr o 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abier to
		Sanitarios	100*	15	0.6	0.12	R	Ver cuadr o 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abier to
<p>* Los cálculos de superficie mínima de lote es indicativa, y está considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican las dotación de estos equipamientos.                  R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.</p>													

**CAPÍTULO XIV**

**Reglamentación de zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos**

**Artículo 111.** Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población, por su área de influencia y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales.

**Artículo 112.** Los usos y destinos permitidos en las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos son los que se describen en la siguiente tabla:

Cuadro 33 <b>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS</b>			
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionado
EV-V	<b>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES</b>	<p><b>Espacios verdes y abiertos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Jardín vecinal.</li> <li>❖ Plazoletas y rinconadas</li> </ul> <p><b>Espacios recreativos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Juegos infantiles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</li> <li>○ EQUIPAMIENTO VECINAL.</li> </ul>



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**

EV-B	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.	<p><b>Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:</b></p> <p><b>Espacios verdes y abiertos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Jardines y/o plazas.</li> <li>❖ Parque de barrio.</li> <li>❖ Plaza cívica.</li> </ul> <p><b>Espacios recreativos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Alberca pública.</li> <li>❖ Canchas de fútbol 7.</li> <li>❖ Canchas de fútbol rápido.</li> <li>❖ Canchas deportivas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>	<p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</p> <p>EQUIPAMIENTO VECINAL.</p> <p>EQUIPAMIENTO BARRIAL.</p>
EV-D	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES	<p><b>Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes:</b></p> <p><b>Espacios verdes y abiertos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Parque urbano distrital.</li> <li>❖ Unidad deportiva.</li> </ul> <p><b>Espacios recreativos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Arenas.</li> <li>❖ Centro deportivo.</li> <li>❖ Escuela de artes marciales.</li> <li>❖ Escuela de natación.</li> <li>❖ Gimnasio.</li> <li>❖ Pista de hielo.</li> <li>❖ Squash.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>	<p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</p> <p>EQUIPAMIENTO VECINAL.</p> <p>EQUIPAMIENTO BARRIAL.</p> <p>EQUIPAMIENTO DISTRITAL.</p>
EV-C	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES	<p><b>Se excluyen los giros vecinales y se incluyen los barriales y distritales más los siguientes:</b></p> <p><b>Espacios verdes y abiertos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Jardines y/o plazas.</li> <li>❖ Lagos ratificales.</li> <li>❖ Parque urbano general.</li> <li>❖ Zoológico.</li> </ul> <p><b>Espacios recreativos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Balnearios.</li> <li>❖ Campos de golf.</li> <li>❖ Estadios.</li> <li>❖ Plazas de toros y lienzos charros.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>	<p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES.</p> <p>EQUIPAMIENTO BARRIAL.</p> <p>EQUIPAMIENTO DISTRITAL.</p> <p>EQUIPAMIENTO CENTRAL.</p>
EV-R	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES	<p><b>Se excluyen los giros vecinales, barriales y distritales y se incluyen los giros centrales más los siguientes:</b></p> <p><b>Espacios verdes y abiertos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Cotos de caza y pesca.</li> <li>❖ Jardines y/o plazas.</li> <li>❖ Lagos artificiales.</li> <li>❖ Parque urbano general.</li> <li>❖ Parques nacionales.</li> <li>❖ Sanitarios naturales.</li> </ul> <p><b>Espacios recreativos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Autódromo.</li> <li>❖ Centros de feria y exposiciones.</li> <li>❖ Galgódromo.</li> <li>❖ Hipódromo.</li> <li>❖ Pista de Motocross.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>	<p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.</p> <p>EQUIPAMIENTO CENTRAL.</p> <p>EQUIPAMIENTO REGIONAL.</p>
<p><b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS:</b></p> <p>● PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      △ CONDICIONADO</p>				





**Artículo 113.** Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos de nivel vecinal y barrial se sujetaran a los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla. Los cálculos de superficie mínima de lote, está considerada en base a la población de la unidad básica y elemental de la estructura urbana.

Cuadro 34 DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS EV												
NORMAS DE CONTROL			Superficie mínima de lote en M <sup>2</sup>	Frente mínimo de lote en Metros lineales	Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	Coeficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Altura máxima de la edificación	Cajones de estacionamiento.	Restricción frontal en Metros lineales	Restricciones laterales en Metros lineales	Restricción posterior en Metros lineales	Modo de edificación.
Nivel de servicio	Rubro	Giro										
VECINAL	Espacios Verdes y abiertos.	Jardín Vecinal	2500*	----	0.04	0.04	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto
		Plazoletas y rinconadas.	300	----	0.04	0.04	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto
	Espacios Recreativos	Juegos infantiles	1250	----	0.04	0.04	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto
BARRIAL	Espacios verdes y abiertos.	Plaza cívica	1400	----	0.08	0.08	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto
		Parques de barrio	10,000	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto
		Jardines y/o plazas	4600	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto
	Espacios recreativos	Canchas deportivas	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto
		Canchas de fútbol 7 Canchas de fútbol rápido	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto
* Los cálculos de superficie mínima de lote es indicativa, y está considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican la dotación de estos espacios.												

## CAPÍTULO XV

### Reglamentación de zonas de instalaciones especiales e infraestructura

**Artículo 114.** Las zonas de instalaciones especiales e infraestructuras, por su dimensión, radio de cobertura, y grado de riesgo, se clasifican en urbanas y regionales.

**Artículo 115.** Los usos y destinos permitidos en las zonas de instalaciones especiales e infraestructura son los que se describen en la siguiente tabla:



**Cuadro 35  
INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA**

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
IN-U	INFRAESTRUCTURA URBANA	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Acueductos.</li> <li>❖ Estructuras para equipos de telecomunicación.</li> <li>❖ Colectores.</li> <li>❖ Plantas de tratamiento, potabilizadoras, termoeléctricas.</li> <li>❖ Repetidoras.</li> <li>❖ Subestación eléctrica.</li> <li>❖ Tanques de almacenamiento de agua.</li> <li>❖ Tendido de redes agua potable, drenaje, electricidad, telefonía, televisión por cable.</li> <li>❖ Viales primarios.</li> <li>❖ Vías de ferrocarril con fines turísticos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● INFRAESTRUCTURA URBANA.</li> </ul>
IN-R	INFRAESTRUCTURA REGIONAL	<p><b>Se incluye la infraestructura urbana:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Bordos y canales.</li> <li>❖ Cableados estructurados.</li> <li>❖ Carreteras estatales y federales.</li> <li>❖ Ductos.</li> <li>❖ Estaciones de bombeo.</li> <li>❖ Instalaciones de riego.</li> <li>❖ Instalaciones generadoras de energía.</li> <li>❖ Línea de alta tensión.</li> <li>❖ Poliductos.</li> <li>❖ Presas.</li> <li>❖ Viales regionales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● INFRAESTRUCTURA URBANA.</li> </ul>
IE-U	INSTALACIONES ESPECIALES URBANAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Crematorios.</li> <li>❖ Panteones y cementerios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● INSTALACIONES ESPECIALES URBANAS.</li> <li>○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.</li> </ul>
IE-R	INSTALACIONES ESPECIALES REGIONALES.	<p><b>Se incluyen las instalaciones especiales urbanas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Areas de transferencia de desechos.</li> <li>❖ Ce. Re. So. y Ce. Fe. Re. So.</li> <li>❖ Fábrica y depósito de explosivos (cumpliendo con las disposiciones de seguridad de la materia)</li> <li>❖ Gaseras.</li> <li>❖ Gasoductos.</li> <li>❖ Incinerador de basura, desechos biológico, infecciosos.</li> <li>❖ Instalaciones militares y cuarteles.</li> <li>❖ Manejo y almacenamiento de desechos radioactivos.</li> <li>❖ Relleno sanitario.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● INSTALACIONES ESPECIALES REGIONALES.</li> <li>○ INSTALACIONES ESPECIALES URBANAS.</li> <li>○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.</li> </ul>
<b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</b> ● PREDOMINANTE    ○ COMPATIBLE    △ CONDICIONADO.			

**Artículo 116.** Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de instalaciones especiales (IE), e infraestructura (IN), estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:



- I. Las dimensiones de los predios y de las edificaciones, señaladas en este artículo, se establecerán en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. Debiendo acatar, en su caso, la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia. Para el caso de las estructuras para equipo de telecomunicación (radio, televisión, telefonía u otros), deberá de respetarse una restricción de 5 metros con respecto a los predios colindantes, a partir del paño exterior de la base de la estructura.
- II. En el Plan Parcial de Desarrollo Urbano se deberán indicar las restricciones para instalaciones especiales, que se señalen por la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia.
- III. En el caso de las servidumbres generadas por el paso de infraestructuras las restricciones serán las que marque la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia.

**Artículo 117.** Los grupos de usos y destinos permitidos en todas las zonas descritas, en los capítulos V al XVI de este Título de este *Reglamento*, se sintetizan en el cuadro 3.

#### CAPITULO XVI

##### Reglamentación de zonas de perímetros de seguridad de los centros penitenciarios.

**Artículo 118.** El Municipio únicamente podrá autorizar la edificación de centros penitenciarios en aquellos lugares y bajo las condiciones donde se acredite el cumplimiento de las normas de servicio y seguridad que marquen las disposiciones federales y estatales en la materia; asimismo quedará prohibida la expedición de autorizaciones a los particulares para obras de urbanización o edificación que contraríen las normas vigentes en dicha materia.

#### CAPITULO XVII

##### Áreas de cesión para destinos

**Artículo 119.** De conformidad con las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen, en este Capítulo se establecen:

- I. La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, así como de los criterios para su localización; y
- II. Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona.

**Artículo 120.** Toda acción urbanística mayor, en cualquiera de los tipos de zonas, queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos.

- I. **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 Ayuntamiento, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente.



Por sus características físicas, podrán consignarse de dos formas:

- a) **Espacios libres:** comprenden aquellas áreas en las que solo deben edificarse las instalaciones mínimas necesarias. Para su clasificación y radio de influencia, ver cuadro 34, espacios verdes, abiertos y recreativos.
- b) **Espacios construidos:** comprenden todo tipo de edificaciones necesarias para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos asignados. Para su clasificación y radio de influencia ver cuadro 32 equipamientos.

- II. **Cesiones para vialidad:** corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, cede a título gratuito al Ayuntamiento.

Quedarán exentas de otorgar áreas de cesión las acciones urbanísticas que ya hubieran sido afectadas por este concepto y no se requiera para su ejecución de nuevas áreas de cesión.

**Artículo 121.** Las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad incluyendo la vialidad primaria municipal serán patrimonio municipal con carácter de dominio público, por lo que al término de toda acción urbanística para la expansión o renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable que dichas áreas o bienes tendrán en lo sucesivo.

Las vialidades primarias contempladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población o en los planes parciales de desarrollo urbano que afecten a un predio, serán tomadas a cuenta contra las áreas de cesión para destinos las cuales se especificarán en el proyecto definitivo de urbanización.

**Artículo 122.** Queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos, toda acción urbanística realizada en cualquier de los tipos de zonas determinadas en los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, exceptuando las siguientes zonas: piscícolas (P), silvestres (AS), forestales (F), extractivas no metálicas (AE-N), extractivas metálicas (AE-M), agropecuarias (AG), de equipamiento (EI), de espacios verdes, abiertos – plazas y similares - y recreativos, de orden público (EV), instalaciones especiales (IE) e infraestructura y sus instalaciones (IN). Para los últimos dos conceptos, ver cuadro 35 instalaciones especiales e infraestructura.

**Artículo 123.** Cuando a juicio de la autoridad municipal las áreas de cesión a que se refiere este Capítulo no sean útiles para fines públicos, éstas podrán permutarse por otros terrenos, sujeto a las siguientes reglas:

- I. No podrán permutarse áreas de cesión por vialidades salvo las vialidades primarias conforme a lo dispuesto en el artículo 121 de este *Reglamento*;
- II. Solo podrán ser objeto de permuta parcial las áreas destinadas a áreas verdes o equipamiento, cuando no sean útiles para el Municipio;
- III. Únicamente se podrán recibir a cambio áreas que constituyan reserva territorial o para la protección ambiental de los centros de población previstas en los planes municipales aplicables;



- IV. Para cuantificar los términos del intercambio las áreas de cesión se valorarán incorporando el costo del terreno, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, que el urbanizador haya sufragado o deba sufragar; contra el valor comercial del terreno que se proponga permutar;
- V. El terreno que entregará el urbanizador al municipio por motivo de la permuta, deberá ser dentro del mismo plan de centro de población;
- VI. Se requerirá acuerdo del ayuntamiento para la permuta de que se trate;
- VII. La permuta no podrá ser mayor del 50% del área de cesión a que esté obligado el urbanizador en el caso de usos habitacionales, con excepción de predios intraurbanos no mayores a 10,000 metros, cuyo porcentaje podrá ser total; en los desarrollos de otros usos, los reglamentos municipales determinarán los porcentajes aplicables; y
- VIII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación.

**Artículo 124.** Las cesiones para destinos se aplicarán tanto en áreas de expansión urbana como en áreas de renovación urbana, bajo las siguientes consideraciones:

- I. En áreas de expansión urbana, se aplicarán en todas aquellas urbanizaciones que pretendan transformar predios rústicos, pertenecientes a la reserva urbana, en áreas urbanizadas, según lo estipulado en el plan parcial de desarrollo urbano de centro de población; y
- II. En áreas de renovación urbana, se aplicarán en zonas ya urbanizadas, que se pretenda modificar cambiando la utilización del suelo o alterando la densidad de edificación existente, y que, como consecuencia, se incremente la densidad de población, demandando por tanto mayores servicios públicos, o por no contar anteriormente con ellos, en el entendido de que el equipamiento existente que corresponda al nivel de servicio requerido, contará para la dosificación respectiva.

**Artículo 125.** Para el cálculo de las áreas de cesión para destinos, de predios que resulten afectados por áreas de protección (playas y zonas federales) originadas por los causes, escurrimientos, arroyos o cuerpos de agua, donde se pretenda llevar a cabo una acción urbanística, se estará en lo dispuesto en lo siguiente.

- El emplazamiento de redes e instalaciones de infraestructura básica, incluyendo sus derechos de paso y franjas de protección; los centros de readaptación social y cualquier equipamiento carácter regional, cuando impliquen la determinación de áreas de restricción, requerirán la elaboración de un plan de desarrollo urbano, aun cuando no esté localizado en el área de aplicación de un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población
- En el caso de los predios que resulten afectados por las áreas de restricción o protección, el ayuntamiento deberá tramitar ante las dependencias competentes en la materia, la delimitación de las zonas de restricción y protección necesarias para garantizar su funcionamiento y especificarlas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Las áreas de restricción o protección que correspondan a bienes nacionales se delimitarán y aprovecharán conforme las disposiciones federales aplicables.





- Las áreas de restricción o protección civil no serán generadoras de cesiones para destinos, por lo cual su superficie no se considerará para cuantificar las áreas de cesión que se deban generar cuando se urbanicen los predios donde se localizan.

Las áreas de protección serán determinadas por la Comisión Nacional del Agua, de acuerdo a lo estipulado en el Título Primero, artículo 3, fracción XLVIII y artículo 113, fracción IV, Ley de Aguas Nacionales, una vez que sea presentada la solicitud por la autoridad municipal, o bien si la autoridad municipal lo juzga conveniente, dicha solicitud podrá ser presentada por el propietario o promotor del terreno. Para tal efecto, la Comisión Nacional de Aguas, podrá poner a disposición de quien lo solicite, la información de la creciente máxima ordinaria determinada para un cauce o vaso específico, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 4 fracción II del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, para que con ello, un perito en la materia, autorizado por la comisión municipal de directores responsables, realice los estudios necesarios para determinar las áreas de protección y que una vez concluidos estos, los presentará para su aprobación a la Comisión Nacional del Agua.

**Artículo 126.** En ningún caso, las áreas de protección, mencionadas en el artículo anterior, podrán entregarse, como parte de las áreas de cesión para destino, en virtud de que son bienes nacionales, de conformidad con el artículo 113 de la Ley de Aguas Nacionales. Sin embargo, los propietarios de predios o lotes que colinden con áreas de protección y que pretendan hacer uso de ellas, deberán solicitar la concesión correspondiente a la Comisión Nacional del Agua, organismo que señalará las disposiciones que juzgue pertinentes al respecto.

En el caso de que la Comisión Nacional del Agua, otorgue a un particular la cesión antes señalada, tendrá este, la obligación de presentar a la autoridad municipal, el o los documentos que amparen la concesión referida, cuando pretenda hacer uso de las áreas mencionadas.

**Artículo 127.** Para el cálculo de las áreas de cesión para destinos, de predios que resulten afectados por áreas de restricción, originadas por el paso de infraestructura y sus instalaciones, donde se pretenda llevar a cabo una acción urbanística, se estará en lo dispuesto en el artículo 125 de este *Reglamento*.

Las áreas de restricción serán determinadas por la instancia y organismo que las controle, de acuerdo a la legislación y normatividad vigente, una vez que sea presentada la solicitud por la autoridad municipal, o bien si la autoridad municipal lo juzga conveniente, dicha solicitud podrá ser presentada por el propietario o promotor del terreno. Para tal efecto, las instancias y organismos correspondientes podrán poner a disposición de quien lo solicite, la información necesaria, para que peritos en la materia, realicen los estudios necesarios para determinar las áreas de restricción y una vez concluidos estos, los presentarán para su aprobación a la instancia u organismo encargado.

**Artículo 128.** En todas las zonas a las que hace referencia el artículo 122 de este *Reglamento*, las áreas de cesión para destinos, deberán distribuirse de manera equitativa y equilibrada, considerando los niveles de servicio y su compatibilidad, así como las dimensiones mínimas para el equipamiento, señalado en el capítulo XIII del presente Título de este *Reglamento*.

Por otro lado, las áreas destinadas para el equipamiento, en su forma de espacio construido, se utilizarán como espacios verdes, abiertos y recreativos, en tanto estos no se construyan, y su mantenimiento estará a cargo del ayuntamiento o asociación de colonos correspondiente.

**Artículo 129.** La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes:

- I. Zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta;



- II. Zonas Comerciales, Industriales y de Servicios: 13% de la superficie bruta;
- III. Zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta; y
- IV. Zonas de Granjas y Huertos y campestres: 6% de la superficie bruta.

**Artículo 130.** Las áreas de cesión para destino, resultantes en las zonas turístico hotelero (TH) siempre y cuando estas no cumplan significativamente con los fines que se señala en el artículo 120 de este *Reglamento*, podrán otorgarse en aquellos asentamientos, que la autoridad señale, dentro del municipio conforme al artículo 122 de este *Reglamento*.

**Artículo 131.** En las obras de urbanización que se realicen por etapas, se deberá garantizar el total de la superficie de las áreas de cesiones para destinos, realizándose las obras mínimas de urbanización y las de equipamiento, conforme se define en el Título Quinto de este *Reglamento*, en proporción al grado de avance de la urbanización.

**Artículo 132.** Las áreas de cesión para destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual el predio en cuestión no podrá obtener la declaratoria formal de incorporación o reincorporación, por parte del Ayuntamiento.

Las obras mínimas de urbanización que deben tener las áreas de cesión para destinos son las siguientes: redes de agua potable, alcantarillado y sanitario, sistema de drenaje pluvial, red de electrificación y alumbrado; así también, los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos dispositivos de control vial como señalización semaforización, y la jardinería y mobiliario urbano necesario; ajustándose en todas ellas a las disposiciones correspondientes señaladas en el presente *Reglamento*.

**Artículo 133.** 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 esos efectos, de acuerdo a lo estipulado en el Capítulo XIII del presente Título y en el Título Segundo "normas de diseño arquitectónico" de este *Reglamento*. Las obras de edificación mínimas al respecto serán las siguientes:

- I. Las dedicadas a espacios verdes, abiertos y recreativos, que deberán contar con las obras de jardinería en general, pavimentos, mobiliario urbano en general y edificación necesarias para su operación, sanitarios, casetas o controles de ingreso, y otras. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística;
- II. Las dedicadas al rubro de educación, deberán contar con la edificación e instalaciones necesarias para cumplir con las funciones que se les asignen. Dichas obras serán realizadas por cuenta del gobierno municipal, estatal o federal; y
- III. Las dedicadas a la organización y administración vecinal y cultura tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos, casetas de vigilancia, bibliotecas y otras, que deberán contar con las edificaciones e instalaciones propias para esos efectos, a razón de un metro cuadrado de construcción por cada diez habitantes en zonas habitacionales; cien metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas comerciales; cien metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas de servicios; cincuenta metros



cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas de servicios a la industria y al comercio; y cincuenta metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas industriales. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística.

En caso de que, con fundamento en el plan parcial de desarrollo urbano del predio, la autoridad municipal considere que la edificación que se pretenda realizar deba de ser de mayores dimensiones, costeará la diferencia a cuenta del erario municipal.

## TÍTULO SEGUNDO Normas de diseño arquitectónico

### CAPÍTULO I Disposiciones Generales

**Artículo 134.** Todo proyecto arquitectónico de una edificación deberá contar con los espacios mínimos indispensables y elementos necesarios para su correcto desempeño, de acuerdo al programa arquitectónico específico, y deberá ser avalado por los Directores Responsables de Proyecto y de Obra correspondientes, certificados por la Comisión Municipal de Directores Responsables. Cuando la sofisticación del proyecto lo requiera, será avalado a su vez por Directores Corresponsables en determinados campos, tales como estabilidad estructural, instalaciones generales o especializadas, cuando las mismas, o bien cualquier otra área del proyecto específico, requieran la elaboración de una memoria de cálculo por un profesional especializado en dicha área. Dicha corresponsabilidad será aceptada mediante la presentación de la memoria de cálculo respectiva, debidamente firmada por el especialista corresponsable que la elaboró, acompañada de su nombre completo y número de cédula profesional.

- I. Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Municipio requerirá de la licencia de construcción, expedida por el Ayuntamiento, de acuerdo con la zonificación establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los planes que de este derivan, y conforme a las normas de este *Reglamento* y demás aplicables; y
- II. El reglamento municipal de construcción establecerá las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad estructural, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes y vecinos.

**Artículo 135.** Toda edificación deberá cumplir como mínimo con las normas específicas para el género arquitectónico respectivo, señaladas en el presente título, además de observar las disposiciones siguientes:

- I. Las relativas al emplazamiento y utilización del suelo, señaladas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población, y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Título Primero de este *Reglamento*;
- II. Las relativas al control de la densidad de la edificación, en lo referente a los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo (COS y CUS), alturas máximas y restricciones señaladas



también en el Programa y Planes de Desarrollo Urbano correspondientes, de conformidad con lo establecido en el Título Primero de este *Reglamento*;

- III. Las relativas a la provisión de estacionamientos dentro del predio, según el giro específico de que se trate, indicadas en el Capítulo V del Título Quinto de este *Reglamento*;
- IV. Las relativas a las facilidades para personas con problemas de discapacidad, señaladas, en el Título Tercero de este *Reglamento*;
- V. Las relativas para áreas de Protección Histórico Patrimonial, señaladas por las autoridades correspondientes, previstas en el Capítulo X, del presente Título de este *Reglamento*;
- VI. Las relativas al Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, señaladas por las autoridades competentes; y
- VII. Las demás normas contenidas en el reglamento municipal de construcción.

**Artículo 136.** Para los efectos de este *Reglamento* las edificaciones se clasifican en los siguientes géneros arquitectónicos:

- I. Edificios para vivienda;
- II. Edificios para comercios y oficinas;
- III. Edificios para industrias y almacenamiento;
- IV. Edificios para educación;
- V. Edificios para la salud y asistencia social;
- VI. Edificios para la cultura y recreación;
- VII. Instalaciones deportivas;
- VIII. Edificios para estacionamiento de vehículos;
- IX. Edificios para servicios diversos; y
- X. Estaciones de servicio o gasolineras;

Los edificios que tengan usos mixtos deberán de cumplir las normas de cada una de las áreas correspondientes y las combinaciones que conjuguen y determinen en cada caso el mayor requerimiento o restricción, según el caso, en los elementos que sean comunes.

Así mismo, se establecen las normas, lineamientos y procedimientos que deberán cumplir todas las edificaciones sujetas a la Conservación del Patrimonio Histórico Cultural.

Los elementos comunes a los diversos géneros (requerimientos de habitabilidad, circulaciones horizontales y verticales, iluminación y ventilación, puertas y pasillos, servicios sanitarios, y otros similares) se exponen en el Capítulo X del presente Título.



## CAPÍTULO II Edificios para vivienda

**Artículo 137.** Solo se autorizará la construcción de viviendas que tengan como mínimo una pieza habitable con sus servicios completos de cocina, baño y lavadero.

**Artículo 138.** Todas las viviendas de un edificio deberán tener salida a circulaciones, que conduzcan directamente a las puertas de acceso de la calle o a las escaleras. El ancho de dichas circulaciones o corredores nunca será menor de 1.2 metros, y cuando existan barandales estos deberán tener una altura mínima de 0.90 metros.

**Artículo 139.** Cada una de las viviendas de un edificio debe contar con sus propios servicios mínimos de baño, con regadera, lavabo e inodoro, además de lavadero de ropa y fregadero para cocina. Las aguas pluviales que escurran por los techos y terrazas, deberán ser conducidas a pozos de absorción, de conformidad con lo señalado en el Capítulo II del Título Cuarto de este *Reglamento*, debidamente protegidos y con la capacidad adecuada a la cantidad de escurrimientos esperados, dejando solamente una instalación para demasías que descargue a jardines o vías públicas. Los pozos de absorción mencionados sólo podrán omitirse mediante la presentación de un estudio específico de Mecánica de Suelos que lo contraindique con base y fundamento en la baja o nula permeabilidad del material del subsuelo del predio específico de que se trate, debidamente firmado por el profesionista Director Corresponsable de dicha especialidad.

**Artículo 140.** Solo por excepción y a falta de drenaje municipal se podrá autorizar la construcción de viviendas cuyas aguas negras descarguen en fosas sépticas las cuales deberán cumplir con la NOM-001-SEMARNAT-1996 si su descarga es a un cauce natural, que deberán ser técnica y funcionalmente adecuadas, condicionando a que una vez que se construya la red municipal, se construya el drenaje interno y se conecte a la misma.

**Artículo 141.** La instalación de calderas, calentadores o aparatos similares y sus accesorios, se autorizarán cuando sean necesarios y no causen molestias ni pongan en peligro la seguridad de sus usuarios.

## CAPÍTULO III Edificios para comercios y oficinas

**Artículo 142.** Es obligatorio dotar a estos edificios con los servicios sanitarios de uso público destinados a hombres y mujeres en forma independiente y por cada piso que se construya, de acuerdo a los parámetros indicados en los artículos correspondientes a servicios sanitarios.

**Artículo 143.** Los comercios o centros comerciales cuya área de venta sea mayor a 1,000 metros cuadrados deberán tener un local que pueda dar servicio médico de emergencia, el cual estará dotado con el equipo, instrumentos y medicamentos necesarios para brindar los primeros auxilios.

**Artículo 144.** Los comercios que produzcan desechos sólidos, deberán contar con áreas aisladas y protegidas, estratégicamente localizadas, de preferencia en el estacionamiento, que faciliten el uso de contenedores y la maniobra de recolección.





**Artículo 145.** El emplazamiento de tianguis permanentes y eventuales, deberá sujetarse a las reglamentaciones municipales respectivas y deberá realizarse en predios señalados para tal uso en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, previendo la ubicación de los servicios conexos al mismo, tales como el estacionamiento público, servicios sanitarios y contenedores de basura apartados de las áreas comerciales.

#### **CAPÍTULO IV. Edificios para industria y almacenamiento**

**Artículo 146.** Los proyectos de instalaciones industriales, incluyendo sus áreas de fabricación, bodegas, oficinas y servicios conexos, deberán contar con la aprobación correspondiente de las instituciones encargadas de la protección ambiental y civil a nivel federal, estatal y municipal. Asimismo, deberán cumplir con los lineamientos para zonas industriales, señaladas en el Capítulo XIII del Título Primero de este *Reglamento* y sujetarse a las ubicaciones señaladas en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano respectivos.

**Artículo 147.** Las industrias genéricas que requieren de un estudio de impacto ambiental, presentado por los interesados y aprobado por las autoridades con jurisdicción sobre los aspectos ambientales y ecológicos, son las siguientes:

- I. Instalaciones con tratamiento, confinamiento o eliminación de residuos peligrosos;
- II. Tratamiento, refinación y distribución de sustancias minerales y no minerales;
- III. Industria química;
- IV. Industria siderúrgica;
- V. Industria papelera;
- VI. Industria zapatera y tenerías;
- VII. Industria textil;
- VIII. Industria azucarera;
- IX. Industria de bebidas;
- X. Industria alimenticia;
- XI. Industria del cemento;
- XII. Industria de elementos para la construcción;
- XIII. Industria automotriz y metal-mecánica;
- XIV. Generación y transmisión de electricidad;
- XV. Industrias de la madera;



- XVI.** Oleoductos y gasoductos así como sus estaciones, almacenes y terminales; y
- XVII.** En general todas aquellas que puedan ocasionar peligros y afectaciones al medio ambiente.

## CAPÍTULO V

### Edificios para la educación

**Artículo 148.** Los espacios de recreo serán indispensables en los edificios de educación y tendrán como superficie mínima la resultante de aplicar el coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.), señalado en el artículo 110 de este *Reglamento*, para cada tipo de centro educativo. El tratamiento de la superficie de estas áreas recreativas podrá ser variable, en función de las características del sitio y de la actividad específica a desempeñar, debiendo siempre presentar condiciones de seguridad y limpieza y estando sujeta a un mantenimiento adecuado. En casos especiales, previa aprobación de la autoridad municipal, los espacios de recreo podrán estar en azoteas, con la debida seguridad, o en espacios interiores adecuadamente acondicionados.

**Artículo 149.** Todo tipo de centro educativo deberá contar con un local adecuado para enfermería con su equipo de emergencia y primeros auxilios, con las dimensiones en función de la población estudiantil a atender.

## CAPÍTULO VI

### Edificios para la salud y asistencia social

**Artículo 150.** Todo tipo de hospitales y clínicas que se construyan por el sector público o privado deberán sujetarse a las disposiciones y normas de la Secretaría de Salud que rigen sobre la materia, tomando en cuenta además los lineamientos señalados en el presente capítulo.

**Artículo 151.** La ubicación de los edificios para la atención de la salud, deberá realizarse de acuerdo a las normas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población y del Plan Parcial de Desarrollo Urbano que corresponda.

**Artículo 152.** Es indispensable que el edificio cuente con planta eléctrica de emergencia, que deberá calcularse para atender toda la capacidad requerida.

**Artículo 153.** La Dependencia Municipal respectiva podrá autorizar que un edificio ya construido se destine a servicios de hospital o de clínica, únicamente cuando se llenen todos los requerimientos reglamentarios y normas específicas del reglamento de construcción de hospitales y clínicas del sector salud.

## CAPÍTULO VII

### Edificios para la cultura y la recreación

**Artículo 154.** La Dependencia Municipal respectiva podrá otorgar los permisos para la construcción de salas de espectáculos públicos, únicamente cuando se cuente con la aprobación de la ubicación de las



mismas, con sujeción a las Leyes Federal y Estatal de Salud, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes.

**Artículo 155.** Las salas de espectáculos y de reuniones culturales, tales como cinematógrafos, salas de conciertos o recitales, teatros, salas de conferencias o cualquiera otra semejante, deberán tener accesos y salidas directas a la vía pública, o bien comunicarse con ella a través de pasillos con amplitud correspondiente a la capacidad de usuarios.

**Artículo 156.** Las hojas de las puertas deberán abrir siempre hacia el exterior y estar colocadas de tal manera que al abrirse no obstruyan algún pasillo, escalera o descanso, y deberán contar siempre con los dispositivos necesarios que permitan su apertura por el simple empuje de las personas y nunca deberán desembocar directamente a un tramo de escalera, sin mediar un descanso que tenga como mínimo 1.5 metros de dimensión mínima.

**Artículo 157.** En todas las puertas que conduzcan al exterior se colocarán invariablemente letreros con la palabra "Salida" y flechas luminosas indicando la dirección de dichas salidas. Las letras deberán tener una dimensión mínima de 15 centímetros, y estar permanentemente iluminadas, aun cuando se interrumpa el servicio eléctrico general.

**Artículo 158.** Las salas de espectáculos deberán contar con vestíbulos que comuniquen la sala con la vía pública o con los pasillos de acceso a ésta. Tales vestíbulos deberán tener una superficie mínima calculada a razón de 4 espectadores por metro cuadrado.

**Artículo 159.** Las salas de espectáculos deberán contar con taquillas que no obstruyan la circulación y se localicen en forma visible. Deberá haber cuando menos una taquilla por cada 1,000 espectadores.

**Artículo 160.** El volumen del espacio interior de las salas de espectáculos se calculará a razón de 2.5 metros cúbicos por espectador y en ningún punto tendrán una altura libre inferior a 3 metros.

**Artículo 161.** Las salas de espectáculos, deberán de cumplir rigurosamente con las normas técnicas aplicables para obtener los cálculos de isóptica, panóptica y acústica correspondientes, para aplicarlos en su caso; así como cumplir con las condiciones óptimas de ventilación e iluminación artificiales de dichos espacios.

**Artículo 162.** Solo se permitirán las salas de espectáculos que cuenten con butacas, por lo que salvo aprobación expresa de la Dependencia Municipal, se prohibirá la construcción de gradas para sustituirlas, si no están provistas de asientos individuales. La anchura mínima de las butacas será de 55 centímetros, debiendo quedar un espacio libre mínimo de 40 centímetros entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo, medido este espacio entre las verticales correspondientes.

**Artículo 163.** Las butacas deberán estar fijas en el piso, a excepción de las que se sitúen en palcos y plateas, debiendo tener siempre asientos plegadizos, excepto cuando el espacio entre el borde del asiento y el respaldo al frente sea de 75 centímetros, considerado suficiente para circular sin que se mueva la persona sentada.

**Artículo 164.** En los muros de los espacios de circulación o estancia no se permitirán salientes o elementos decorativos que se ubiquen a una altura menor de 3 metros, en relación con el nivel de piso.

**Artículo 165.** No se permitirán que en lugares destinados a la permanencia o tránsito público, haya, puertas simuladas o espejos que puedan causar confusiones en el público en lo relativo a la percepción de tránsitos y salidas.



**Artículo 166.** Los escenarios, ventiladores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección, deberán estar aislados entre sí y de la sala mediante muros, techos, telones y puertas de material incombustible, y deberán tener salidas independientes de la sala. Las puertas deberán tener dispositivos mecánicos que la mantengan cerradas.

**Artículo 167.** Los guardarropas no deberán obstruir el tránsito público, pero deberán situarse con un fácil acceso desde el vestíbulo.

**Artículo 168.** Las casetas de proyección deberán contar con ventilación artificial y protección adecuada contra incendios. Su acceso y salida deberá ser independiente de las de la sala.

**Artículo 169.** En todas las salas de espectáculos será obligatorio contar con una planta eléctrica de emergencia con capacidad adecuada a sus instalaciones y servicios.

**Artículo 170.** Los servicios sanitarios deberán ubicarse con acceso desde los vestíbulos, separados en núcleos para cada sexo.

**Artículo 171.** Deberá contarse con un núcleo de servicios sanitarios para actores y empleados, con acceso desde los camerinos y desde los servicios complementarios.

**Artículo 172.** Todos los servicios sanitarios deberán estar dotados de pisos impermeables antiderrapantes, recubrimientos de muros a una altura mínima de 1.80 metros con materiales impermeables lisos, de ángulos redondeados y con un sistema de coladeras estratégicamente colocadas que posibiliten asearlos fácilmente.

## **CAPÍTULO VIII Instalaciones deportivas**

**Artículo 173.** Las edificaciones destinadas a clubes deportivos, públicos o privados, deberán de contar además de las instalaciones adecuadas a su desempeño. Con los servicios de vestidores y sanitarios en núcleos separados por género y en proporción al número de sus asistentes y capacidad de servicio.

**Artículo 174.** En caso de que se cuente con graderías para espectadores, la estructura de éstas deberá ser de material incombustible y, sólo en casos excepcionales y para instalaciones provisionales, podrá autorizarse que se construyan con elementos de madera o metal, a juicio y bajo supervisión de la Dependencia Municipal respectiva.

**Artículo 175.** Las albercas que se construyan en los centros deportivos, sean públicos o privados, sean cual fuere su tamaño y forma, deberán contar con:

- I. Equipos de recirculación y purificación de agua;
- II. Andadores que la delimiten de material antiderrapante; y
- III. El señalamiento de las zonas para natación y clavados, indicando con caracteres perfectamente visibles, tanto las profundidades mínima y máxima, como el punto en que cambie la pendiente del piso, así como aquel en que la profundidad sea más de 1.20 metros. Las albercas para niños deberán estar separadas de las de los adultos, con indicaciones claras de profundidades.



**Artículo 176.** Los baños, sean éstos de regadera, sauna o vapor, deberán contar con instalaciones hidráulicas que tengan fácil acceso para su mantenimiento técnico y conservación. Los muros y techos habrán de recubrirse con materiales impermeables. Los pisos deberán ser de material impermeable antiderrapante. Las aristas de muros y demás elementos constructivos deberán ser, redondeados para seguridad de los usuarios.

### **CAPÍTULO IX Estaciones de servicio, gasolineras**

**Artículo 177.** Los proyectos de obras de urbanización o edificación de predios donde se propongan localizar y operar estaciones de servicios o gasolineras se formularán, autorizarán y ejecutarán, sujetándose a las normas de usos y destinos del suelo que señalen los planes o programas de desarrollo urbano, donde en su caso se precisaren la compatibilidad entre los usos y destinos permitidos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados.

Esas normas de urbanización y edificación deberán de observar y ser congruentes con las "Especificaciones generales para proyecto y construcción de Estaciones de Servicio" vigentes, expedidas por Petróleos Mexicanos - Refinación, en todo aquello que no se opongan al reglamento de la Ley de Protección Civil del Estado de Jalisco, en materia de seguridad y prevención de riesgos en establecimientos de venta, almacenamiento y autoconsumo de gasolina, diésel u otros combustibles o carburantes, conocidos o por conocerse.

Cuando, por razones de funcionamiento vial, se ubiquen en vías de doble sentido, una estación frente a otra, se considerarán como una sola estación para los efectos de autorizar su localización.

**Artículo 178.** En las áreas urbanas las gasolineras deberán ubicarse en predios donde se determinen usos mixtos y de servicios a la industria y al comercio, según lo estipulado en los planes parciales de desarrollo urbano correspondientes.

De conformidad con lo estipulado en el programa municipal de desarrollo urbano simplificado para el establecimiento de nuevas estaciones de servicio, expedido por la Comisión Federal de Competencia, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de agosto de 1994; los predios propuestos, para garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una estación de servicio, deben cumplir con las siguientes características:

<b>Tipo de Ubicación:</b>	<b>Superficie mínima ( m<sup>2</sup> )</b>	<b>Frente mínimo ( metros )</b>
<b>Zona Urbana:</b>		
Esquina	400	20
No esquina	800	30
<b>Zona Rural</b>		
En el poblado	400	20
Fuera del poblado	800	30
<b>Carreteras:</b>	2,400	80
Zonas especiales	200	15
Zonas Marinas	500	20





Se define como zonas especiales a centros comerciales, hoteles, estacionamientos públicos, establecimientos de servicio de lavado y engrasado y parques públicos, que por su ubicación y espacios disponibles constituyen puntos estratégicos para el equipamiento y el servicio al público.

**Artículo 179.** En cualquiera de los diferentes tipos de ubicación señalados en el artículo anterior, se deberán respetar los siguientes lineamientos:

- I. No debe de existir ningún uso urbano en un radio mínimo de 15 metros, desde el eje de cada dispensario localizado en el predio propuesto para la estación de servicio, a lugares de concentración pública (escuelas, hospitales, mercados, cines, teatros, estadios deportivos, auditorios, y otros similares);
- II. El predio debe estar a una distancia de resguardo mínima de 100 metros, respecto a plantas de almacenamiento y distribución de gas licuado de petróleo y demás predios en donde se realicen actividades clasificadas como de alto riesgo, tomando como referencia el primer y segundo listado de actividades altamente riesgosas, vigentes. La distancia se medirá tomando como referencia la ubicación de los tanques de almacenamiento localizados dentro de dicha planta de gas, al límite del predio propuesto para la estación de servicio; y
- III. Los tanques de almacenamiento de las estaciones de servicio, se ubicarán a una distancia mínima de resguardo de 30 metros de líneas de transmisión de alta tensión o voltaje, o de ductos que transporten hidrocarburos y de 50 metros de vías férreas.

**Artículo 180.** En los linderos que colinden con predios vecinos a la gasolinera, deberá dejarse una franja de 3 metros de ancho, como mínimo, libre de cualquier tipo de construcción, que obre como espacio de amortiguamiento y protección, previendo una posible circulación perimetral de emergencia.

**Artículo 181.** Los ingresos y salidas vehiculares deberán estar claramente diferenciados, respetando en las filas de abastecimiento las banquetas peatonales perimetrales de la estación de servicio. No podrán tenerse ingresos o salidas vehiculares por la esquina que haga confluencia con las vialidades delimitantes.

**Artículo 182.** La distancia mínima del alineamiento del predio a la isla de bombas más próxima deberá ser de 4 metros, contando además con una servidumbre mínima de 1.50 metros que haga posible delimitar las banquetas peatonales de las zonas de abastecimiento. Esta servidumbre, de manera preferente, deberá estar jardinada o con setos divisorios.

**Artículo 183.** Las zonas de abastecimiento, incluyendo las islas de las bombas, deberán estar cubiertas a una altura mínima de 4.5 metros a partir del nivel de circulación interna.

**Artículo 184.** Las estaciones de servicio o gasolineras deberán contar con extinguidores y demás medios de seguridad, en la forma y términos establecidos en el reglamento de la Ley de Protección Civil del Estado de Jalisco, en materia de seguridad y prevención de riesgos en establecimientos de venta, almacenamiento y autoconsumo de gasolinas y diésel.

**Artículo 185.** Los servicios sanitarios para el público en núcleos diferentes para cada género, deberán consistir, como mínimo, en lo siguiente:

- a) Un inodoro y dos mingitorios para hombres;
- b) Dos inodoros para mujeres; y



- c) Cumplir con lo estipulado en el Título Tercero de este Reglamento, referente a servicios para personas con problemas de discapacidad.

**Artículo 186.** Las instalaciones y especificaciones para el almacenamiento de combustibles, deberá sujetarse a las normas y lineamientos expedidos por la Secretaría de Economía, y Pemex-Refinación, así como por la Norma Oficial Mexicana vigente en la materia.

**NOTA.** Deberá cumplir con lo indicado en el *“Reglamento para el establecimiento y funcionamiento de gasolineras y estaciones de servicio, así como para el almacenamiento y transportación de hidrocarburos en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco”*.

## CAPÍTULO X

### De la conservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico

**Artículo 187.** Para la instrumentación de políticas de conservación de patrimonio cultural edificado en el Estado, se tomará en consideración lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios.

**Artículo 188.** Para efectos de este capítulo se debe entender por:

- I. **Adaptación controlada:** es la serie de acciones que pueden realizarse en un inmueble de valor patrimonial para adaptarlo a los requerimientos del usuario que no afecten significativamente su composición, tendencia estilística, estructura o imagen;
- II. **Adecuación a la imagen urbana:** es la modificación parcial de un inmueble sin un valor patrimonial definido para, además de satisfacer los requerimientos del propietario o usuario, integrado a las características morfológicas y tipológicas dentro de una zona con valor patrimonial;
- III. **Arquitectura popular:** es la expresión típica de la cultura propia de la región que los ha creado y constituye bienes valiosos. Todos los monumentos de la arquitectura popular, incluyendo los conjuntos y los poblados, forman parte significativa del patrimonio cultural; y
- IV. **Elementos con valor patrimonial:** todos aquellos elementos susceptibles de protección, que formen parte o sean complementarios a las características de los inmuebles que conformen, dentro de las zonas con valor patrimonial y aún si estos se encontrarán aislados. Se consideran como tales:
  - a) Edificios que tengan valor de tipo documental, respecto a las actividades o características culturales que constituyan parte integral de la identidad del lugar y contribuya a su carácter de singularidad;
  - b) Mobiliario urbano;
  - c) Bienes muebles integrados a parte integral de los diseños originales, hechos ex profeso para el inmueble;
  - d) Jardinería, arborización, así como cualquier elemento del paisaje que contribuya a la lectura, entendimiento y apreciación del inmueble; y



- e) Elementos distintivos, hitos o particularidades del contexto urbano inmediato.
- V. Inmueble con valor artístico:** aquel que ha sido construido entre 1900 y 1950 y/o que posea valor artístico debido a sus características arquitectónicas, constructivas o tipológicas;
- VI. Intervención:** obra o acción de carácter técnico especializado, legal o administrativo relacionada con la restauración, el aprovechamiento o la conservación de un inmueble o de una zona de valor patrimonial;
- VII. Inventario de bienes culturales:** registro del total de inmuebles que constituyen una zona de valor patrimonial, para su identificación, clasificación y establecimiento de acciones y competencias municipales, estatales y federales, que fungirá como herramienta para su futura gestión y conservación;
- VIII. Ley de protección al Patrimonio:** a la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios;
- IX. Ley Federal:** la ley federal de zonas y monumentos arqueológicos, artísticos o históricos;
- X. Patrimonio cultural edificado:** conjunto de bienes inmuebles, que por sus características históricas, artísticas o ambientales, revisten relevancia cultural para el Estado o Municipio;
- XI. Preservar:** acción especializada que se realiza con los bienes inmuebles del patrimonio cultural, con el fin de prevenir y evitar cualquier proceso degradante o deteriorante;
- XII. Protección:** efecto de las acciones preventivas establecidas para la conservación de un bien mueble o inmueble;
- XIII. Rehabilitación:** conjunto de intervenciones que permiten poner nuevamente en uso activo un edificio o una estructura urbana, mediante acciones de restauración, adecuación a la imagen urbana o integración;
- XIV. Relevancia cultural:** cualidad de bienes muebles e inmuebles que se determina atendiendo a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales, técnicas utilizadas y otras análogas. Para los bienes inmuebles se considera además su contexto urbano;
- XV. Remodelación:** Consiste en una reestructuración del inmueble en la que puede haber cambios en su uso y en sus elementos físicos pero conservando sus caracteres arquitectónicos auténticos;
- XVI. Restauración:** conjunto de acciones especializadas cuyo objetivo es recuperar los valores arquitectónicos y constructivos de un bien inmueble que ha sufrido alteraciones y deterioros considerables;
- XVII. Sustitución Controlada:** es el nivel máximo de intervención a través del cual las acciones se encaminan a suplantarse la edificación sin valor arquitectónico existente o baldío por una nueva arquitectura que se integre a la imagen urbana de la zona en que se encuentre; y
- XVIII. Zona de valor patrimonial:** área delimitada para su conservación o mejoramiento que constituye un conjunto de inmuebles con valor histórico y/o artístico, que reviste relevancia cultural para el Municipio de Puerto Vallarta. Estas zonas están sujetas a acciones de carácter legal, técnico



especializado y administrativo, tendientes a su protección, mejoramiento y a detener el deterioro por agentes naturales o por falta de cuidado y negligencia.

**Artículo 189.** De conformidad con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia la protección legal de los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos los que sean declarados por oficio o a petición. De acuerdo a lo establecido en la ley.

En los inmuebles determinados como monumentos solo podrán realizarse acciones u obras de conservación y restauración especializada, evaluándose con base en el estado de conservación, alteraciones, corriente estilística, datación y usos del suelo y la posibilidad de otras intervenciones como la de adaptación controlada, la cual estará dada en los términos que establezca el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Es responsabilidad de los propietarios de dichos inmuebles conservarlos y en su caso restaurarlos en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia y la Dirección de Obras Públicas municipal.

Para la autorización de las acciones u obras de conservación y restauración especializada, la autoridad municipal concurrirá en la formulación del dictamen técnico y en el otorgamiento de la licencia respectiva, a través del Comité de Dictaminación o mesa colegiada.

**Artículo 190.** Los inmuebles clasificados con Valor Artístico Relevante, con Valor Ambiental, Valor Histórico Ambiental, Valor Artístico Ambiental y Valor Arquitectónico, que se definen en los siguientes artículos, serán consignados en los planes municipales de desarrollo urbano y se promoverá sean declarados como tales en los términos que establece el Capítulo 7 de la Ley de Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Jalisco.

**Artículo 191.** Para efectos de este *Reglamento* los edificios y las áreas sujetas a conservación se clasifican en las siguientes categorías:

- I. **Edificación actual armónica:** Se consideran las edificaciones realizadas en las últimas décadas del siglo XX y principios del XXI que, sin tener un valor arquitectónico específico, pueden armonizar sin afectar significativamente la percepción del paisaje urbano, histórico o artístico. Para ser considerado armónico, no debe rivalizar con las características propias del contexto en que se inserten y estará definido por: volúmenes, modos de edificación, configuración urbana, etc.

Corresponderá a la autoridad municipal su control señalándose específicamente en los planes de desarrollo urbano y normatividad específica. Se pueden realizar en ellos obra de Adaptación controlada, de Adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada evaluando de acuerdo a las características específicas de cada obra y necesidades del usuario, en los términos que establezca el Comité de Dictaminación o mesa colegiada;

- II. **Edificación no armónica:** son aquellas que poseen escaso o nulo valor arquitectónico y rompen con el contexto y paisaje urbano en el que se inscriben. El control de este tipo de edificación en conjuntos patrimoniales, debe corresponder a la autoridad municipal pudiéndose asesorar tanto por los institutos federales, como con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Cultura.



El Municipio promoverá las acciones para la adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada evaluando de acuerdo a las características específicas de cada obra y necesidades del usuario, en los términos que establezca la Dependencia Municipal responsable;

**III. Inmuebles con Valor Ambiental** Se consideran a los predios o edificaciones que posean un valor contextual o de ambiente urbano que en conjunto genere una zona susceptible de ser considerada de valor patrimonial, subdividiéndose en dos categorías, dependiendo de su fecha de edificación: Inmueble de Valor Histórico Ambiental; e Inmueble de Valor Artístico Ambiental;

**IV. Inmueble de valor artístico ambiental:** Se consideran Inmuebles con Valor Artístico Ambiental aquellas edificaciones realizadas de 1900 a 1950, que aunque en particular o en forma aislada no revisten un gran valor arquitectónico o espacial, la suma de ellas constituye un conjunto o zona urbana armónica o con un carácter definido.

Su protección legal recae en la autoridad municipal con la asesoría y apoyo de la Secretaría de Cultura;

**V. En los Inmuebles de Valor Artístico Ambiental;** incluidos en el registro, inventario o catálogo Municipal; aprobado por el Ayuntamiento y las instancias competentes, solo se podrán autorizar obras de conservación, restauración, adaptación controlada, adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada, evaluando según las características específicas de cada obra y necesidades del usuario, en los términos que establezca el Comité de Dictaminación o mesa colegiada;

**VI. Inmueble de valor histórico ambiental** Se a aquellas edificaciones realizadas antes de 1900, que aunque en particular o en forma aislada no revisten un gran valor arquitectónico o espacial, la suma de ellas constituye un conjunto o zona urbana armónica o con un carácter definido. Su protección legal recae en la autoridad municipal con la asesoría y el apoyo del Instituto Nacional de Antropología e Historia y de la Secretaría de Cultura a través de su dependencia especializada en la materia.

En los Inmuebles con Valor Histórico Ambiental, incluidos en el registro, inventario o catálogo Municipal aprobado por el Ayuntamiento y las instancias competentes, solo se podrán autorizar obras de conservación, restauración, adaptación controlada, adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada, evaluando según las características específicas de cada obra y necesidades del usuario, en los términos que establezca el Comité de Dictaminación o mesa colegiada;

**VII. Inmueble de valor artístico relevante:** Se consideran a las edificaciones, de propiedad pública o privada, construidas después de 1900, que aunque no posean declaratoria del Ejecutivo Federal de monumento artístico en los términos de la Ley Federal en la materia, revistan un valor artístico o arquitectónico relevante o sobresaliente, que se signifiquen, ya sea en forma aislada o como parte de un conjunto urbano patrimonial. Se dará prioridad a las edificaciones construidas antes de 1950. En obras posteriores, las obras susceptibles a ser reconocidas como monumento artístico relevante deberán ser objeto de un estudio particular considerando en primera instancia la obra de autores ya fallecidos.

La salvaguarda estos bienes será asumida por el Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Cultura en corresponsabilidad con las autoridades municipales. En obras posteriores, susceptibles a ser reconocidas como Monumento Artístico Relevante, deberán ser objeto de un estudio.

Este tipo de inmuebles debe ser objeto de acciones de mantenimiento, conservación y restauración especializada, así como adaptación controlada o adecuación a la imagen urbana, evaluándose con base en el estado de conservación, alteraciones, corriente estilística, datación y usos del suelo, la





posibilidad de otras intervenciones como la de adaptación controlada, en los términos que establezca el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en caso de contar con declaratoria y de no ser así, la Secretaría de Cultura mediante el dictamen técnico en corresponsabilidad con las autoridades municipales respectivas;

- VIII. Inmuebles de Valor Arquitectónico** Se consideran a las edificaciones realizadas en las últimas décadas del siglo XX e inicio del XXI y que por su género, solución espacial, plástica, simbólica, urbana y de representatividad del momento sociocultural, estético e histórico, así como por ser obra de autor con valor reconocido, merezcan su conservación. Su protección legal recae en la autoridad municipal con la asesoría y el apoyo de la Secretaría de Cultura a través de su dependencia especializada en la materia.

En los Inmuebles de Valor Arquitectónico, incluidos en el registro, inventario o catálogo Municipal; aprobado por el Ayuntamiento y las instancias competentes, solo se podrán autorizar obras de conservación, restauración, adaptación controlada, adecuación a la imagen urbana, evaluando según las características específicas de cada obra y necesidades del usuario, en los términos que establezca el Comité de Dictaminación o mesa colegiada;

- IX. Monumento Histórico por determinación de ley:** aquellos que así lo establezca la Ley Federal; y
- X. Predios baldíos ubicados en zonas con valor patrimonial:** En los predios baldíos ubicados en zonas con valor patrimonial la autoridad municipal promoverá su inserción, integrando la arquitectura contemporánea al contexto histórico o artístico, debiendo atender los criterios de articulación, conexión física, funcional, visual, material y asociativa con las morfologías y tipologías históricas; respeto con la imagen urbana, los usos del suelo permitidos y en caso de colindar con una edificación de valor patrimonial, atender a las restricciones que ésta presente.

Estas actividades serán competencia de la Dirección de Obras Públicas del Municipio, con la asesoría de los institutos federales o la Secretaría de Cultura, el Comité de Dictaminación o mesa colegiada.

**Artículo 192.** Procuraduría de Desarrollo Urbano defensora de oficio del Patrimonio Histórico Cultural: La Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco es la institución pública con facultad de orientar y defender a los ciudadanos en la aplicación de la normatividad urbana y defender de oficio la integridad de los bienes afectos al Patrimonio Edificado y Cultural del Estado.

**Artículo 193.** Toda declaratoria de clasificación de un inmueble se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y en el inventario de bienes culturales.

En las resoluciones relativas a la clasificación de un inmueble, se expresarán con toda precisión su ubicación, superficie, linderos, diagnóstico y criterios de intervención a través de un dictamen técnico. La Dependencia Municipal, en dicho dictamen indicará al propietario del inmueble las intervenciones que a su juicio pueden realizarse.

Estas resoluciones, cuando sean emitidas por la Secretaría de Cultura o la Dependencia Municipal, podrán ser impugnadas conforme a:

Las medidas de seguridad, aquellas que el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales dicten, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.



Se consideran como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios, cuando no se ajusten a las normas legales;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras realizadas en contravención de las disposiciones de este *Reglamento*;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles, cuando tal medida resulte necesaria para cumplimentar determinaciones basadas en el presente *Reglamento*;
- IV. La demolición, previo dictamen técnico, de obras en proceso de ejecución o ejecutadas en contravención de especificaciones y ordenanzas aplicables, demolición que será a costa del infractor y sin derecho a indemnización;
- V. El retiro de instalaciones deterioradas, peligrosas o que se hayan realizado en contravención de este *Reglamento* y demás ordenamientos aplicables, y
- VI. La prohibición de actos de utilización que sean violatorios a las normas legales vigentes.

La Procuraduría de Desarrollo Urbano, conforme la naturaleza de los hechos que señalen los particulares, requerirá a la autoridad competente, determine y ejecute las medidas de seguridad que correspondan, con el propósito de evitar daños mayores en los predios y fincas, ocasionando un deterioro en la calidad de vida del asentamiento humano, así como el desarrollo y la ejecución de acciones en urbanizaciones o edificaciones que contravengan el presente *Reglamento*, los programas o planes de desarrollo urbano y en los ordenamientos municipales aplicables.

De las Infracciones: Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad:

- I. Proporcionar informes, datos o documentos alterados o falsificados, y
- II. Faltar a la obligación de mantener a consulta del público los diversos programas y planes de desarrollo urbano y demás documentos que conforme a este *Reglamento*, deben inscribirse en la Oficina del Registro Público de la Propiedad a su cargo, por ser aplicables en esa jurisdicción territorial.
- III. Los servidores públicos estatales y municipales encargados de la aplicación del presente *Reglamento*, incurrir en responsabilidad y se harán acreedores a la sanción que corresponda, cuando:
- IV. Omitan fundar y motivar debidamente los actos administrativos que expidan;
- V. Requieran o condicionen la tramitación de un procedimiento y su resolución definitiva al cumplimiento de requisitos o a la realización de acciones que no estén expresamente previstos en este *Reglamento*, los reglamentos estatales y municipales que se expidan con base en sus disposiciones o en la Ley del Procedimiento Administrativo;
- VI. No cumplan los plazos y términos establecidos en los trámites correspondientes;
- VII. Realicen o autoricen actos en contra de lo dispuesto en los programas y planes de desarrollo urbano y su zonificación;



**VIII.** No observen u omitan acatar las disposiciones legales vigentes.

Los funcionarios públicos responsables de las infracciones señaladas en lo que antecede, serán sancionados conforme las disposiciones de la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos del Estado.

Los servidores públicos que incurran en la falta prevista mencionada en este artículo, se harán acreedores a cualquiera de las sanciones previstas en las fracciones III, IV y V del artículo 64 de la Ley de Responsabilidades de Servidores Públicos del Estado, previo procedimiento administrativo que se les instaure y considerando la gravedad de los hechos cometidos. Dicha sanción será independiente de la responsabilidad patrimonial en que incurra y del ejercicio de la acción penal por haber ejercitado actos tipificados como delitos, de conformidad con el Reglamento Penal del Estado.

De las sanciones: Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto en los reglamentos, los planes o programas, la zonificación establecida y demás disposiciones que se expidan, serán sancionados por las autoridades estatales y municipales correspondientes, en el ámbito de su competencia, debiendo imponer al infractor las sanciones administrativas que establece el artículo siguiente, conforme a la naturaleza de la infracción y las circunstancias de cada caso.

Las sanciones podrán consistir en:

- I. Nulidad de la autorización, licencia o permiso, que contravenga la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los programas y planes de desarrollo urbano; o se expida sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en este *Reglamento* y los Reglamentos Municipales aplicables;
- II. Nulidad del acto, convenio o contrato, en el caso de urbanización sin la autorización legal y conforme lo previsto en este ordenamiento;
- III. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones y de las obras y servicios realizados en contravención de los ordenamientos aplicables;
- IV. Multa de una a quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en la Capital del Estado o arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción;
- V. Pérdida de los beneficios fiscales por actos ejecutados en contra de las prohibiciones de este *Reglamento*;
- VI. Ejecución de obras y, en su caso, demolición en rebeldía del obligado y a su costa, cuando exista determinación administrativa firme que imponga esas medidas;
- VII. Suspensión o revocación de autorizaciones y licencias para edificaciones o urbanizaciones, cuando no se cumpla con sus términos;
- VIII. Multa de una a ciento setenta veces el salario mínimo general correspondiente a la zona VIII. económica donde se ubiquen los predios, a quien ordene cualquier tipo de publicidad comercial, donde se oferten predios o fincas en venta, preventiva, apartado u otros actos de enajenación, sin incluir los datos requeridos en este *Reglamento*;



- IX. Arresto administrativo, en los casos de infracciones que se determinen en los reglamentos municipales, conforme las disposiciones de este ordenamiento, la ley en materia de administración pública municipal y la Ley del Procedimiento Administrativo, y
- X. A quienes vendan terrenos como urbanos sin tener tal calidad, o sin autorización expresa de las autoridades competentes, se le aplicarán las sanciones previstas en el Código Penal del Estado de Jalisco. Las sanciones pecuniarias aplicadas en la ejecución de este *Reglamento*, se extinguirán en la forma prevista en la Ley de Hacienda Municipal.

En caso de haber realizado construcciones, ampliaciones o reconstrucciones con o sin licencia, autorización o permiso en contravención de lo dispuesto en el plan o programa correspondiente, se procederá a demoler dicha obra, conforme a los siguientes criterios:

- I. Si las acciones se ejecutaron sin autorización, licencia o permiso, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores a título de dueño y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna, y
- II. Si las acciones se ejecutaron con autorización, licencia o permiso expedido por autoridad competente, el costo de los trabajos será a cargo de la autoridad responsable y los propietarios o poseedores a título de dueño que acrediten que actuaron de buena fe, tendrán derecho a la indemnización sobre pago de daños.

La nulidad de un acto administrativo puede ser invocada por el administrado a través del recurso de revisión previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo.

La declaración de las nulidades de actos definitivos que contravengan las disposiciones de este *Reglamento*, se decretará mediante las siguientes reglas y procedimientos:

La nulidad a que se refiere la fracción I del artículo que antecede decretada conforme el procedimiento previsto en la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, y la nulidad a que se refiere la fracción II será decretada por la autoridad Judicial, sin perjuicio de las medidas administrativas que establecen las fracciones III y V;

**Artículo 194.** La clasificación y sus efectos subsistirán aunque el inmueble cambie de propietario. La persona que enajene un inmueble, está obligada a hacer saber su situación legal al adquirente y tanto este, como el enajenante, darán aviso de la operación efectuada al Ayuntamiento y/o a la dependencia encargada de la conservación del patrimonio, en el término de 15 días.

**Artículo 195.** Para lograr la homogeneidad de juicio se deberá confiar la valoración histórico-crítica a una comisión y delegar la elaboración del plan de salvaguardia a técnicos calificados, que trabajen en estrecha relación con la Dependencia Municipal y en su caso con los consultores o equipo técnico encargado de la elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población y del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, así como las instalaciones competentes en cada caso.

**Artículo 196.** Cualquier intervención llevada a cabo con la finalidad de conservación, restauración o adaptación controlada, que se realice en inmuebles históricos o artísticos, relevantes o ambientales, incluyendo los de propiedad privada, constituye una actividad especializada. Dichos trabajos serán realizados o avalados por Directores Responsables de Proyecto y Obra de Restauración, especialistas en patrimonio cultural edificado, autorizado por la Comisión Municipal de Directores Responsables.

Los proyectos deberán contar con la autorización correspondiente por parte de la instancia competente, previo dictamen técnico, y dicha intervención deberá ejecutarse bajo los procedimientos que se indiquen.



**Artículo 197.** Cuando un inmueble declarado como parte del patrimonio histórico y/o cultural, en cualquiera de sus tipos, sea sujeto de acciones de conservación tendientes a salvar, preservar, mantener, proteger, custodiar o cuidar la permanencia y el estado original de los bienes patrimoniales que lo integran, podrán tener los siguientes niveles de intervención:

- I. Conservación: Que no manifieste un grado de deterioro significativo, por lo que sólo requerirá de un mínimo de acciones de mantenimiento o conservación:
  - a) Mantenimiento general: Actividades para conservar en buen estado la estructura, espacios, elementos constructivos y acabados en el inmueble (limpieza, impermeabilización, reparación menor de instalaciones, resane y pintura);
  - b) Rehabilitación menor: Acciones eventuales de conservación y reparación (aplanados, acabados diversos, carpinterías, herrerías, canterías, cerámica, vidriería, molduras, instalaciones y pavimentos);
  - c) Liberación menor de elementos arquitectónicos agregados a la estructura original;
  - d) Adecuación o actualización de instalaciones y complementos arquitectónicos; y
  - e) Los equipos de trabajo responsables requerirán un grado de especialización intermedio y será recomendable contar con supervisión o asesoría especializada.
- II. Restauración: Cuando un inmueble declarado como del patrimonio cultural de alto valor manifieste un grado de deterioro significativo, pérdida o alteraciones en sus componentes arquitectónicos o estructura original, requerirá de acciones de restauración especializada.

Las acciones de restauración especializada de bienes patrimoniales podrán tener los siguientes tipos de intervención:

- a) Restauración a su estado original: cuando queden vestigios de cómo fue este, o documentación gráfica sobre el estado original de una época determinada; y
- b) Restauración hipotética, cuando no sea posible saber a ciencia cierta el estado original, y exista diversidad de opiniones expertas al respecto, se propondrá un diseño integrado a lo que sea apreciable de la construcción y que respete los elementos permanentes del edificio y dentro de las tipologías específicas.

En ambos casos debe quedar claramente indicado lo nuevo, diferenciándose de lo antiguo. Las acciones obligatorias aplicables a este nivel de intervención son:

- a) Diagnóstico del estado que presenta el inmueble al momento de la intervención;
- b) Liberación de los elementos arquitectónicos agregados a la estructura o composición original;
- c) Corrección de fuentes de deterioro en la edificación;
- d) Consolidación de elementos arquitectónicos, que presenten problemas de conservación en su estructura compositiva;





- e) Rehabilitación y restauración mediante la consolidación de elementos arquitectónicos.
- f) Acciones de mantenimiento, conservación, reparación, restauración para evitar la pérdida o deterioro de aplanados, acabados diversos, carpinterías, herrerías, yeserías, estucos, canterías, cerámica, vidriería, pintura mural, plafones, molduras, instalaciones y pavimentos del inmueble;
- g) Restitución de elementos arquitectónicos en mal estado o perdidos;
- h) Adaptación menor de espacios originales al uso actual;
- i) Integración de espacios y elementos arquitectónicos o contemporáneos al inmueble original sin que esta acción implique la eliminación o sustitución de partes originales; y
- j) Adecuación o actualización de instalaciones y complementos arquitectónicos.

**III.** Adaptación controlada o integración al conjunto: Los titulares de inmuebles declarados como del patrimonio cultural de valor intermedio, contextual o ambiental podrán realizar acciones para su adaptación controlada o integración al conjunto, para adaptarlo a los requerimientos del usuario que no afecten significativamente su composición, tendencia estilística, estructura o imagen. Para tal efecto se tomará en cuenta:

- a) Volumetría, la cual se considera en función de:
  1. Altura máxima del inmueble;
  2. Altura al paño de la fachada;
  3. Longitud de la fachada; y
  4. Distancia a la que se remeterá cualquier construcción cuya altura supere la del paño de fachada.
- b) Carácter, el cual se considerará en función de:
  1. Escala;
  2. Materiales y texturas;
  3. Paños;
  4. Ventanería;
  5. Modulación; y
  6. Relación y disposición de vanos y llenos, es decir, proporción relativa de superficies de muros y ventanas;

Consideraciones de la Adaptación controlada o integración al conjunto:

**IV. Adecuación a la imagen urbana;** Las acciones de adaptación controlada o integración al conjunto a que alude el artículo anterior deberán considerar:



- a) Diagnóstico del estado que presenta el inmueble al momento de la intervención;
- b) Liberación de los elementos arquitectónicos agregados a la estructura o composición original;
- c) Corrección de fuentes de deterioro en la edificación;
- d) Reestructuración arquitectónica en caso de que presente problemas de estabilidad o sea requerida para adaptar la edificación al nuevo uso;
- e) Consolidación de elementos arquitectónicos, que presenten problemas de conservación en su estructura física;
- f) Rehabilitación y restauración de elementos arquitectónicos: Acciones y actividades de mantenimiento, conservación, reparación, restauración para evitar la pérdida o deterioro de aplanados, acabados diversos, carpinterías, herrerías, yeserías, estucos, canterías, cerámica, vidriería, pintura mural, plafones, molduras, instalaciones y pavimentos del inmueble;
- g) Restitución de elementos arquitectónicos con problemas de conservación severos o perdidos;
- h) Adaptación de espacios al uso actual, permitiéndose la eliminación parcial de elementos en espacios originales;
- i) Integración de espacios y elementos arquitectónicos al inmueble original; y
- j) Adecuación o actualización de instalaciones y complementos arquitectónicos.

Este nivel de intervención requiere de equipos de trabajo de especialización entre intermedio y alto. Demanda la participación de especialistas, además de contar con supervisión o asesoría especializada.

- V. Sustitución Controlada.** Los titulares de inmuebles ubicados en una zona reconocida como de patrimonio cultural, aun sin un valor patrimonial específico y definido, podrán realizar modificaciones o adecuaciones a la imagen urbana para satisfacer los requerimientos del propietario o usuario, integrándolos a las características morfológicas, tipológicas, modos de edificación y normas de control de la zona con valor patrimonial en que se ubique.

Las acciones que implica este nivel de intervención son:

- a) Liberación de los elementos arquitectónicos agregados a la estructura o composición original;
- b) Corrección de fuentes de deterioro en la edificación;
- c) Reestructuración arquitectónica en caso de que presente problemas de estabilidad o sea requerida para adaptar la edificación al nuevo uso;
- d) Rehabilitación y restauración de elementos arquitectónicos para evitar la pérdida o deterioro de aplanados, acabados diversos, carpinterías, herrerías, yeserías, estucos, canterías, cerámica, vidriería, pintura mural, plafones, molduras, instalaciones y pavimentos del inmueble;



- e) Adaptación de espacios al uso actual, permitiéndose la eliminación parcial de elementos en espacios originales;
- f) Integración de espacios arquitectónicos en áreas susceptibles, previa evaluación;
- g) Integración de fachada al contexto urbano inmediato, tomando como referencia las características de masa, formales y compositivas del paramento en que se ubica la edificación; y
- h) Adecuación o actualización de instalaciones y complementos arquitectónicos.

Los equipos de trabajo requieren un grado de especialización intermedio y deberán de contar con supervisión o asesoría de la autoridad municipal.

- VI. Acciones para la sustitución o edificación controlada;** Los titulares de inmuebles ubicados en una zona del patrimonio cultural, sin valores arquitectónicos o de predios baldíos podrán realizar acciones para la sustitución o edificación controlada, mediante una nueva arquitectura que se integre a la imagen urbana de la zona en que se encuentre.

Las demoliciones totales de inmuebles sin un valor arquitectónico podrán ser factibles en una zona protegida siempre y cuando implique la construcción de un nuevo inmueble a corto plazo.

Las acciones que implica este nivel de intervención son:

- a) Elaboración de proyecto de sustitución controlada;
- b) Eliminación total o parcial de espacios existentes;
- c) Sustitución de inmueble adaptándolo a las características volumétricas, de imagen urbana y reglamentación de la zona;
- d) Integración de la fachada al contexto urbano; y
- e) Integración a las características morfológicas, tipológicas, modos de edificación y normas de control de la misma.

Los equipos de trabajo requieren un grado de especialización intermedio y es recomendable contar con supervisión o asesoría de la autoridad municipal.

**Artículo 198.** Los propietarios de bienes inmuebles colindantes físicos o visuales a un monumento, histórico-artístico que pretendan realizar obras en su finca que puedan afectar las características del bien clasificado, deberán obtener el permiso correspondiente de la instancia competente en cada caso.

**Artículo 199.** Los propietarios o la Dependencia Municipal, solicitarán al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), proporcione asesoría profesional para la conservación y restauración de los bienes declarados como monumentos históricos-artísticos.

**Artículo 200.** Todos los particulares, así como las entidades públicas dependientes del Poder Ejecutivo Estatal o Municipal, que posean bienes inmuebles clasificados dentro del patrimonio cultural histórico-artístico ambiental y relevante del Municipio o Estado, para llevar a cabo cualquier intervención en ellos, deberán obtener la autorización correspondiente del INAH, el cual dictará las normas básicas y los



procedimientos que se deben de aplicar para cualquier obra a realizarse u otra actividad necesaria para la debida protección de dichos bienes.

**Artículo 201.** El uso al que se destinen los monumentos históricos o inmuebles de valor artístico relevante y las zonas de valor patrimonial considerados en este *Reglamento*, deberá ser congruente con sus antecedentes y sus características culturales, así como con la adecuación a las nuevas necesidades que se le pretenda dar a través de la aplicación de instalaciones y servicios, así como no deberá alterar ni deformar los valores de los inmuebles considerados con valor patrimonial.

**Artículo 202.** Toda intervención que se realice en monumentos históricos o inmuebles de valor artístico relevante y las zonas de valor patrimonial considerados en este *Reglamento*, deberán sujetarse a lo establecido en el dictamen técnico que se sobre el particular haya emitido la instancia competente en cada caso.

**Artículo 203.** Las obras de conservación, restauración o adaptación controlada, dependiendo el caso, en bienes declarados monumentos históricos, inmuebles con valor artístico relevante o los incluidos en zonas de valor patrimonial, que se ejecuten sin la autorización correspondiente, o que violen lo acordado en este *Reglamento*, serán suspendidas por disposición de la Dependencia Municipal, y en su caso, se procederá a su demolición, reparación y/o restauración, según proceda, con cargo al propietario. Serán solidariamente responsables con el propietario, quien o quienes hayan ordenado o dirigido la ejecución. Esto sin detrimento de otras responsabilidades civiles o penales a que haya lugar por la destrucción o daño a bienes patrimoniales.

**Artículo 204.** Todo edificio catalogado como monumento histórico relevante o inmueble con valor artístico relevante, no podrá ser demolido por ninguna causa. En caso de peligro inminente, el propietario, o la Dependencia Municipal ante la negativa del propietario, dispondrá de la intervención para que dicho bien se conserve y no afecte los derechos de terceros.

Para el caso de inmuebles con valor ambiental, sean históricos o artísticos, el Ayuntamiento deberá emitir el permiso correspondiente y en su caso, deberá estar avalado por las instancias correspondientes.

Para el caso de inmuebles con valor de edificación actual armónica, corresponde al Ayuntamiento, dictaminar sobre la negación o aprobación de demolición de cualquier edificio dentro de la zona de valor patrimonial.

**Artículo 205.** En el caso de adecuar un edificio a una función diferente deberá tenerse especial cuidado en:

- I. Respetar íntegramente la estructura asegurando su restauración y conservación; y
- II. En caso de requerirse elementos complementarios siempre deberán estar formalmente integrados al conjunto.

**Artículo 206.** En caso de remodelación arquitectónica o urbana, deberá respetarse íntegramente las tipologías de construcción a todos los niveles y tener siempre, una adecuada integración.

**Artículo 207.** En lo referente a anuncios para áreas y edificios patrimoniales, se aplicará, la reglamentación municipal vigente, para que su tamaño y ubicación sea discreta y armónica. Además, se deberá cuidar que los materiales usados en zonas y edificios patrimoniales deberán ser tradicionales, no aceptándose el uso de acrílicos, aluminio y otros materiales que no vayan de acuerdo a la tipología del



inmueble. Tampoco se aceptarán coloraciones fluorescentes o cualquier otra cosa que desarmonice con la imagen visual del edificio o del conjunto del área urbana.

### CAPÍTULO XI Normas de diseño arquitectónico en espacios habitables

**Artículos 208.** Requerimientos mínimos de habitabilidad y funcionamiento se señalan a continuación las dimensiones de diferentes espacios.

Cuadro 36 DIMENSIONES MÍNIMAS EN ESPACIOS HABITABLES			
LOCAL	DIMENSIONES MÍNIMAS		
	ÁREA	LADO (METROS)	ALTURA (METROS)
<b>A) HABITACIÓN</b>			
Piezas habitables:			
Recámara única o principal	10.50 m <sup>2</sup>	3.00 X 3.50	2.60
Recámaras adicionales	9.60 m <sup>2</sup>	3.00 X 3.20	2.60
Estancias	13.50 m <sup>2</sup>	3.00 x 4.50	2.60
Comedores	9.60 m <sup>2</sup>	3.00 x 3.20	2.60
Estancia Comedores (integrados)	19.50 m <sup>2</sup>	3.00 x 6.50	2.60
Alcobas	8.10 m <sup>2</sup>	3.00 x 2.70	2.60
Piezas no habitables:			
Cocinas.	4.00 m <sup>2</sup>	2.00	2.60
Cocina integrada a			
Estancia – Comedor.	18.00 m <sup>2</sup>	3.00	2.60
Cuarto de lavado.	3.00m <sup>2</sup>	1.80	2.60
Cuarto de aseo, despensas y similares.	2.90 m <sup>2</sup>	1.60	2.60
Baños y sanitarios.			
<b>HABITACIÓN VIVIENDA SOCIAL</b>			
Piezas habitables:			
Recámara única o principal	7.50 m <sup>2</sup>	2.60 X 2.90	2.60
Recámaras adicionales	7.00 m <sup>2</sup>	2.40 X 2.90	2.60
Estancias	7.30 m <sup>2</sup>	2.60	2.60
Comedores	6.30 m <sup>2</sup>	2.60	2.60
Estancia Comedores (integrados)	13.60 m <sup>2</sup>	2.60	2.60
Alcobas	5.40 m <sup>2</sup>	2.70 x 2.00	2.60
Piezas no habitables:			
Cocinas.	3.00 m <sup>2</sup>	1.50	2.60
Cocina integrada a	3.00 m <sup>2</sup>	1.50	2.60
Estancia – Comedor.			
Cuarto de lavado.	2.70 m <sup>2</sup>	1.60	2.60
Cuarto de aseo, despensas y similares.			2.60
Baños y sanitarios.	2.40 m <sup>2</sup>	1.15	2.60
<b>B) COMERCIOS Y OFICINAS.</b>			
Áreas de hasta 20 m <sup>2</sup>			2.60
De 20 m <sup>2</sup> hasta 50 m <sup>2</sup>			2.65





De 50 m <sup>2</sup> hasta 10 m <sup>2</sup>			2.70
De 100 m <sup>2</sup> hasta 200 m <sup>2</sup>			2.75
De 200 m <sup>2</sup> hasta 500 m <sup>2</sup>			2.80
De 500 m <sup>2</sup> hasta 1,000 m <sup>2</sup>			2.85
Cada 1,000 m <sup>2</sup> o fracción extra.			0.20
<b>C) EDUCACIÓN CULTURA Y CULTO.</b>			
<b>EDUCACIÓN:</b>			
Aulas.	0.9 m <sup>2</sup> / alumno		3.20
<b>BIBLIOTECAS:</b>			
Salas de lectura.	2.5 m <sup>2</sup> / lector		3.20
<b>TEMPLOS:</b>			
Espacios De reunión.	1.0 m <sup>2</sup> / persona		3.20
<b>D) RECREACIÓN</b>			
<b>ALIMENTOS Y BEBIDAS:</b>			
Áreas de comensales.	1.00 m <sup>2</sup> / comensal		2.60
Área de cocina y servicios.	0.50 m <sup>2</sup> / comensal		2.60
<b>ENTRENAMIENTO:</b>			
Salas de espectáculos.	1.7 m <sup>2</sup> / persona		3.20
<b>VESTÍBULOS:</b>			
Hasta 250 concurrentes.	0.25 m <sup>2</sup> / persona	3.00	3.20
<b>RECREACIÓN SOCIAL:</b>			
Salas De reunión.	1.0 m <sup>2</sup> / persona		3.20
<b>DEPORTES Y RECREACIÓN:</b>			
Graderías.		0.55 / asiento	
<b>ALOJAMIENTO TEMPORAL:</b>			
Cuartos de hoteles, moteles, casas de huéspedes y albergues.	7.84 m <sup>2</sup>	2.80	2.60

**Artículo 209.** Requerimientos mínimos de sanitarios.

Cuadro 37 SANITARIOS								
GÉNERO	MAGNITUD	EXCUSADOS		MIGITORIOS	LAVABOS		REGADERAS	
		Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
SERVICIOS OFICINAS Y COMERCIOS	Por cada 400 m <sup>2</sup>	1	2	1	2	2		
	Hasta 50 alumnos.	2	4	2	2	2		
	Hasta 75 alumnos.	3	6	3	3	3		
	De 76 a 150 alumnos Cada 75 adicionales	4	8	4	4	4		



	o fracción.	2	4	2	2	2		
<b>CENTROS DE REUNIÓN Y ESPECTACULOS.</b>	Hasta 100 personas	2	4	2	3	3		
	De 101 a 200 personas.	4	8	4	4	4		
	Cada 200 adicionales o fracción.	2	4	2	2	2		
<b>DEPORTES, RECREACIÓN CANCHAS Y CENTROS DEPORTIVOS</b>	Hasta 50 personas.	1	2	1	1	1	1	1
	De 101 a 200 personas.	2	4	2	2	2	2	2
	Cada 200 adicionales o fracción	2	4	2	2	2	2	2
<b>ESTADIOS</b>	Cada 200 personas.	1	2	1	2	2		
<b>ALOJAMIENTO CON BAÑO COMPARTIDO</b>	Hasta 10 personas.	1	2	1	1	1	1	1
	De 11 a 25 personas.	2	4	2	2	2	2	2
	Cada 25 adicionales o fracción.	1	2	1	1	1	1	1
<b>COMUNICACIONES Y TRANSPORTES. Estacionamientos Terminales y estaciones de transporte.</b>	Por cada 100 cajones	1	2	1	2	2		
	Cada 200 personas o fracción.	2	4	2	2	2		
<b>INDUSTRIAS Industrias, almacenes y bodegas.</b>	Hasta 25 personas.	1	2	2	2	2	1	1
	De 26 a 50.	2	4	3	3	3	2	1
	De 51 a 75.	3	5	4	4	4	2	2
	Cada 100 adicionales o fracción.	3	6	4	4	4	1	1

#### Artículo 210. Requisitos mínimos de ventilación.

- I. Los locales habitables y las cocinas domésticas en edificaciones habitacionales, los locales habitables en edificios de alojamiento, los cuartos de encamados en hospitales y las aulas en edificaciones para educación elemental y media, tendrán ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas, interiores o patios que satisfagan lo establecido en este artículo, el área de aberturas de ventilación no será inferior al 5% del área del local.
- II. Los locales de trabajo, reunión o servicio en todo tipo de edificación tendrán ventilación natural con las mismas características mínimas señaladas en el inciso anterior, o bien, se ventilarán con medios artificiales que garanticen durante los periodos de uso, los siguientes cambios del volumen de aire de locales.



VESTÍBULOS.	1 CAMBIO POR HORA
LOCALES DE TRABAJO Y REUNIÓN EN GENERAL Y SANITARIOS DOMÉSTICOS.	4 CAMBIOS POR HORA
COCINAS DOMÉSTICAS, BAÑOS PÚBLICOS	6 CAMBIOS POR HORA
CAFETERÍAS, RESTAURANTES Y ESTACIONAMIENTOS.	10 CAMBIOS POR HORA
COCINAS EN COMERCIOS DE ALIMENTOS.	12 CAMBIOS POR HORA
CENTROS NOCTURNOS, BARES, SALONES DE FIESTA Y SALAS DE ESPECTÁCULOS.	

**Artículo 211.** Requisitos mínimos de iluminación.

Los locales en las edificaciones contarán con medios que aseguren la iluminación diurna y nocturna, además de cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Los locales habitables y las cocinas domésticas en edificaciones habitacionales, locales habitables en edificios de alojamiento, aulas en las edificaciones de educación elemental y media, cuartos encamados en hospitales, tendrán iluminación diurna natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas, interiores o patios que satisfagan lo establecido en este capítulo. El área de las ventanas no será inferior al 15% del área de local.

Se permitirá la iluminación diurna natural por medio de domos o tragaluces en los casos de baños, cocinas, locales de trabajo, reunión, almacenamiento, circulaciones y servicios. En este caso, la proyección horizontal del vano libre del domo o tragaluz podrá dimensionarse tomando como base mínima el 4% de la superficie del local. Los niveles de iluminación en luces que deberán proporcionar los medios ratificales serán, como mínimo los siguientes:

Cuadro 38 ILUMINACIÓN		
GÉNERO	LOCAL	NIVEL DE ILUMINACIÓN EN LUXES
HABITACIÓN	GENERAL	50 A 100
OFICINAS	LOCALES DE TRABAJO	200 A 300
COMERCIOS	EN GENERAL	250
ABASTOS	NAVES DE MERCADOS	150
GASOLINERAS	ALMACENES	50
	ÁREAS DE SERVICIO	70
	ÁREAS DE BOMBAS	200
EDUCACIÓN Y CULTURA	AULAS	250
	TALLERES Y LABORATORIOS	300
	NAVES DE TEMPLOS	75
BIBLIOTECA	SALAS DE LECTURA	250
SALAS DE ESPECTÁCULOS	SALAS DURANTE LA FUNCIÓN	1
	ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA	5



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**

	SALAS DURANTES INTERMEDIOS	50
	VESTÍBULOS	100
	ÁREAS DE AUTOS	30
ESTACIONAMIENTOS	ÁREAS DE TRABAJO	200 A 300
INDUSTRIAS EN GENERAL		

Para circulaciones horizontales y verticales así como para sanitarios, el nivel de iluminación será de cuando menos 100 luxes. En caso de que por condiciones especiales de funcionamiento se requieran niveles inferiores a los señalados, la Dependencia Municipal, previa solicitud fundamentada, podrá autorizarlos.

II. Las ventanas de los espacios deberán cumplir con lo siguiente:

GÉNERO	ILUMINACIÓN (% de la Superficie local)	VENTILACIÓN (% del área de la ventana)
HABITACIÓN		
Piezas habitables	15 %	40 %
Piezas no habitables	10 %	40 %
EDUCACIÓN	20 %	40 %
INTERNADOS, DORMITORIOS	20 %	40 %

**Artículo 212.** Requisitos mínimos de los patios de iluminación y ventilación.

Los patios de iluminación y ventilación natural deberán cumplir con las dimensiones siguientes:

- I. Para servir a piezas habitables: (dormitorios, estancias, comedores, oficinas, aulas y similares). En muros con alturas mayores a 12 metros la dimensión mínima del patio nunca será inferior a un tercio de la altura total del paramento de los mismos.
- II. Para servir piezas no habitables: (baños, cocinas, vestíbulos, pasillos y similares).

ALTURA DE LOS MUROS DELIMITANTES DEL PATIO (EN METROS)	DIMENSIÓN MÍNIMA LIBRE EN AMBOS SENTIDOS ESPACIOS HABITABLES (EN METROS)
HASTA 4.00	2.50
HASTA 6.00	3.00
HASTA 9.00	3.50
HASTA 12.00	4.00
ALTURA DE LOS MUROS DELIMITANTES DEL PATIO (EN METROS)	DIMENSIÓN MÍNIMA LIBRE EN AMBOS SENTIDOS ESPACIOS NO HABITABLES (EN METROS)
HASTA 4.00	2.00



HASTA 6.00	2.20
HASTA 9.00	2.30
HASTA 12.00	2.40

- Si la altura de los paramentos de los muros del patio fuera variable se tomará el promedio de los dos más altos.
- En los patios completamente abiertos por uno o más de sus lados a la vía pública se permitirá una reducción hasta a mitad de la dimensión mínima en los lados perpendiculares a dicha vía pública.
- Deberá procurarse una razonable privacidad visual entre espacios de diferentes usuarios.

**Artículo 213.** Dimensiones mínimas de puertas.

Cuadro 41 PUERTAS			
TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE ESPACIO	ANCHO MÍNIMO (METROS)	ALTURA MÍNIMA (METROS)
HABITACIÓN	ACCESO PRINCIPAL	0.90	2.10
	LOCALES HABITABLES, COCINAS, PLANCHADO.	0.80	2.10
	BAÑOS	0.70	2.10
OFICINAS	ACCESO PRINCIPAL	1.00	2.10
COMERCIO	ACCESO PRINCIPAL	1.10	2.10
ASISTENCIA SOCIAL	ACCESO PRINCIPAL	1.10	2.10
	DORMITORIOS EN ASILOS ORFANATORIOS CENTROS DE INTEGRACION, INTERNADOS Y SIMILARES.	1.10	2.10
	LOCALES COMPLEMENTARIOS.		
EDUCACIÓN, CULTURA Y TEMPLOS	ACCESO PRINCIPAL	0.80	2.10
	AULAS	1.20	2.40
EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS, CENTROS DE REUNIÓN		1.00	2.10
ALOJAMIENTO	ACCESO PRINCIPAL	1.80	2.40
	ENTRE VESTIBULO Y SALA.	1.20	2.10
	ACCESO PRINCIPAL	1.20	2.10
	CUARTOS DE HOTELES, MOTELES Y CASA DE HUÉSPEDES	0.90	2.10

**Observaciones para anchuras de puertas, pasillos y escaleras generales:**





Estas anchuras se refieren en todos los casos al ancho libre del claro, con puerta y jamba instalada.

En el caso de puertas de salas de espectáculos a vía pública deberán tener una anchura total de por lo menos la suma de las anchuras reglamentarias de las puertas entre vestíbulo y sala.

En sala de espectáculos, el total de la anchura de las puertas que comuniquen a la calle con los pasillos internos de acceso o salida, deberán ser por lo menos, igual a la suma de las anchuras de las puertas, que comuniquen el interior de la sala con los vestíbulos. Si existe desnivel entre el piso de la sala y la vía pública, este se resolverá mediante rampas cuya pendiente máxima será del 7 (siete) por ciento.

En las salas y conjuntos destinados a espectáculos, deportes, educación, reuniones, eventos, restaurantes, salones de baile, terminales de transporte, hoteles, oficinas, comercios y demás donde haya congregación masiva de personas, la anchura de las puertas y pasillos de salida de cada uno de los espacios en lo individual y en sus posibles zonas de acumulamiento, deberá calcularse para evacuar a los asistentes en un tiempo máximo de 3 minutos en situaciones de emergencia, considerando que una persona puede salir por una anchura libre y sin obstáculos ni bordes, de 60 centímetros y recorrer 1 metro en un segundo. Por lo tanto, la anchura de estos elementos siempre deberá ser múltiplo de 60 centímetros y con la anchura mínima de 1.20 metros.

En caso de que las salidas sean por escaleras, las anchuras se calcularán suponiendo velocidades de 0.60 metros por segundo.

Para estos cálculos, se sumarán las entradas y salidas normales con las salidas de emergencia, sin embargo, cuando por razones de funcionamiento las salidas de emergencia se usen en forma independiente de los pasillos y puertas de acceso, estas salidas de emergencia deberán cumplir con la totalidad de las anchuras aun cuando existan otras puertas y pasillos para los ingresos.

Para el cálculo de las anchuras de estos elementos, primeramente deberá establecerse el cupo de los espacios de acuerdo a los índices correspondientes o posibilidades máximas de ocupación de cada uno, para luego poder determinar, de acuerdo a dichos cupos, las anchuras de puertas y elementos de circulación.

**Artículo 214.** Dimensiones mínimas de circulaciones horizontales.

Cuadro 42 CORREDORES Y PASILLOS			
TIPO DE EDIFICACIÓN	CIRCULACIÓN HORIZONTAL	DIMENSIONES MÍNIMAS	
		ANCHO (METROS)	ALTURA (METROS)
HABITACIÓN	CORREDORES INTERIORES EN VIVIENDAS.	1.20	2.60
	CORREDORES COMUNES A DOS O MÁS VIVIENDAS.	1.50	3.20
OFICINAS	CORREDORES INTERNOS EN ÁREAS DE TRABAJO.	1.50	3.20
	CORREDORES DE ACCESO GENERAL.	0.50	3.20
COMERCIO	CORREDORES INTERNOS	1.50	3.20
	CORREDORES COMUNES A DOS O MÁS AULAS.	1.50	2.80
EDUCACIÓN, CULTURA Y TEMPLOS.	PASILLOS LATERALES INTERIORES.		



RECREACIÓN Y ENTRETENIMIENTO.	PASILLOS CENTRALES INTERIORES.	1.80	2.80
	PASILLOS ENTRE BUTACAS O ASIENTOS.	1.80	2.80
	PASILLOS ENTRE EL FRENTE DE UN ASIENTO Y EL RESPALDO DEL ASIENTO DE ADELANTE.	1.20	
	TÚNELES	0.04	
ALOJAMIENTO	PASILLOS DE ACCESO A LAS HABITACIONES.	1.20	3.20
		1.20	2.80
<b>Nota:</b> Revisar anchuras con lo estipulado en el artículo precedente.			

**Artículo 215.** Requisitos mínimos para escaleras.

- I. El ancho mínimo de las escaleras no será menor de los valores siguientes:

Cuadro 43 <b>ESCALERAS</b>		
TIPO DE EDIFICACIONES	TIPO DE ESCALERA	ANCHO MÍNIMO (METROS)
HABITACIÓN	PRIVADA O INTERIOR	0.90
	COMÚN A 2 O MÁS VIVIENDAS (MÁXIMO 4 VIVIENDAS)	1.20
	PRINCIPAL	1.20
OFICINAS	HASTA 600 M <sup>2</sup>	1.20
COMERCIO	DE 600 M <sup>2</sup> HASTA 1,000 M <sup>2</sup>	1.80
	CADA 1,000 M <sup>2</sup> EXTRAS	1.80
EDUCACIÓN Y CULTURA	PARA UN MÁXIMO DE 4 AULAS POR PISO.	1.20
	POR CADA AULA EXTRA.	AUMENTAR A 0.30
	PARA UN MÁXIMO DE 8 AULAS	2.40 CON BARANDAL AL CENTRO
SALAS DE ESPECTÁCULOS	EN ZONAS PÚBLICAS	1.20
	EN ZONAS CUARTOS	1.20
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES		1.20
ESTACIONAMIENTOS	PARA USO DEL PÚBLICO	1.50
ESTACIONES TERMINALES DE TRANSPORTE.	PARA USO DEL PÚBLICO	1.50

Además Deberá tomarse en cuenta lo indicado anteriormente para la evacuación total del edificio en 3 minutos.


**II. Condiciones de diseño:**

- a) Las escaleras contarán con un máximo de quince peraltes entre descansos;
- b) El ancho de los descansos deberá ser cuando menos igual a la anchura de la rampa de la escalera;
- c) La huella de los escalones tendrá un mínimo de 25 centímetros en el interior de viviendas, y de 28 centímetros en circulaciones. La huella se medirá entre las proyecciones verticales de dos narices contiguas;
- d) El peralte máximo de los escalones podrá tener un máximo de 19 centímetros para subir un nivel o 3 metros máximo de 18 centímetros para subir 2 niveles o 6 metros máximo y de 17 centímetros para subir 3 o más niveles, o más de 6 metros. Estos niveles deberán de tomarse en cuenta a partir del nivel de ingreso al edificio, o en caso de contar con estacionamiento en sótano, a partir del nivel más bajo de este;
- e) Las medidas de los escalones deberán cumplir con la siguiente relación: dos peraltes más una huella sumarán cuando menos 63 centímetros pero no más de 64 centímetros;
- f) En cada tramo de escaleras, la huella y peraltes conservarán siempre las mismas dimensiones;
- g) Todas las escaleras deberán contar con barandales en por lo menos uno de sus lados y en ambos lados si son de costados libres, a una altura de 0.90 metros medidos a partir de la nariz del escalón y diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos y diseñados de tal forma que permitan el deslizamiento continuo de la mano;
- h) Las escaleras de caracol deberán tener un diámetro mínimo de 1.20 metros;
- i) Las escaleras compensadas deberán tener una huella mínima de 25 centímetros medida a 40 centímetros de la baranda del lado interior y un ancho máximo de 1.50 metros;
- j) En caso de contar con escaleras eléctricas, deberán existir además escaleras fijas de emergencia, de por lo menos 1.20 metros de ancho;
- k) Las rampas y descansos de las escaleras deberán quedar libres de abatimientos de puertas que comuniquen a otros espacios; y
- l) La altura mínima, tomada perpendicularmente desde una línea trazada entre las narices de los escalones, al lecho bajo de la rampa superior será de por lo menos 2.00 metros.

**Artículo 216. Elevadores y escaleras eléctricas.**
**Elevadores para pasajeros.**

- a) Las edificaciones que tengan más de cuatro niveles, incluyendo la planta baja, o una altura mayor de 12 metros a partir del nivel de acceso a la edificación, deberán contar con un elevador o sistema de elevadores para pasajeros, mismo que deberá estar sustentado por el cálculo correspondiente;



- b) Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las edificaciones habitacionales plurifamiliares hasta cinco niveles, incluyendo la planta baja, o con una altura no mayor a 15 metros, incluyendo la planta baja, o con una altura no mayor a 15 metros a partir del nivel de acceso a la edificación, siempre y cuando la superficie de cada vivienda sea como máximo de 70 metros cuadrados, sin contar los indivisos; y
- c) En los casos en que la vivienda del último nivel cuente con dos o más pisos y de éstos, únicamente el inferior tenga ingreso al pasillo, los niveles, extras no se considerarán para lo indicado en los párrafos anteriores.

#### Escaleras eléctricas.

Las escaleras eléctricas para transporte de personas tendrán una inclinación de 30 a 35 grados.

### CAPÍTULO XII Configuración urbana para la imagen visual

**Artículo 217.** La reglamentación de la configuración urbana para la imagen visual tiene por objeto los siguientes aspectos:

- I. Respetar las características del medio ambiente natural, tales como la configuración topográfica el paisaje, la vegetación existente o inducida, los escurrimientos, los cauces y cuerpos de agua, las conformaciones rocosas, las playas, y otras que puedan surgir del análisis del sitio.
- II. Respetar todas aquellas características de las fisonomías urbanas existentes que han resultado de un desarrollo adecuado, basado en la comprensión de los factores físicos y culturales de cada localidad, evitando las rupturas y contrastes que atenten contra sus valores históricos y fisonomías de cada región.
- III. Evitar el desorden y el caos visual en el contexto urbano, que propician la falta de identidad, la disminución de arraigo de la urbanización y la arquitectura a las características de cada localidad, con el consiguiente deterioro de la calidad de vida de la comunidad.
- IV. Crear un medio urbano coherente y armónico, en el que prevalezca un sentido de unidad y armonía dentro de la diversidad, propiciando la conservación de ciertas zonas y el correcto desarrollo de otras, claramente definidas y con características propias y adecuadas dentro de los centros de población y en todos los asentamientos en general.

**Artículo 218.** Los espacios abiertos son aquellos de propiedad pública que se encuentran entre los edificios y que por lo tanto están contenidos por el piso y las fachadas de los edificios que los delimitan. Por lo general son exteriores al aire libre, determinan la configuración urbana de una zona o centro de población, la cual se define por cinco componentes básicos, los cuales son:

- I. Los espacios abiertos públicos;
- II. Los espacios abiertos privados exteriores, con frente al espacio público;
- III. Los espacios abiertos privados interiores;
- IV. Las edificaciones; y



V. La vegetación.

**Artículo 219.** Los espacios abiertos públicos son aquellos de propiedad pública, y se clasifican en tres tipos básicos:

- I. Las calles o vía pública;
- II. Las plazas o espacios de encuentro; y
- III. Los parques y jardines.

**Artículo 220.** Los espacios abiertos privados exteriores son los que se encuentran dentro de lotes o predios de uso y destino y que dan frente al espacio público, formando en consecuencia una continuidad visual con el mismo. Estos espacios, en algunos casos, están conformados por las restricciones obligatorias establecidas a la edificación en los planes parciales, y en algunos casos están constituidos por espacios abiertos semipúblicos creados en el interior de conjuntos de edificios.

**Artículo 221.** Los espacios abiertos privados interiores son aquellos que no tienen frente al espacio público, estando conformados por los volúmenes edificados en el interior de los diferentes lotes o predios.

**Artículo 222.** Los diferentes espacios abiertos conforman una secuencia espacial urbana, cuya suma conforma la estructura espacial de la zona o centro de población en su totalidad.

**Artículo 223.** La relación entre los espacios abiertos privados con los volúmenes construidos en el mismo lote se denomina “modo de edificación”, el cual contribuye a definir las características de la configuración urbana. Este tipo de edificación se clasifica en cuatro modalidades:

- I. **Cerrado (C):** Es aquel en el que la construcción frontal, y lateral en caso de lotes en la esquina, es continua y alineada con el límite de propiedad. Puede darse una variante cuando existen restricciones frontales pero manteniéndose el alineamiento de la construcción en forma continua, denominándose en este caso “cerrado con restricción frontal”;
- II. **Semicerrado (SC):** Es aquel en el que la construcción frontal se alinea básicamente con el límite de propiedad pero quedando remetida una parte del resto de la construcción, hacia uno o ambos linderos. Puede darse una variante cuando existe una restricción frontal pero se mantiene parte de la construcción alineada al límite de la restricción, denominándose en este caso “semicerrado con restricción frontal”;
- III. **Semiabierto (SA):** Es aquel en el que la construcción esta apañada a uno de los límites laterales de la propiedad, quedando libre en la otra colindancia lateral, y presentando, por lo tanto, una fachada lateral. Puede darse una variante cuando existe una restricción frontal pero se mantiene la construcción alineada al límite de la restricción, denominándose en este caso “semiabierto con restricción frontal”; y
- IV. **Abierto (A):** Es aquel en la que la construcción se ubica separada de todos los linderos del lote, es decir con restricciones laterales frontales y posteriores.

Dentro de los modos de edificación mencionados, podrá también haber restricciones para los jardines posteriores, con dimensiones mínimas, las cuales, en su caso, se indicarán en los planes parciales de desarrollo urbano respectivos.





Los modos de edificación mencionados pueden combinarse, pudiendo tener variaciones en los diferentes niveles de la edificación. Los niveles inferiores podrán ocupar mayor superficie y llegar hasta las colindancias laterales, mientras que conforme se desarrolle el edificio hacia arriba podrán tenerse sucesivas restricciones laterales y frontales, con objeto de evitar fachadas laterales ciegas de excesivo tamaño, que agreden la imagen urbana, y para facilitar, por otro lado, las transiciones entre zonas cercanas o colindantes de diferentes alturas. De ésta manera podrán ir apareciendo entre las diferentes propiedades, y a diferentes alturas sobre el suelo, zonas libres, integradas visualmente a los espacios públicos, desde los cuales pueden iluminarse y ventilarse adecuadamente las construcciones.

Estas restricciones también se combinarán con aquellas que indiquen las relaciones de las alturas construidas con los anchos de los espacios abiertos, ya sean públicos o privados, los cuales quedarán indicados en los planes parciales respectivos. Los modos de edificación están ejemplificados en el siguiente cuadro:

#### MODOS DE EDIFICACIÓN (ESQUEMAS DE PLANTA)

	Sin restriccion frontal	Con restriccion frontal
CERRADO (C)		
SEMICERRADO (SC)		
SEMIABIERTO (SA)		
ABIERTO (A)		

**Artículo 224.** Los modos de edificar estarán directamente vinculados con los siguientes aspectos:

- I. Características del medio ambiente natural, derivadas de la clasificación de áreas establecidas para el sitio específico, en los términos señalados en el Capítulo III del Título I de este *Reglamento* y bajo los criterios expresados en el artículo siguiente;
- II. Características fisonómicas del concepto urbano existente, especialmente cuando se trate de acciones urbanísticas y de edificación que forman una continuidad con áreas de protección



histórica patrimonial, y en cualquier caso, considerado las características dominantes en la zona o en el centro de población, su morfología urbana, traza y configuración volumétrica;

- III. Tipología de la edificación, que estará definida por los tipos y sub-tipos de edificios a construir en la zona con su requerimiento de espacios abiertos y tratamiento de los frentes a la vía pública; y
- IV. Densidad de la edificación, siendo esto una resultante de las características anteriores, las consideraciones de escala y proporciones de edificación, las normas para el COS y el CUS, con objeto de lograr un adecuado equilibrio entre volúmenes construidos y espacios abiertos.

**Artículo 225.** Con el fin de lograr una configuración urbana coherente, en los planes parciales que se realicen para las áreas de expansión urbana y de áreas de renovación urbana deben observarse los siguientes criterios:

- I. Integración a la configuración topográfica, procurando minimizar los cortes y rellenos para las vialidades y las plataformas de la edificación. Debe mantenerse un criterio estricto de equidad para todas las propiedades en la posibilidad de aprovechar las vistas y se deberán integrar en forma coherente la imagen de lo construido con el paisaje natural.
- II. Respeto absoluto de los elementos naturales, tales como:
  - a) Cuerpos de agua y acuíferos;
  - b) Escurrimientos y cauces de agua, ya sean permanentes o de temporal;
  - c) Bosques, árboles y vegetación relevante en general;
  - d) Esteros y manglares;
  - e) Barrancas y cañadas;
  - f) Cúspides de cerros y montañas;
  - g) Acantilados y conformaciones rocosas;
  - h) Playas y, en general, zonas de contacto entre los cuerpos de agua, y la tierra firme; y
  - i) Otros que resulten del análisis del sitio, así como los expresados en la clasificación de áreas.
- III. Respeto a todas las construcciones valiosas, de características históricas, artísticas, de arquitectura popular o de cualquier tipo que merezcan conservarse.

Por lo anterior, para zonas de expansión o renovación, así como para desarrollos nuevos, se deberán presentar toda la información del área, en forma detallada y pormenorizada, incluyendo levantamiento topográfico, y fotográfico que comprenda a todos los elementos naturales y construidos que puedan existir en el sitio, con descripciones detalladas. En base a ello deberá presentarse un estudio de impacto a la ecología y a la imagen visual del sitio. El proyecto correspondiente contemplando todo lo anteriormente expuesto.

**Artículo 226.** Todo desarrollo, modificación o renovación que se pretenda establecer, deberá definir los elementos básicos de la configuración urbana, de la arquitectura y de los elementos complementarios,



siendo esto obligatorio tanto para las autoridades, como para los propietarios privados que pretendan realizar obras. Estos elementos deberán analizarse en los planes parciales de desarrollo urbano y serán, como mínimo, los siguientes:

- I. **Pavimentos:** definiendo materiales, su diseño y terminado en el arroyo de calles, en función del tipo de urbanización, observando como mínimo lo señalado en el Capítulo I del Título IV de este *Reglamento*;
- II. **Banquetas:** definiendo los materiales y diseños correspondientes, incluyendo la ubicación y dimensiones de áreas jardinadas, cajetes y arriates, de acuerdo al tipo y jerarquía de las calles, observando como mínimo lo señalado en el Capítulo I, del Título IV de este *Reglamento*;
- III. **Mobiliario Urbano:** deberán definirse los siguientes elementos, de acuerdo a las características de la zona:
  - a) Arbotantes y luminarias;
  - b) Placas de nomenclatura;
  - c) Rejas de protección en Banquetas y camellones;
  - d) Basureros;
  - e) Paradas de autobuses; y
  - f) Otras que puedan existir.
- IV. **Arbolado y Jardinería:** en función de las características climatológicas, del suelo de la zona, de las dimensiones de la vía pública, del tamaño de los arriates y cajetes, de las instalaciones aéreas y subterráneas y de las características de los espacios libres, se deberá establecer un catálogo de especies vegetales, a fin de que sean apropiadas a la localidad y, propicien una adecuada armonía visual, y ayuden a la coherencia entre las áreas públicas y a las privadas. Esto deberá ser congruente con las disposiciones referentes a vegetación urbana que puedan existir en cada localidad;
- V. **Bardas exteriores:** de acuerdo a las características de la zona, las delimitaciones hacia la vía pública y entre las propiedades podrán tener las siguientes variantes:
  - a) Sin elementos de construcción, solamente con posibles divisiones a base de seto;
  - b) Rejas hasta una altura de 1.20 metros;
  - c) Rejas hasta una altura de 3.00 metros;
  - d) Bardas hasta una altura de 1.20 metros, con o sin reja o celosías arriba hasta 3 metros de altura;
  - e) Bardas hasta una altura de 3.00 metros; y
  - f) otras variantes que resulten adecuadas para el tipo de zona que se trate.



En zonas habitacionales, los planes parciales de desarrollo urbano, podrán indicar que no deberán usarse divisiones de tela metálica "ciclónica", ni usarse alambre de púas. En caso de que se pretenda incrementar la seguridad, podrá permitirse tener rejas metálicas a mayor altura que las mencionadas antes.

En bardas de condominios horizontales deberá asegurarse una buena apariencia hacia las vías públicas y además la posibilidad de vigilancia para mayor seguridad.

**VI. Cubiertas:** pueden considerarse las siguientes variantes:

- a) Cubiertas inclinadas, especificando materiales;
- b) Cubiertas horizontales; y
- c) Cubiertas con láminas metálicas o de otros materiales, los cuales solo podrán usarse en áreas industriales, comerciales, de servicio y de equipamiento.

**VII. Alturas máximas y mínimas de las edificaciones** (en metros y en cantidad de pisos): tomando en cuenta la topografía del terreno y el equitativo acceso a las vistas;

**VIII. Materiales y acabados de fachadas y cubiertas;**

**IX. Control de elementos de instalaciones exteriores:** tales como antenas, acometida, cableados, tinacos, tanques de gas, aparatos y ductos de aire acondicionado, bajantes, y otros semejantes;

**X. Iluminación exterior:** en cuanto a sus características de intensidad, color, espaciamiento, y otros;

**XI. Gamas de colores:** de los cuales se puedan seleccionar los que se prefieran; y

**XII. Anuncios:** indicando sus características, ubicaciones, dimensiones y restricciones.

**Artículo 227.** En las áreas clasificadas como áreas de protección a la fisonomía, y áreas de protección al patrimonio histórico, además de las características mencionadas en el artículo precedente, para lograr una adecuada integración y armonía en la configuración y en la imagen urbana de la zona, deberán definirse en los Planes Parciales los señalamientos siguientes:

- I. Relación entre macizos y vanos (puertas y ventanas);
- II. Proporción de vanos; y
- III. Características de elementos fisonómicos de fachadas tales como balcones, rejas, aleros, cornisas, guardapolvos, y similares.

**Artículo 228.** En lo referente a la reglamentación de control de alturas de construcción, además, de lo resultante de aplicar COS y el CUS de cada zona, en los planes parciales de desarrollo urbano deberán establecerse las alturas máximas y en su caso, las mínimas, para considerar los siguientes aspectos:

- I. Derecho equitativo a la vista, evitando que haya obstrucciones injustas y arbitrarias. El derecho a las vistas deberán ser de acuerdo a la ubicación de cada predio dentro de la conformación topográfica natural de cada localidad, por lo que las alturas de construcción en áreas de fuertes



pendientes deben ser establecidas cuidadosamente, de manera regulada, midiendo a partir de las cotas del terreno natural, con las adecuaciones que en cada caso se requiera;

- II. Las alturas deberán controlarse para que haya la adecuada privacidad, y el mismo derecho al asoleamiento;
- III. Deberá procurarse una integración fisonómica tanto al paisaje natural como a los elementos construidos; y
- IV. Las alturas de construcción deberán estar proporcionadas a la anchura del límite del espacio público, incluyendo sus ampliaciones por restricciones frontales, debiendo quedar dentro de un ángulo en un plano vertical de 45% de dicho límite, salvo estudios específicos, para casos del Centro Histórico u otros casos especiales previa aprobación de la autoridad municipal.

**Artículo 229.** Las diferentes densidades que puedan darse, y que tendrán también relación con las distintas alturas, deben establecerse en zonas homogéneas e integradas, evitando rupturas y desigualdades que puedan lesionar a unos en beneficio de otros. Se deberá dejar claramente establecida la graduación de alturas para que existan transiciones adecuadas. Esto es especialmente importante por lo que pueda afectarse a las áreas patrimoniales y a las zonas habitacionales.

### TITULO TERCERO

#### Normas para el libre acceso de personas con discapacidad.

##### Capítulo I

##### Disposiciones generales.

**Artículo 230.** De conformidad con el artículo 2 inc. XI del LEY General de las Personas con Discapacidad, en el presente título se entiende por Persona con Discapacidad.- Toda persona que presenta una deficiencia física, mental o sensorial, ya sea de naturaleza permanente o temporal, que limita la capacidad de ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, que puede ser causada o agravada por el entorno económico y social.

**Artículo 231.** El presente capítulo establece normas para facilitar el libre acceso de personas con discapacidad, en particular aquellas que tienen:

- I. **Dificultad de desplazamiento.** Cuando dependen de ayudas para caminar u otras técnicas para desplazarse, como pueden ser el bastón, las muletas, y la silla de ruedas.
- II. **Dificultades visuales.** Puede ser a causa de la ceguera o de dificultades graves de la vista.
- III. **Dificultades auditivas y/o del habla.** Cuando tienen dificultades para comprender sonidos o palabras en un medio ambiente ruidoso. Las personas con deficiencias auditivas pueden depender para comunicarse de la lectura de los labios, técnica que necesita buena iluminación.

**Artículo 232.** Los derechos que este *Reglamento* protege a favor de las personas con discapacidad mediante la modificación, planeación y diseño del entorno físico son los siguientes:





- I. Desplazarse libremente en los espacios públicos; y
- II. Tener acceso y facilidades de desplazamiento en los espacios laborales, comerciales, oficiales y recreativos, mediante la construcción de las especificaciones arquitectónicas apropiadas.

## CAPITULO II

### Garantías mínimas de acceso y bienestar

**Artículo 233.** Todo proyecto de edificación de uso público deberá contemplar y en consecuencia incorporar al diseño bienestar que se describen en este capítulo.

**Artículo 234.** Las garantías mínimas de acceso y bienestar con las que deben adecuarse las edificaciones y espacios abiertos tanto públicos como privados son las siguientes:

- I. Estacionamientos;
- II. Servicios sanitarios;
- III. Rampas y Pendientes;
- IV. Rampas en la vía pública;
- V. Escaleras;
- VI. Elevadores;
- VII. Vestíbulos de acceso a edificios;
- VIII. Ordenamiento de flujos;
- IX. Cruces;
- X. Mobiliario;
- XI. Vía pública; y
- XII. Señalamientos y provisiones.

**Artículo 235.** En los edificios y áreas de estacionamiento se aplicarán los siguientes lineamientos:

- I. En los edificios de estacionamientos se deberán prever dos cajones reservados para vehículos con personas con problemas de discapacidad, ubicados al frente de los elevadores. Si no existen elevadores, se deberá prever un cajón reservado por cada 25 vehículos según la capacidad del estacionamiento, los cajones reservados deberán estar ubicados en el nivel que de acceso a la salida del edificio, procurando que se evite el uso de escaleras;
- II. En los estacionamientos abiertos se deberá prever un cajón reservado por cada 25 vehículos según la capacidad del estacionamiento, en caso que el estacionamiento tenga un total de menos de 50 vehículos, los cajones reservados deberán ser dos obligadamente;



- III. Las medidas del cajón serán de 5 metros de fondo por 3.80 metros de frente;
- IV. Los cajones reservados deberán ubicarse lo más cerca posible a la entrada del edificio;
- V. Los cajones reservados deberán contener señalamientos pintados en el piso con el símbolo internacional de acceso a discapacitados de 1.60 metros en medio del cajón y letrero con el mismo símbolo de 0.40 metros por 0.60 metros colocado a 2.10 metros de altura.

**Artículo 236.** En los edificios y espacios públicos y privados con estacionamiento interno o en la vía pública, se deberán señalar dos cajones de estacionamiento con el símbolo internacional como se requiere ubicándolos lo más cerca posible al vestíbulo de ingreso al espacio abierto o edificio. El recorrido desde el cajón de estacionamiento hasta el ingreso deberá estar libre de barreras arquitectónicas.

**Artículo 237.** Los servicios sanitarios donde se requieran vestidores, deberá haber un vestidor como mínimo para personas discapacitadas con las siguientes características:

- I. 1.80 metros de frente por 1.80 metros de fondo;
- II. Banca de 0.90 metros de largo por 0.40 metros de ancho y 0.50 metros de altura;
- III. Una barra horizontal de apoyo de 1 ½ pulgadas de diámetro en una de las paredes laterales colocada a 0.90 metros de altura sobre el nivel del piso; y
- IV. Una barra vertical de apoyo de 1 ½ pulgadas de diámetro de 0.70 metros de longitud a una altura de 0.80 metros sobre el nivel del piso de la parte inferior de la barra y a 1.50 metros en la parte superior, próxima a la banca y barra horizontal en el muro adyacente a la banca.

**Artículo 238.** En áreas de sanitarios públicos, por cada seis retretes se deberá instalar uno para personas con discapacidad. El retrete para personas con discapacidad deberá observar las siguientes características:

- I. Muros macizos;
- II. dos metros de fondo por 1.60 metros de frente;
- III. Piso antiderrapante;
- IV. Puertas de un metro de ancho mínimo;
- V. Tres barras horizontales de apoyo, de 1 ½ pulgadas de diámetro cada una, en las paredes laterales del inodoro colocadas una a 0.90 metros de altura sobre el nivel de piso en un extremo, y en el extremo opuesto las dos restantes una a 0.70 metros y la otra a 0.50 metros de altura sobre el nivel de piso totalmente horizontales, se extenderán a 0.70 metros de largo con separación mínima a la pared de 0.050 metros;
- VI. Una barra vertical de apoyo, de 1 ½ pulgadas de diámetro, de 0.70 metros de longitud en la pared posterior al inodoro centrada a una altura de 0.80 metros sobre el nivel de piso en la parte inferior de la barra y a 1.50 metros en la parte superior;
- VII. El inodoro debe tener un asiento a 0.50 metros de altura sobre el nivel del piso; y



**VIII.** El inodoro debe estar colocado a 0.56 metros de distancia del paño de la pared al centro del mueble.

**Artículo 239.** En el supuesto de que en el área de sanitarios haya menos de seis retretes se deberá considerar por lo menos uno para discapacitados con las características descritas en el artículo anterior.

**Artículo 240.** Las características de colocación de los lavabos deberán ser las siguientes:

- I. A 0.76 metros de altura libre sobre el nivel del piso;
- II. La distancia entre lavabos será de 0.90 metros de eje a eje;
- III. El mueble debe tener empotre de fijación o ménsula de sostén para soportar el esfuerzo generado por el usuario;
- IV. El desagüe colocado hacia la pared posterior;
- V. Deberán existir 0.035 metros de espacio como mínimo entre el grifo y la pared que da detrás del lavabo cuando se instalen dos grifos, deberán estar separados entre sí 0.20 metros como mínimo;
- VI. El grifo izquierdo del agua caliente, deberá señalarse con color rojo;
- VII. Uno de los lavabos tendrá llaves largas tipo aleta; y
- VIII. Los accesorios como toalleros y secador de manos deberán estar colocados a una altura máxima de 1 metro sobre el nivel de piso.

**Artículo 241.** Las áreas de regaderas tendrán como mínimo una regadera para discapacitados que cubra las siguientes características:

- I. Dimensiones de 1.10 metros de frente por 1.30 metros de fondo;
- II. Puerta de 1 metro de ancho mínimo;
- III. Dos barras horizontales de apoyo esquineras de 1 ½ pulgadas de diámetros y 0.90 metros de largo colocadas en la esquina más cercana a 0.80 metros sobre el nivel del piso; y
- IV. Banca de transferencia de 0.90 metros por 0.40 metros y 0.50 metros de altura.

**Artículo 242.** Las rampas se sujetarán a los siguientes criterios:

- I. Todos los establecimientos para uso público y privado contarán con una entrada al nivel del piso, sin diferencias de niveles entre el interior y el exterior. Cuando lo anterior no sea posible, las entradas deberán tener rampas de acceso desde la vía pública.
- II. En este apartado se consideran dos tipos de rampas, ambas integradas a su entorno físico inmediato:
  - a) Para Ingreso a edificios: estas pueden ser permanentes o temporales, según sea la aplicación adecuada a cada inmueble. En caso de ser temporal, su aplicación debe garantizar el acceso



continuo durante el horario de funcionamiento del edificio, tanto en su condición de acceso al público en general, como a la plantilla de empleados.

- b) Para su aplicación en el espacio público: esta debe de ser permanente, obligatoria en todos los casos (exceptuando cuando se esté utilizando otro tipo de apoyo como los pasos al nivel de banquetas) y totalmente integrada a su entorno, aplicándose a cada contexto y función específica, garantizando los desplazamientos continuos de las personas.

III. Las pendientes en las rampas y los itinerarios, están estrechamente relacionados con la distancia a recorrer, el desnivel y ángulo a superar, y la energía utilizada por las personas con diferentes condiciones físicas y de salud. Según el proyecto y las circunstancias del entorno, será el tipo de rampa y la pendiente a utilizar, de las que se recomienda:

- a) 12.5%: Para subir desniveles o banquetas pequeños, no mayores a 0.125m de altura, ni mayores de 1.00m de largo. En casos especiales, cuando el espacio sea reducido, se puede utilizar esta pendiente para superar alturas de 0.15m y recorrer distancias un poco mayores a 1.00m.
- b) 10%: Para subir desniveles o banquetas, no mayores a 0.30m de altura, ni mayores de 3.00m de largo.
- c) 8%: Para subir desniveles o banquetas considerables, con desarrollos no mayores a 9.00m de largo y con un descanso intermedio de 1.50m por el ancho de la rampa. Son recomendables desarrollos entre 6.00m y 8.00m.
- d) 6% - 5%: Para desplazamientos y rampas de hasta 10.00m, en caso de superar esta distancia, es recomendable buscar una pendiente menor que absorba el desnivel a salvar.
- e) 4% - 3%: Para desplazamientos aproximados a 15.00m, si se supera esta distancia se debe incluir un descanso.
- f) 2% - 1.5%: Para pendientes transversales con función de desagüe.
- g) Debe contar con pasamanos laterales dobles a 0.70m y a 0.90m. fabricados con un tubo no mayor a Ø 2".
- h) El claro máximo entre pasamanos no superará los 2.10m.
- i) Los pasamanos contarán con una extensión terminando en curva de 0.50m al inicio y al final de la rampa.
- j) La protección lateral a base de barreras inferiores laterales a lo largo de la orilla de la rampa, de 0.05m a 0.10m de altura por lo mismo de ancho que cubran el rodamiento total de la rampa hasta cubrir la referencia del pasamano.

**Artículo 243.** Cada esquina deberá tener su contra parte con la rampa de acceso peatonal, además sus correspondencias serán directas, así como su paso cebra será una ruta directa, segura y libre de obstáculos. El diseño de las rampas deberá adecuarse al entorno físico existente, con el fin de encontrar la mejor opción.



Los itinerarios estarán libres de todo obstáculo o elemento que represente riesgo, tales como árboles y postes en las rampas de las esquinas, tapas de registro, mobiliario mal ubicado.

Los pasos cebras serán directos. En caso de existir un camellón que interrumpa el paso cebra, se dejará un paso al nivel de la calle (0.00) del mismo ancho del paso cebra. Este paso a nivel, además de funcionar como paso directo para agilizar el cruce de la avenida, también sirve como zona de resguardo.

**Artículo 244.** Se deberá contar en los puntos de cruce de la vía pública con los arroyos vehiculares con rampas especiales para sillas de ruedas.

Estas rampas deberán observar las siguientes dimensiones mínimas:

- I. Antes de iniciar la rampa, la banqueta deberá tener una dimensión mínima de 1.60 metros de ancho, para garantizar el desarrollo de la rampa y el libre acceso y maniobrabilidad de personas con sillas de ruedas;
- II. El ancho mínimo de las rampas será de 1 metro;
- III. La pendiente de la rampa será del 10 por ciento como máximo, para salvar el desnivel de la guarnición de una altura máxima de 0.15 metros;
- IV. El acabado del pavimento en la rampa deberá ser terso pero no resbaladizo, sin ningún elemento en bajo o alto relieve;
- V. Deberán alinearse las rampas de las aceras del arroyo vehicular para evitar desplazamientos en diagonal de personas con discapacidad visual; y
- VI. Deberán construirse de la mejor calidad posible y de materiales duraderos.

La construcción de rampas con distintas especificaciones a las antes mencionadas, será posible para adaptarse a las dimensiones y características de la vía pública, siempre y cuando se dé la aprobación por el Ayuntamiento y el Sistema Estatal para el Desarrollo Integral de la Familia del correcto funcionamiento y calidad de construcción de las mismas.

**Artículo 245.** Las escaleras deberán tener las características siguientes:

- I. Pasamano o barra de apoyo.
- II. La sección transversal del elemento para asir debe tener mínimo 0,035 m y máximo 0,045 m en ambos lados.
- III. La separación entre el pasamano y el paramento debe tener una distancia mínima libre de 0,035 m y máxima de 0,045 m en el plano horizontal.
- IV. Debe ser con un diseño anatómico y libre de aristas (ver 6.1.2.5);
- V. El pasamano o barra debe ser estable e inamovible;
- VI. La forma de fijación no debe interrumpir el deslizamiento continuo de la mano.;
- VII. Ancho mínimo de 1.80 metros libre de pasamanos;





- VIII. Quince peraltes como máximo entre descansos;
- IX. La nariz de las huellas debe ser antiderrapante y de color contrastante;
- X. Los peraltes serán verticales y con una inclinación máxima de 0.025 metros;
- XI. Los escalones deberán tener huellas de 0.34 metros;
- XII. Longitud del descanso será de 1.20m x el ancho de la escalera;
- XIII. Superficie antiderrapante; y
- XIV. Ausencia de saliente en la parte superior del peralte.

**Artículo 246.** Los elevadores deberán tener las características siguientes:

- I. Señalamientos claros para su localización;
- II. Ubicación cercana a la entrada principal;
- III. Área interior libre de 1.50 metros por 1.50 metros como mínimo;
- IV. Ancho mínimo de puerta de 1 metro;
- V. Pasamanos interiores en sus tres lados;
- VI. Controles de llamada colocados a 1.20 metros en su parte superior;
- VII. Dos tableros de control;
  - a) El elemento debe tener un diseño anatómico.
  - b) El elemento a ser accionado debe tener una dimensión mínima 0,025 m en ambos lados.
  - c) La altura para elementos de accionamiento (eje del elemento) debe estar entre 0,90 m y 1,20 m.
  - d) La altura para elementos de uso debe estar entre 0,25 m y 1,30 m si la aproximación de una persona sobre silla de ruedas es lateral y de 0,40 m a 1,20 m si la aproximación de una persona sobre silla de ruedas es frontal.
- VIII. Los mecanismos automáticos de cierre de las puertas deberán de operarse con las siguientes especificaciones;
  - a) El tiempo mínimo durante el cual las puertas automáticas deben permanecer abiertas es de 15 segundos.
  - b) Debe tener un ojo electrónico ubicado entre 0,15 m y 0,20 m de altura del nivel del piso de la cabina.

**Artículo 247.** Vestíbulos de acceso a edificios. Las puertas deberán tener las características siguientes:



- I. En todos los accesos exteriores y de intercomunicación deberá tener colores de alto contraste en relación a los de la pared;
- II. Ancho mínimo de 1 metro;
- III. Deben tener áreas libres de obstáculos para su aproximación, indicada con cambios de textura en el piso.
- IV. Si está cerca de la esquina o en la esquina de una habitación, deberán abatir hacia el muro más cercano;
- V. Las manijas y cerraduras deberán ser resistentes, de fácil manejo y estar instaladas a 0.90 metros del nivel del piso;
- VI. Los picaportes y jaladeras deberán ser de tipo palanca;
- VII. Cuando existan cambios de nivel en los espacios exteriores públicos, haciéndose necesario el uso de circulaciones verticales, se deberá prever tanto escaleras con pasamanos, como rampas sujetándose a las especificaciones descritas; y
- VIII. Los vestíbulos de ingreso a edificaciones o vestíbulos de distribución interiores deberán observar las siguientes consideraciones:
  - a) Deberán de evitarse en lo posible escalones o cambios de nivel pronunciados en los vestíbulos de acceso a edificios sea este vestíbulo interior o exterior;
  - b) Deberá ser el espacio donde no exista ningún tipo de barrera arquitectónica o de vegetación; y
  - c) Será el espacio más amplio del edificio y tendrá un acceso directo a la vía pública, estacionamiento o rutas pedestres.

**Artículo 248.** Los andadores, banquetas o senderos peatonales deberán observar las siguientes características:

- I. En los espacios abiertos públicos se deberá prever que existan áreas de descanso para sillas de ruedas al menos a cada 50 metros de distancia, que no interfieran con la circulación peatonal;
- II. La pendiente máxima en los andadores será del 5 por ciento;
- III. Se deberá observar con especial atención que la vegetación y arbolado a los lados de los andadores peatonales tenga una altura mínima de 2.10 metros y que no obstruya el andador en los costados;
- IV. Deberán ser de un terminado rugoso y antiderrapante;
- V. Todas las banquetas deben tener superficies firmes, parejas y no resbaladizas. De ser posible, en las aceras se deben utilizar diferentes materiales, o colores para facilitar la identificación y orientación a personas con deficiencias visuales;
- VI. En los cruces con el arroyo vehicular se deberán construir rampas con las especificaciones antes descritas; y



- VII. Por ningún motivo se permitirá cambios bruscos de nivel en las banquetas por paso de ingresos vehiculares o peatonales que ingresen a propiedad privada o pública. Los desarrollos de estos cambios de nivel se realizarán por dentro de la propiedad.
- VIII. Que no sean obstruidas por puestos del comercio ambulante y mobiliario urbano (paradas de autobuses, señalamientos, teléfonos públicos, puestos de revistas, expendios de billetes de lotería) que imposibilita la circulación.
- IX. Los cruces en las esquinas deben contar con rampas que faciliten la circulación de personas con sillas de ruedas.
- X. Utilizar cambios de textura en las superficies de los pavimentos, para señalar los cruces a las personas con discapacidad visual.
- XI. Señalizar las obras de albañilería, excavaciones, los depósitos de desechos de material de construcción y obstáculos (temporales o permanentes).

**Artículo 249.** No se permitirán establecimientos temporales o permanentes sobre la vía pública ni que funcione ésta como vestíbulo de ingreso con el fin de garantizar el libre paso de las personas con discapacidad visual o motriz.

**Artículo 250.** En conjuntos habitacionales, comerciales o de equipamiento se deberá diseñar un sistema de rutas pedestres independiente del tráfico vehicular sin ninguna barrera ni pendiente mayor del 5 %.

**Artículo 251.** En los casos en que las rutas pedestres coincidan con las vías de tráfico vehicular, se debe proveer de semáforos parlantes y luminosos especiales para el cruce de peatones.

**Artículo 252.** Las aceras y caminos deben formar una red para el desplazamiento de peatones entre todos los puntos principales de una zona urbana. Se debe prestar atención especial a la creación de conexiones pedestres apropiadas con los apeaderos del transporte urbano, tren ligero y los sitios de autos de alquiler.

**Artículo 253.** En las áreas de acceso, tránsito y estancia de edificios públicos y centros comerciales se deberán instalar señalamientos que en apego a las especificaciones siguientes:

- I. Los letreros o señalizaciones deberán de ser de los colores y especificaciones internacionales que para el caso existen;
- II. Los letreros gráficos visuales deberán tener letras de 0.05 metros de alto como mínimo, en color contrastante con el fondo y colocados a 2.10 metros sobre el nivel del piso;
- III. En los letreros táctiles las letras o números tendrán las siguientes dimensiones: 0.002 metros de relieve, 0.02 metros de altura y colocarse a 1.40 metros de altura sobre la pared adyacente a la manija de la puerta;
- IV. Los sistemas de alarma de emergencia deberán instalarse a base de señales audibles y visibles con sonido intermitente y lámpara de destellos;
- V. En salas de espera y auditorios se destinará un área cercana al acceso de 1 metro por 1.25 metros para discapacitados en sillas de ruedas. Se indicará simbología de área reservada;



- VI. En salas de espera y auditorios se reservará un asiento para discapacitados con muletas o bastones cercano al acceso y simbología de área reservada;
- VII. En comedores se deberán considerar mesas de 0.76 metros de altura libre y asientos removibles;
- VIII. El área de aproximación debe tener un ancho mínimo de 0,90 m por 1,20 m, incluyendo el área de uso inferior del teléfono.; y
- IX. Los mostradores de atención al público tendrán una altura máxima de 0.90 metros.

**Artículo 254.** Para la señalética, se contemplaran los siguientes elementos:

- I. **Semáforos:** los semáforos contarán con sistemas de ayuda para discapacitados y Personas con Movilidad Reducida (PMR's. Estos sistemas de ayuda son, visualización luminosa con cronógrafo, señal auditiva que indique el tiempo de cruce y botón de ayuda.
- II. **Visual:** la señalización visual es toda aquella de carácter informativo, preventivo, restrictivo y de emergencia, la cual es captada y entendida con facilidad por cualquier persona que tenga uso efectivo de su sentido de la vista; además de ser localizable de manera instintiva. El tamaño, color, distancia y el resto de las especificaciones de este tipo de señales y sus tipografías, estarán diseñadas según sus manuales técnicos correspondientes.
- III. **Letreros:** los letreros básicos que se utilizarán son para identificar los cruces de las calles, y dar información sobre el nombre y ubicación de la estación. Son de carácter eminentemente gráfico, conformados por tipografías e iconografía realizadas gráficamente sencillas e intuitivas, con colores contrastantes para su cómoda lectura, y ubicada en ángulos y distancias perceptibles para todas las personas. Su altura mínima libre será de 2.10m.
- IV. **Pasos cebras:** sus características son mencionadas en el apartado de cruces y deberán ser diseñadas según los manuales oficiales pertinentes.
- V. **Barreras físicas:** son de carácter preventivo y prohibitivo, funcionan para limitar el acceso a ciertas zonas, delimitar un itinerario, o indicar la presencia de obstáculos difícilmente perceptibles como postes, árboles, tensores, etc. Estas barreras son de muchos tipos, como arbustos y otros vegetales, bolardos, balizas, machuelos, etc., que se especificarán de acuerdo al proyecto.
- VI. **Táctil:** es toda aquella información perceptible a base del tacto, ya sea con las manos, los pies, uso de bastón o cualquier otro tipo de ayuda técnica altamente sensible al toque físico. Por su naturaleza, su apoyo se enfoca en mayor grado hacia los invidentes.
- VII. **Altura de la mano:** es toda aquella información general ya explicada en la sección visual, integrando el realzado de los textos simples en alto relieve y el sistema braille con el fin de ser leída por invidentes. También es aplicable a los equipos y el mobiliario, como las máquinas expendedoras, teléfonos y todo aquello que requiera ser leído como apoyo a su funcionamiento. Su posición será la de un adulto extendido el brazo hacia delante, es decir, una altura media de 1.50m.
- VIII. **Zonas de aproximación:** Son franjas de carácter indicativo al nivel de piso, que señalan la presencia de un elemento al cual se debe poner atención especial, como los extremos de las rampas y las escaleras, mobiliario o elementos a evadir, o equipamientos especiales que den algún



servicio. Estas deben ser antideslizantes y de color contrastante al entorno, de preferencia un color vivo que indique precaución, como los amarillos y rojos. Para las rampas y escaleras, estas franjas deben ponerse al principio y al final de sus desarrollos, midiendo como mínimo de 0.50m a 0.60m y máximo 1.50m, por el ancho total de la rampa. Pueden ser fabricadas en obra, recubiertas de un material resistente y antideslizante ante todo tipo de clima y uso, o bien, pueden ser de materiales prefabricados que cumplan las características básicas antes mencionadas. Es altamente recomendable que el material utilizado o el acabado final no sean demasiado rugosos al grado de dificultar el movimiento.

- IX. Zonas de resguardo:** Son zonas de carácter indicativo, preventivo y de emergencia, las cuales comparten sus características antideslizantes y de resistencia con las zonas de aproximación. Estas deben medir como mínimo 1.50m x 1.50m y ser de algún color llamativo en los tonos de los azules y verdes. Su función es brindar una zona segura a PMR's u otras personas que así lo requieran, hasta el momento que reciban algún tipo de auxilio; también pueden ser utilizadas para dar un lugar preferencial a PMR's y discapacitados ante un servicio específico.
- X. Franjas guías:** son un tipo de señalización especial que indican la dirección recomendable que puede tomar un invidente y guiarlo de forma precisa y segura a su destino. Por el motivo de evitar accidentes y asegurar la integridad de la persona que siga esta línea guía, solo deberá ser utilizada para indicar elementos de gran importancia. Estarán dispuestas perpendicularmente al itinerario del invidente, de tal manera se dará cuenta que debe girar en esa dirección. Las guías pueden ser acanaladas o listadas, hechas en obra o con algún adoquín prefabricado, o lisas, con un material también liso.
- a) **Acanaladas o listadas:** pueden ser hechas en alto relieve o bajorrelieve, en obra o prefabricado. La ranura promedio es de 1", por lo que no es suficiente una sola, ya que se puede confundir con alguna junta constructiva del pavimento, así que el ancho mínimo del sistema de ranurado será de 0.50m y el máximo 0.90m a 1.00m.
- b) **Lisas:** las líneas guías lisas, deberán ser "lisas" en su terminado con el fin de facilitar el desplazamiento del bastón. Su ancho mínimo será de 0.20m y el máximo de 0.50m, debido a su condición lisa y "deslizante". En ambos casos, el color debe de ser contrastante con el del entorno, al igual que si terminado, el cual se determinará según las condiciones y acabado del piso propuesto o existente.

## TITULO CUARTO Normas de ingeniería urbana

### CAPITULO I Disposiciones generales

**Artículo 255.** Para los efectos del presente Título, se entiende por:

- I. **Acometida:** conjunto de elementos para conectar la instalación doméstica a la red eléctrica o a la de señales de comunicación.
- II. **Alcantarillado:** conjunto de tuberías que conducen las aguas residuales desde las descargas domiciliarias hasta el sitio de desalojo o disposición final de las mismas.





- III. **Banquetas:** porción de la vía pública destinada especialmente al tránsito de peatones.
- IV. **Cunetas:** estructura para la conducción superficial del agua pluvial.
- V. **Descarga domiciliaria:** conjunto de elementos que sirven para conectar el sistema interno de desagüe domiciliar con el sistema de alcantarillado municipal.
- VI. **Drenaje pluvial:** sistema para la recolección y alejamiento del agua producto de las lluvias.
- VII. **Fosa séptica:** estructura para el tratamiento primario de las aguas residuales mediante la sedimentación y la digestión de los desechos sólidos.
- VIII. **Guarnición:** borde de la banqueta que la separa del arroyo de la calle.
- IX. **Instalación aérea:** cables de conducción eléctrica o de señal de comunicación soportados por postes.
- X. **Instalación oculta:** tendido subterráneo de ductos y cables de conducción eléctrica o de señal de comunicación.
- XI. **Mobiliario Urbano:** todos aquellos elementos que sirven para mejorar la calidad ambiental de los espacios exteriores, vialidades vehiculares, peatonales y espacios públicos, como son las bancas, basureros, fuentes, y otros similares.
- XII. **Nomenclatura:** los nombres oficiales de los sitios y vialidades del municipio.
- XIII. **Pavimento:** estructura de revestimiento del suelo destinada a soportar el tránsito vehicular o peatonal de manera cómoda y segura.
- XIV. **Pozos de absorción:** obra hidráulica a la que se destinan aguas pluviales con el propósito de restituirlas a las aguas subterráneas.
- XV. **Red contra incendios:** sistema de tuberías, válvulas, y en general todos los dispositivos y estructuras requeridos para controlar un incendio.
- XVI. **Red de abastecimiento:** sistema de tuberías, cruceros, cajas, y en general todos los dispositivos y estructuras requeridos para conducir el agua potable a lo largo de las vialidades de una localidad para consumo de los usuarios.
- XVII. **Red de alumbrado público:** sistema de postes, luminarias, y en general todos los dispositivos y estructuras requeridos para la iluminación de la vía pública.
- XVIII. **Red de electrificación:** sistema de cables, postes o ductos, y transformadores y en general todos los dispositivos y estructuras requeridos para transmitir la electricidad a lo largo de las vialidades de una localidad para el consumo de los usuarios.
- XIX. **Red de riego:** sistemas de tuberías y demás dispositivos y estructuras requeridos para el riego de zonas arboladas o de jardinería.



- XX. Red telefónica:** sistema de cables, postes o ductos, y en general todos los dispositivos y estructuras requeridos para transmitir la señal telefónica a lo largo de las vialidades de una localidad para el aprovechamiento de los usuarios.
- XXI. Señalamiento:** señalamiento horizontal y vertical de las vialidades, incluyendo placas de nomenclatura, para la orientación del tránsito vehicular y peatonal.
- XXII. Sistema de tratamiento de aguas negras:** instalaciones y dispositivos necesarios para el proceso artificial de eliminar o alterar los componentes nocivos de las aguas residuales en función del tipo de reuso que se les quiera dar.
- XXIII. Toma domiciliaria:** conjunto de elementos conectados a la red de distribución y que sirven para entregar el agua a los usuarios dentro de un predio.

**Artículo 256.** Toda acción urbanística deberá ejecutar las obras mínimas de urbanización que se indican en este capítulo, conforme a la siguiente clasificación:

- I. Fuera de los límites de los centros de población, las exigidas de acuerdo a cada tipo de zona;
- II. Comprendida en los centros de población de nivel rural, seruc, básico, las exigidas para las zonas H4; y
- III. Comprendida en los centros de población nivel medio e intermedio, estatal y regional, las exigidas de acuerdo a cada tipo de zona.

**Artículo 257.** Para las zonas de granjas y huertos, tipo GH, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con tomas, domiciliarias;
- II. Fosas sépticas para disposición de aguas residuales de origen doméstico;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación para uso doméstico, instalación aérea;
- V. Alumbrado público;
- VI. Guarniciones prefabricadas;
- VII. Banquetas de material pétreo o similar;
- VIII. Pavimentos de terracería balastreada, empedrado o similares;
- IX. Señalamiento; y
- X. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 258.** Para las zonas, turístico ecológico, tipo TE, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:



- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
- V. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- VI. Red de alumbrado público sobre postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y sobre poste metálico e instalación oculta en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VII. Red telefónica con instalación aérea;
- VIII. Guarniciones prefabricadas o integrales;
- IX. Banquetas de adoquín, empedrado o similar;
- X. Pavimentos de terracería balastreada, adoquín, empedrado o similar;
- XI. Red de riego utilizando agua tratada;
- XII. Señalamiento; y
- XIII. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

**Artículo 259.** Para las zonas, turístico campestre, tipo TC, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con tomas, domiciliarias;
- II. Fosas sépticas para disposición de aguas residuales de origen doméstico;
- III. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- IV. Red de alumbrado público sobre postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión;
- V. Guarniciones prefabricadas;
- VI. Banquetas de material pétreo o similar;
- VII. Pavimentos de empedrado o similar;
- VIII. Señalamiento; y



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

**Artículo 260.** Para las zonas turístico hotelero densidad mínima, tipo TH-1, turístico hotelero densidad baja, tipo TH-2, turístico hotelero densidad media, tipo TH-3, y turístico hotelero densidad alta, tipo TH-4, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
- V. Red de electrificación con servicio de alta y baja tensión, instalación oculta, con acometida domiciliaria;
- VI. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VII. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VIII. Válvulas contra incendio en la red de agua potable;
- IX. Guarniciones integrales;
- X. Banquetas de concreto hidráulico, adoquín o similar;
- XI. Pavimentos de concreto hidráulico, adoquín o similar;
- XII. Red de riego utilizando agua tratada;
- XIII. Señalamiento; y
- XIV. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y equipamiento.

**Artículo 261.** Para las zonas habitacional jardín, tipo HJ, habitacional unifamiliar densidad mínima, tipo H1, en todas sus modalidades, habitacional unifamiliar densidad baja, tipo H2, en todas sus modalidades; las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria o sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación oculta, con acometida domiciliaria;



- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta en vialidades vehiculares y peatonales, así como en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VII. Guarniciones integrales;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico, adoquín, o similar;
- IX. Pavimentos de concreto hidráulico, adoquín, o similar;
- X. Red de riego utilizando agua tratada;
- XI. Señalamiento; y
- XII. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 262.** Para las zonas habitacional unifamiliar densidad media, tipo H3, en todas sus modalidades, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- V. Red de alumbrado público sobre postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y sobre poste metálico en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VI. Red telefónica con instalación aérea;
- VII. Guarniciones prefabricadas;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico o similar;
- IX. Pavimentos de concreto hidráulico o similar;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 263.** Para las zonas habitacional unifamiliar densidad alta, tipo H4, en todas sus modalidades, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;





- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- V. Red de alumbrado público sobre poste postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VI. Red telefónica con instalación aérea;
- VII. Guarniciones prefabricadas;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico o similar;
- IX. Pavimentos de concreto asfáltico, empedrado o similar;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 264.** Para las zonas mixto barrial, tipo MB, mixto distrital, tipo MD, mixto central, tipo MC, en todas sus intensidades y mixto regional, tipo MR, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y áreas de cesión;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VII. Guarniciones integrales;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico;
- IX. Pavimentos de concreto hidráulico;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes, y de esparcimiento, y áreas de cesión.



**Artículo 265.** Para las zonas, comercio vecinal, tipo CV, comercio barrial, tipo CB, comercio distrital, tipos CD, comercio central, tipo CC, en todas sus intensidades, y comercio regional, tipo CR, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y áreas de cesión;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VII. Guarniciones integrales;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico;
- IX. Pavimentos de concreto hidráulico;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 266.** Para las zonas de servicio vecinal, tipo SV, servicio barrial, tipo SB, servicio distrital tipo SD, servicio central, tipo SC, en todas sus intensidades, servicio regional, tipo SR, y servicios a la industria y el comercio, tipo SI, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de alta y baja tensión, instalación aérea;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y áreas de cesión;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VII. Guarniciones integrales;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico;
- IX. Pavimento de concreto hidráulico;



- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 267.** Para las zonas, industria ligera de riesgo bajo, tipo I-1, industria media de riesgo medio, tipo I-2, e industria pesada de riesgo alto, tipo I-3, y parque industrial jardín las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
- V. Red de electrificación en alta tensión, instalación aérea;
- VI. Red de alumbrado público sobre poste metálico, instalación oculta o aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VII. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VIII. Red contra incendios por separado de la red de agua potable;
- IX. Banqueta de concreto hidráulico;
- X. Pavimento de concreto asfáltico;
- XI. Señalamiento; y
- XII. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

**Artículo 268.** Para las zonas de equipamiento vecinal, tipo EI-V, equipamiento barrial, tipo EI-B, equipamiento distrital tipo EI-D, equipamiento central, tipo EI-C, y equipamiento regional, tipo EI-R, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;



- VII. Banquetas de concreto hidráulico;
- VIII. Pavimento de concreto hidráulico;
- IX. Señalamiento; y
- X. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes.

**Artículo 269.** Para las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, tipo EV-V, espacios verdes, abiertos y recreativos barriales, tipo EV-B, espacios verdes, abiertos y recreativos distritales, tipo EV-D, espacios verdes, abiertos y recreativos centrales, tipo EV-C, y espacios verdes, abiertos y recreativos regionales, tipo EV-R, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable;
- II. Red de alcantarillado sanitario;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión e instalación oculta;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y casetas de servicio público;
- VII. Banquetas de concreto hidráulico;
- VIII. Pavimento de concreto hidráulico;
- IX. Señalamiento; y
- X. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes.

**Artículo 270.** Para las zonas de infraestructura urbana, tipo IN-U, infraestructura regional, tipo IN-R, instalaciones especiales urbanas, tipo IE-U, e instalaciones especiales regionales, tipo IE-R, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable;
- II. Red de alcantarillado sanitario;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión e instalación oculta;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y caseta de servicio público;
- VII. Banquetas de concreto hidráulico;



- VIII. Pavimento de concreto hidráulico;
- IX. Señalamiento; y
- X. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes.

**Artículo 271.** Como disposiciones generales en materia de obras mínimas para pavimentos y banquetas se aplicarán las siguientes, siempre y cuando sean congruentes con la configuración urbana existente:

- I. Los pavimentos de la red vial, según su tipo que se establece en el Título Quinto Normas de Vialidad, cuadro 44, 45 y 46 de este *Reglamento*, deberán garantizar las condiciones de calidad de servicio y mantenimiento mínimo requeridos para una vida útil de 20 años. Para su diseño habrá que considerar el tráfico, la topografía, la hidrología y el clima, así como las características del suelo de soporte y de los materiales a emplearse.
  - a) Las vialidades de acceso controlado, ubicadas dentro de los límites de los centros de población, deberán ser de concreto de cemento portland preferentemente;
  - b) Las vialidades principales y vialidades colectoras podrán ser de concreto asfáltico, concreto de cemento portland, adoquín o similar, con guarniciones integrales de concreto que actúen como botallantas para dar seguridad al peatón en la banqueta;
  - c) Las vialidades colectoras menores podrán ser de concreto asfáltico, concreto de cemento portland, adoquín o similar, con guarniciones integrales de concreto que actúen como botallantas para dar seguridad al peatón en la banqueta.
  - d) En las vialidades subcolectoras y locales, el terminado mínimo a exigir será de empedrado, exceptuando lo señalado en los siguientes incisos;
  - e) Para los desarrollos con enfoque ecológico como turístico campestres, turístico ecológicos, y granjas y huertos, podrán ser de terracería balastreada, con la debida canalización de las aguas pluviales a base de cunetas y guarniciones, estando sujetos a un mantenimiento adecuado; y
  - f) Para las acciones urbanísticas de urbanización progresiva, serán en su etapa inicial a base de conformación de la vía pública a nivel de subrasante.
- II. Las banquetas estarán sujetas a las siguientes obras mínimas:
  - a) En todo tipo de zonas, exceptuando lo señalado en el siguiente inciso, podrán ser de piedra laja, mosaico, tabique de barro prensado, concreto, adoquín o similar, ajustándose a lo dispuesto en materia de imagen visual en el Título Segundo, Normas de Diseño Arquitectónico de este Reglamento; y
  - b) Para los desarrollos de enfoque ecológico como turístico campestres, turístico, ecológicos, y granjas y huertos, podrán permanecer estas áreas en su estado natural cuando las características de la vegetación existente lo justifique, o tratarse a base de cubrepisos y jardinería inducida. La franja del andador peatonal, donde se requiera, no podrá ser menor a 1 metro de ancho con un acabado de tierra apisonada o gravilla.





**Artículo 272.** Todas las zonas enunciadas en los artículos anteriores deberán observar los siguientes lineamientos:

- I. Cuando se realicen instalaciones especiales, tales como televisión por cable, gas o similares, deberán ser ocultas, con servicios domiciliarios, que no interfieran con los servicios básicos señalados en los artículos anteriores;
- II. Como protección al usuario, las redes y accesorios instalados, deberán evitar la posibilidad de contaminación exterior y la utilización de materiales que puedan afectar de manera nociva, en el corto o largo plazo el medio ambiente natural y la salud pública; y
- III. Las especificaciones técnicas referentes a las obras enunciadas en el presente capítulo, serán las que se señalen en el reglamento de construcción municipal, o en las formas de los organismos responsables de suministrar el servicio.

**Artículo 273.** Cuando se desarrollen obras mediante el sistema de acción urbanística de objetivo social, deberá ajustarse a las normas de control de uso del suelo y de control de la densidad de la edificación previstas en el Capítulo IX, del Título Primero del presente *Reglamento* para las zonas tipo H4-U, habitacional unifamiliar densidad alta, para el tipo de centro de población que corresponda. Las obras mínimas que se exigirán al inicio de la ocupación en este tipo de zonas son las siguientes.

- I. Aprovisionamiento de agua potable, mediante red manzanera y secundaria de agua potable; y
- II. Conformación del terreno a nivel de subrasante para señalar las vialidades públicas.

## CAPÍTULO II

### Criterios para la introducción de agua potable, drenaje sanitario y pluvial

**Artículo 274.** En congruencia con el artículo 45 de la Ley de Aguas Nacionales, se establece que son las autoridades municipales, a través de los organismos encargados del sistema de agua potable y alcantarillado, las responsables del abastecimiento oportuno en calidad y cantidad del agua potable a los centros de población, así como del correcto tratamiento y desalojo de las aguas residuales.

**Artículo 275.** Los proyectos y la construcción de las redes de agua potable y alcantarillado deberán ser revisados y aprobados por la autoridad municipal, en coordinación con el organismo responsable del sistema.

**Artículo 276.** El Proyecto Definitivo de Urbanización deberá incluir tanto el proyecto de agua potable como el proyecto de la red o del sistema de desalojo de las aguas residuales y pluviales. Estos proyectos deberán realizarse según lo indicado en las siguientes normas:

- I. Manual de diseño, lineamientos y especificaciones de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la Comisión Nacional del Agua;
- II. Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento;
- III. La norma oficial mexicana (NOM);

Las especificaciones particulares del organismo responsable del sistema de agua potable y alcantarillado del centro de población.



**Artículo 277.** Para la ejecución de sus respectivas obras se tomará como base lo estipulado en:

- I. “Normas Técnicas para la construcción e instalaciones de la Obra Pública”, de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- II. “Normas de Construcción”, de la Comisión Nacional del Agua;
- III. Las especificaciones particulares del organismo responsable del sistema de agua potable y alcantarillado del centro de población;
- IV. La norma oficial mexicana (NOM); y
- V. Las disposiciones establecidas en el reglamento de construcciones del municipio.

En este capítulo se indican exclusivamente algunos de los lineamientos generales para este tipo de proyectos.

**Artículo 278.** En la captación hidráulica para usos urbanos, se deberán prever las siguientes medidas:

- I. No se debe permitir descargas de aguas residuales sin tratamiento previo directamente sobre cualquier cuerpo hidráulico;
- II. No se deben permitir captaciones aguas debajo de una descarga residual, aun cuando éstas sean tratadas; y
- III. El agua captada, antes de su distribución a un centro de población deberá ser potabilizada y cumplir con la NOM-127-SSA1-1994.

**Artículo 279.** En zonas sujetas a fenómenos naturales cíclicos, las plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales, deberán contar con plantas auxiliares de energía independientes del suministro eléctrico normal.

**Artículo 280.** Para el tendido de la red hidráulica de distribución se deberán considerar los siguientes criterios:

- I. Los objetivos principales para el abastecimiento de agua potable a cualquier tipo de desarrollo urbano son: proporcionar agua potable, en calidad y en cantidad suficiente, las 24 horas del día y con las presiones adecuadas, siendo estas de 1.5 a 5.0 kg/cm<sup>2</sup> y en casos excepcionales una presión mínima de 1.0 kg/cm<sup>2</sup>, todas las presiones se considerarán para condiciones de saturación ocupacional y en la hora de máxima demanda.
- II. Sólo se permitirá la realización de acciones urbanísticas en terrenos donde su topografía se localice a menos de 15 metros de nivel, con respecto a la línea piezométrica, para condiciones de máxima demanda, en el sitio de alimentación al desarrollo.

En el caso contrario se evaluará entre las siguientes alternativas:

- c) Entregar el agua en bloque hasta un tanque, que permita rebombear hasta garantizar presiones adecuadas al usuario; y
- d) Disponer el desarrollo de un sistema propio de agua potable.



- III. Toda tubería de agua potable se alojará en una zanja. Sólo en casos excepcionales, se usará tubería de acero con instalación superficial. Cuando el agua tenga propiedades incrustantes se deberá estabilizar desde su captación para evitar daños en la tubería y conexiones.
- IV. El sistema de abastecimiento se dividirá en circuitos para el mejor control, cuya extensión dependerá de las condiciones especiales de las fuentes de abastecimiento y de las localidades a servir, debiéndose presentar los planos que consignen los datos que contengan las memorias técnicas y descriptivas correspondientes para su revisión y aprobación por la autoridad competente.
- V. Las tuberías Primarias de distribución deberán ser de cuando menos 10 centímetros de diámetro. Tanto las tuberías maestras como las distribuidoras podrán ser de fibrocemento, PVC, hierro dúctil, ó polietileno de alta densidad, y satisfarán la calidad y especificaciones que al efecto señale la autoridad competente y que cumplan las normas oficiales mexicanas vigentes.
- VI. En las vialidades de menos de 20 metros de ancho, la red de agua se instalará en el arroyo de la calle a 1 metro de la guarnición hacia el arroyo y en las vialidades públicas de mayor anchura que la antes indicada, se construirá doble línea a 1 metro hacia el interior del arroyo a partir de las guarniciones.
- VII. La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, deberá ser de 2.50 metros. Siendo instalada la red hidráulica por ambas aceras y la sanitaria al centro del arroyo vehicular. Toda tubería hidráulica se tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros.
- VIII. En zonas indudables o de fuertes lluvias, los rellenos posteriores al tendido de las redes deberán tener una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan.
- IX. Para la dotación de litros de agua potable por habitante al día, se deberán manejar las indicadas en el Artículo 45 de reglamento de agua y saneamiento del municipio de Puerto Vallarta, parámetros indicados en la siguiente tabla.

Las dotaciones con las que se estimara la demanda, estará de acuerdo a la siguiente tabla:

Hoteles de 4 y 5 estrellas	2000 lts por día	Por habitación
Hoteles de hasta 3 estrellas	1500 lts por día	Por habitación
Condominios Residenciales	1500 lts por día	Por departamento
Vivienda Residencial	2000 lts por día	Por vivienda
Vivienda Media	1500 lts por día	Por vivienda
Vivienda Popular	900 lts por día	Por vivienda
Vivienda de Objetivo Social	750 lts por día	Por vivienda
Comercial A	Análisis de la demanda	Por local



Comercial B	Análisis de la demanda	Por local
Industrial	Análisis de la demanda	Por local
Jardines y Áreas Verdes	5 lts por día	Por Ha.

Las demandas establecidas en este artículo podrán ser modificadas por estudio tectónico sustentado en el análisis de la demanda real, aprobado por el comité de factibilidad que al efecto instrumente SEAPAL Vallarta y aprobado por el consejo de Administración.

- X. Toda tubería para agua potable deberá tener juntas herméticas en su unión, para evitar cualquier fuga en las juntas. La tubería deberá ser probada tanto en fabrica como en campo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM -001 – CONAGUA- 2011, Sistema de agua potable, toma domiciliaria alcantarillado sanitario Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba

**Artículo 281.** Para el tendido de la red sanitaria se deberán considerar los siguientes criterios:

- I. Para el cálculo del gasto medio de aguas residuales, se considerará del 70 al 80 por ciento de la dotación de agua potable señalada en el artículo anterior, adicionando los gastos industriales, pluviales en sistemas separados;
- II. Las descargas domiciliarias se deberán colocar una por cada predio hacia la red de atarjeas de la calle, previniendo pendientes mínimas del 2 por ciento, además de un registro en la banquetta del predio, en su lindero frontal, y con medidas mínimas de 0.60 por 0.60 metros, por 0.80 metros de profundidad;
- III. Las descargas domiciliarias o albañales tendrán un diámetro mínimo de 15 centímetros, empleándose codo y slant, o su equivalente, para la conexión de registros terminales del drenaje domiciliario en la vía pública;
- IV. Para evitar rupturas ocasionadas por cargas vivas y muertas, las tuberías con diámetro hasta 0.45 metros deberán tender un colchón mínimo de 0.90 metros, entre el nivel de rasante y el lomo superior de la tubería. Para diámetros entre 0.61 y 1.22 metros, el colchón mínimo será de 1 metro, y para diámetros mayores será de 1.50 metros. Este colchón se aumentará lo necesario, para permitir las descargas domiciliarias en los casos que los predios del frente de las manzanas se encuentren en contrapendiente topográfico respecto al nivel de la calle;
- V. Para el cálculo de diámetros de las atarjeas, colectores o emisores deberá tomarse en cuenta que para el gasto mínimo se alcance un tirante de 1 centímetro en caso de pendientes fuertes y de 15 centímetros en caso de pendientes normales; respecto al gasto máximo extraordinario su consideración se basará a que el agua escurra siempre por gravedad, sin presión ni a tubo lleno. Además la velocidad mínima efectiva será de 0.30 m/s y la máxima dependerá del tipo de tubería a utilizar;
- VI. Serán inadmisibles tuberías con diámetro menor a 25 centímetros;
- VII. En las vialidades de menos de 20 metros de ancho, los colectores se instalarán bajo la línea del eje de la calle y en las vías públicas de mayor anchura que la antes indicada, se construirá doble línea de colectores ubicada cada una a 2.50 metros hacia el interior del arroyo a partir de las guarniciones;



- VIII. Será obligatoria la construcción de pozos de visita o caídas de agua en todos aquellos puntos en donde las líneas cambien de dirección, diámetro, pendiente, o existan entronques, y en tramos rectos, aún sin darse estas circunstancias, estos pozos de visita o registros no se esparcirán entre sí a distancias mayores que los lineamientos del organismo operador señalen;
- IX. Toda tubería para alcantarillado sanitario deberá tener juntas herméticas en su unión, para evitar cualquier fuga en las juntas. La tubería deberá ser probada tanto en fábrica como en campo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM -001 – CONAGUA- 2011, Sistemas de agua potable, Toma domiciliaria alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y Métodos de Prueba.
- X. Cuando las aguas residuales domésticas fluyan hacia una planta de tratamiento, la red de su sistema será separada, es decir, para alcantarillado sanitario exclusivamente.

**Artículo 282.** Las plantas de tratamiento estarán sujetas a la observación de los siguientes criterios:

- I. Deberán estar cercadas en su perímetro, y preferentemente alejadas por lo menos a 500 metros de cualquier cuerpo hidráulico importante, para evitar su contaminación. Cuando esta distancia no sea posible de obtenerse, se deberán tomar las medidas necesarias para evitar filtraciones y prevenir la contaminación de cuerpos de agua;
- II. Se deberán emplazar en las partes más bajas del desarrollo urbano, para facilitar la conexión y operación de los colectores convergentes a ellas. Sin embargo, cuando la única opción para la ubicación de la planta sea en terrenos con niveles superiores a las plantillas de los colectores, se construirá previamente una estación de bombeo;
- III. No se deberán construir en suelos freáticos inmediatos, y si es el caso, hacer las obras necesarias para garantizar que no se produzcan filtraciones;
- IV. Se deberá prohibir cualquier uso recreativo en sus instalaciones o en su entorno inmediato;
- V. Se deberá separar, por lo menos, 100 metros de tiraderos de desechos sólidos; y
- VI. Para determinar el tipo de tratamiento de las aguas residuales, así como los parámetros de diseño de cada una de sus unidades, se tomarán como base las normas correspondientes de la Comisión Nacional del Agua.
- VII. Deberán tener un área de amortiguamiento y restricción perimetral de cuando menos 50 mts de distancia del área habitacional, la restricción total la determinara el estudio de riesgos correspondiente.

**Artículo 283.** Los sistemas de drenaje pluvial considerarán los siguientes criterios:

- I. En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales y pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa aprobación del organismo operador del sistema;
- II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo operador o en su defecto, con las recomendaciones de la Comisión Nacional del Agua;





- III. A falta de indicaciones específicas de la autoridad competente, la intensidad de lluvia se adoptará para un periodo de tiempo que dependerá de la ubicación de la zona, según se indica a continuación:
- a) Zonas centrales: 5 a 10 años;
  - b) Zonas urbanas periféricas: 2 a 5 años; y
  - c) Zonas suburbanas: 1 a 2 años.
- IV. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores pluviales existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlos. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación independiente hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente o por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banqueteta, bocas de tormenta, transversales o coladeras de diseño especial, las cuales se conectarán a pozos de absorción. Siendo preferente esta última opción, cuando las condiciones de estabilidad y permeabilidad del subsuelo lo permitan, ya que además, permitirán la recarga de los mantos freáticos;
- V. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, cuando el subsuelo, tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, será obligatorio que en cada edificación, se capte el agua de lluvia en forma independiente hasta pozos de absorción ubicados dentro de cada predio;
- VI. Cuando no sea posible lo anterior, será obligación del responsable de las obras, la evacuación y alejamiento del agua pluvial, sin ocasionar daños a terceros, del agua captada en vialidades y banquetetas, así como la correspondiente a los lotes o nuevas edificaciones;
- VII. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos dependientes, que afecten la circulación de vehículos; y
- VIII. La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las vialidades.

**Artículo 284.** En los sistemas de drenaje pluvial, se permitirá la opción de drenaje pluvial superficial, como son escurrimientos naturales, cunetas y canales, cuando se considere que se cumplen los criterios de conservación de la configuración urbana y no represente peligro para la salud o la integridad de la población.

### CAPÍTULO III

#### Criterios Para la introducción de infraestructura eléctrica, alumbrado y telefonía.

**Artículo 285.** El alumbrado público es un servicio municipal, y es por ello que son los Ayuntamientos los encargados de la planeación, diseño, construcción, supervisión, operación y mantenimiento de ese servicio.

**Artículo 286.** Todos los proyectos y obras de electrificación y alumbrado deberán ajustarse a las leyes, reglamentos, normas y especificaciones que se mencionan a continuación:



- I. Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento;
- II. Líneas de distribución o extensiones de alta y baja tensión, norma CFE; debiendo ajustarse a las especificaciones que emite la Subdirección de Distribución, particularmente la Gerencia de Normatividad.
- III. Norma NOM-001-SEMP-1994;
- IV. Especificaciones para el diseño y construcción de alumbrado público expedidas por la autoridad municipal; y
- V. Los criterios que a continuación se señalan, así como todos los demás ordenamientos legales que sean aplicables a la materia.

**Artículo 287.** Para el tendido de líneas de energía eléctrica, se deberán considerar los siguientes criterios:

- I. Las alturas mínimas para tendido de líneas sobre postes, deberán ser de 7.50 metros en baja tensión y 10.50 metros en alta tensión, utilizando potería de concreto bajo la norma que rige en la CFE y de acuerdo a los criterios que establece la Gerencia de Normatividad de la misma, además de aplicar en la potería referida el tratamiento correspondiente para evitar el deterioro por intemperización y corrosión.
- II. La separación máxima entre postes deberá ser de 50 metros en baja tensión y de 90 metros en alta tensión; y
- III. La altura mínima de acometida eléctrica a predio deberá ser de 5.50 metros, con un desarrollo máximo de línea de 35 metros.
- IV. Evitar en todo momento que las retenidas de los postes de remate o apoyo a las redes que se mencionan caigan en el arroyo de circulación o en las banquetas.

**Artículo 288.** Para el tendido y distribución de luminarias de alumbrado público, se deberán considerar los siguientes criterios:

- I. Realizar las instalaciones con cableado e infraestructura subterránea.
- II. La altura mínima permisible de luminarias deberá ser de 4.80 metros, y la máxima de 12 metros;
- III. Su esparcimiento mínimo deberá ser de 25 metros; y
- IV. la intensidad lumínica mínima deberá ser de 2.15 luxes.

**Artículo 289.** en la construcción de líneas telefónicas nuevas, del tipo aéreo con postes de madera, se proyectarán estas instalaciones tomando la acera contraria a la que ocupa, o en la que se tiene



proyectada, las instalaciones eléctricas de la Comisión Federal de Electricidad, cumpliendo las normas emitidas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT)

**Artículo 290.** En las instalaciones telefónicas tipo subterráneo, en donde existan servicios de agua, drenaje u otras instalaciones subterráneas, se deberá consultar con los distintos organismos responsables acerca de la ubicación y profundidad de estas instalaciones, apegándose a las especificaciones aplicables para el caso de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

**Artículo 291.** Para el tendido y distribución de líneas de energía eléctrica, alumbrado, y telefonía se procurará conservar congruencia con la imagen urbana existente.

## TITULO QUINTO Normas de Vialidad

### CAPITULO I Sistemas de Vialidad

**Artículo 292.** El sistema de vialidad que integran la estructura territorial y urbana del estado, se clasifican en:

- I. Interurbano; e
- II. Intraurbano.

**Artículo 293.** El sistema interurbano es el referido a las vialidades regionales que enlazan los centros de población y permiten el desarrollo regional en función de sus recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de sus asentamientos.

**Vialidades regionales:** son las que comunican a dos o más centros de población y que de acuerdo al nivel de gobierno que las administra se clasifican en:

- I. Caminos federales;
- II. Caminos estatales; y
- III. Caminos rurales.

**Artículo 294.** El sistema intraurbano está referido a las vialidades contenidas dentro de los límites del centro de población y que lo estructuran enlazado sus diferentes unidades urbanas. Se clasifican en:

- I. **Sistema vial primario:** el que estructura los espacios en la totalidad del área urbana y que forma parte de su zonificación y de la clasificación general de los usos y destinos del suelo. Se divide en los siguientes tipos:
  - a) Vialidades de acceso controlado; y
  - b) Vialidades principales.



- II. **Sistema vial secundario:** el destinado fundamentalmente a comunicar el primer sistema vial con todos los predios del centro de población. Se divide en los siguientes tipos:
- a) Vialidades colectoras;
  - b) Vialidades colectoras menores;
  - c) Vialidades subcolectoras;
  - d) Vialidades locales;
  - e) Vialidades peatonales;
  - f) Ciclo-pistas; y
  - g) Ciclo-vías.

**Artículo 295.** Los tipos de vialidades enunciados en el artículo 295 se describen en los siguientes términos:

- I. **Vialidades de acceso controlado:** son para el tránsito directo en las que el acceso a las mismas está limitado a ciertos sitios, determinados desde que se realiza el proyecto de la vía. La función de las vialidades de acceso controlado es la de facilitar la movilidad de altos volúmenes de tránsito eficientemente, agilizando el tránsito de paso a través del área urbana, permitiéndole al sistema vial cumplir su función adecuadamente entre los principales centros generadores de tránsito. A su vez deben garantizar niveles adecuados de seguridad a volúmenes de tránsito elevados, controlando los puntos de acceso. Cuando el control del acceso es total y todas las intersecciones importantes cruzan a desnivel, estas vialidades se denominan también con el nombre de autopistas o viaductos.

En este tipo de vialidades las entradas y salidas, a y desde los carriles de alta velocidad, deben estar diseñadas y espaciadas convenientemente para proporcionar una diferencia mínima entre la velocidad del tránsito de la corriente principal y la velocidad del tránsito que entra o sale de la misma. Las intersecciones con otras vialidades públicas se efectuarán a desnivel y además se deben incluir pasos a desnivel para peatones. En caso de que la dirección de la vialidad sea descendente, independiente de los sentidos de circulación deberá contar con un canal destinado al desalojo de las aguas pluviales y que debe ser considerarse además de las dimensiones señaladas en los cuadros 44 y 45;

Las vialidades de acceso controlado se dividen en los siguientes tipos:

- a) **A nivel:** aquellas cuya rasante, en su mayor parte, está prácticamente a la misma altura que las calles transversales, aunque éstas crucen a distinto nivel;
- b) **Deprimidas:** aquellas cuya rasante está a un nivel inferior al de las calles transversales, a fin de que todos los cruces sean mediante pasos inferiores; y
- c) **Elevadas:** aquellas cuya rasante se encuentra a un nivel más alto que el de las calles transversales, a fin de que todos los cruces con éstas se realicen por pasos superiores;



- II. Vialidades principales:** este tipo, conjuntamente con las vialidades de acceso controlado deberá servir como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de un área a otra dentro del ámbito urbano. Permite un enlace directo entre los espacios generadores de tránsito principales, la zona central comercial y de negocios, centros de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana. Estas vialidades permiten también enlazar las vialidades regionales con la vialidad urbana y sirven para proporcionar la fluidez al tránsito de paso y de liga con las vialidades colectoras, colectoras menores, subcolectoras y locales. En caso de que la dirección de la vialidad sea descendente, independiente de los sentidos de circulación deberá contar con un canal destinado al desalojo de las aguas pluviales y que debe ser considerarse además de las dimensiones señaladas en los cuadros 44 y 45;
- III. Vialidades colectoras (distritales):** sirven a un doble propósito, permitir el movimiento entre las vialidades principales y las vialidades colectoras menores, subcolectoras y locales y a su vez dar acceso directo a las propiedades colindantes. Sus características geométricas deberán considerar la existencia de rutas de transporte público, de carga y pasajeros; En caso de que la dirección de la vialidad sea descendente, independiente de los sentidos de circulación deberá contar con un canal destinado al desalojo de las aguas pluviales, y que debe ser considerarse además de las dimensiones señaladas en los cuadros 44 y 45;
- IV. Vialidades colectoras menores (barriales):** son las que colectan el tránsito proveniente de las vialidades Subcolectoras y locales y lo conducen a las vialidades colectoras y principales; pudiendo considerar la existencia de rutas de transporte público; En caso de que la dirección de la vialidad sea descendente, independiente de los sentidos de circulación deberán presentar los estudios que contengan el gasto hidráulico y en caso de exceder 4 m<sup>2</sup> de área hidráulica deberá contar con un canal destinado al desalojo de las aguas pluviales de la cuenca hidráulica del plano rector que tiene la Dirección de Planeación y que debe considerarse además de las dimensiones señaladas en los cuadros 44 y 45;
- V. Vialidades subcolectoras (vecinales):** las que a la vez que dan acceso a las propiedades colindantes, también colectan el tránsito de las vialidades locales que intersectan y lo conducen a las vialidades colectoras menores y colectoras, generalmente esta función la desempeñan dentro de una zona habitacional específica. Este tipo de calles no debe alojar rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros; ; En caso de que la dirección de la vialidad sea descendente, independiente de los sentidos de circulación se estudiara si el gasto hidráulico requiere que se cuente con un canal destinado al desalojo de las aguas pluviales, y que debe ser considerarse además de las dimensiones señaladas en los cuadros 44 y 45;
- VI. Vialidades locales (vecinales):** son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la vialidad misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas. En las zonas habitacionales el máximo número de viviendas debe dar frente a este tipo de calles;
- VII. Vialidades Peatonales:** Son aquellas cuyo uso está destinado exclusivamente al tránsito de peatones, destinadas a zonas habitacionales con objeto de obtener un medio urbano con mayor seguridad y tranquilidad para la comunidad. A este tipo también se le denomina como “andadores”, y deben obedecer también a un plan integral que prevea la relación con los movimientos vehiculares, la ubicación de áreas de estacionamientos y de las paradas de transporte público.





- VIII. Ciclo-pistas:** Son carriles en vialidades principales destinados a bicicletas y vehículos de tracción humana.
- IX. Ciclo-vías:** Son aquellas cuyo uso está destinado exclusivamente al tránsito de vehículos no motorizados, bicicletas semi-motorizadas y peatones, permiten el tránsito de ciclistas y peatones entre distintos puntos de la ciudad dentro del sistema intraurbano, las vialidades subcolectoras vecinales y las vialidades locales vecinales podrán ser sujetas de convertirse en Ciclo-vías a propuesta de grupos interesados de la sociedad así como de la autoridad municipal, mediante estudios de movilidad urbana que justifiquen dicha propuesta y contemplen el beneficio a un mayor número de habitantes.

Las propuestas de Ciclo-pistas y Ciclo-vías tenderán a formar una red intraurbana cuyo propósito sea enlazar las diferentes unidades urbanas de manera que la ciudad se encuentre al alcance del ciclista y peatón, su propuesta y operatividad deberán integrarse en un estudio de movilidad urbana.

Los vehículos de motor tendrán acceso directo a las propiedades que tengan frente a estas vialidades con una velocidad máxima de 10 km/h. el tránsito de paso se restringe totalmente. En todo momento el peatón o ciclista tiene la preferencia.

## CAPITULO II Características geométricas

**Artículo 296.** En toda acción urbanística que se pretenda realizar, deberá conservarse la continuidad de las vialidades principales existentes en la colindancia de la zona a desarrollar, y en algunos casos también de las calles colectoras o de menor jerarquía, según se establezca en el Plan Parcial. Esta continuidad deberá ser igual, en lo referente a la sección básica, a las características geométricas de las vialidades existentes. En ningún caso se permitirá que la continuidad sé de con una sección más reducida. Cuando por razones de funcionamiento, se requiera la ampliación de la sección existente se deberá prever una transición adecuada entre la sección existente y la propuesta.

**Artículo 297.** En este capítulo se establecen los lineamientos de diseño, referentes a las características geométricas y operacionales, para todos los tipos de vialidades en las nuevas zonas a desarrollar sujetas a las consideraciones anteriores. En los cuadros 44, 45 y 46, mismos que se pueden apreciar al final de este capítulo, se define en forma resumida las normas básicas de diseño de los diferentes sistemas y tipos de vialidades y en los artículos posteriores se establecen las normas de manera desglosada.

**Artículo 298.** Las vialidades locales deberán de contar con estacionamiento para visitantes previsto en playas especiales, con el número de cajones resultante de los siguientes indicadores:

Para zonas tipos H4-H y H4-V: un cajón por cada 4 viviendas;  
 Para zonas tipos H3-H y H3-V: un cajón por cada 3 viviendas; y  
 Para los demás tipos de zonas: un cajón por cada 2 viviendas;

Este tipo de calles no podrán formar parte de las áreas de cesión para destinos de vialidad pública, por lo que serán sujetas a la propiedad en régimen de condominio u otras.

**Artículo 299.** Las **vías de acceso controlado** deberán sujetarse a las siguientes normas:



- I. **Longitud recomendable:** más de 10 kilómetros;
- II. **Velocidad de proyecto:**
  - a) A lo largo del eje principal: 80 km/hora; y
  - b) En gasas de intersección a desnivel: la mitad del valor adoptado para lo largo del eje principal, como mínimo;
- III. **Velocidades de operación:**
  - a) En las horas de máxima demanda: 50 km/hora; y
  - b) En otras horas: 60 a 80 km/hora;
- IV. **Número de carriles de circulación:**
  - a) Centrales: 4 mínimo; y
  - b) Laterales: 4 mínimo;
- V. **Anchura de los carriles de circulación, en metros:**
  - a) Centrales, para una velocidad mayor de 60 km/hora:
    1. Carril derecho: 3.90 máximo, 3.60 mínimo; y
    2. Otros carriles: 3.60 máximo, 3.30 mínimo.
  - b) Laterales, para una velocidad hasta de 60 km/hora:
    1. Carril derecho: 3.90 máximo, 3.60 mínimo; y
    2. Otros carriles: 3.50 máximo, 3 mínimo;
- VI. **Anchura de los carriles para estacionamiento** en cordón, en las calles laterales: 2.50 metros, fijo;
- VII. **Anchura de la faja separadora central**, o camellón central: 1.50 metros mínimo;
- VIII. **Anchura de las fajas separadoras laterales**, o camellones laterales: 6 metros mínimo;
- IX. **Anchura de los carriles de aceleración y desaceleración:** 3.60 metros, fijo;
- X. **Anchura de las aceras o banquetas:** 2.40 metros mínimo;
- XI. **Pendiente longitudinal máxima:**
  - a) En terrenos de topografía plana, con una pendiente natural del 0 al 8 por ciento, velocidad de proyecto 80 km/h, y la pendiente longitudinal máxima de la vía será del 6 por ciento;



- b) En terrenos de topografía de lomeríos, con una pendiente natural del 8.1 al 15 por ciento, y velocidad de proyecto 80 km/h, la pendiente longitudinal máxima de la vía será del 7 por ciento;
- c) En terrenos de topografía montañosa, con una pendiente natural mayor del 15 por ciento, y velocidad de proyecto 80 km/h, la pendiente longitudinal máxima de la vía será del 9 por ciento;
- d) Las pendientes con menos de 150 metros de longitud o de bajada, pueden incrementar en un 1 por ciento las pendientes señaladas en los incisos anteriores; y
- e) Para las características geométricas de las pendientes en zonas escarpadas se deberá presentar el estudio correspondiente.

#### **XII. Radios mínimos en las esquinas** de calles laterales con las calles transversales:

- a) Con menos de 50 vehículos pesados por hora que dan vuelta:
  - 1. Con dos carriles de entrada: 5 metros; y
  - 2. Con un carril de entrada: 6 metros; y
- b) Con más de 50 vehículos pesados por hora que dan vuelta: 9 metros como mínimo, o con curva de tres radios de 30, 60, y 30 metros. La curva compuesta debe ser utilizada únicamente en zonas con bajos volúmenes de peatones;

#### **XIII. Espaciamiento aproximado de las intersecciones a desnivel:**

- a) En áreas centrales: 800 metros;
- b) Perimetral al centro urbano: 800 a 1,500 metros;
- c) En áreas suburbanas: 1,500 a 3,000 metros; y
- d) En áreas rurales: más de 3,000 metros;

#### **XIV. El derecho de vía mínimo permisible será de los siguientes dos tipos:**

- a) Derecho de vía de 45.30 metros, en vías sin estacionamiento en los carriles laterales, cuando el uso del suelo colindante así lo justifica.

La sección de este derecho de vía se compone de los siguientes elementos:

- 1. Cuatro carriles centrales con anchos mínimos indicados en la fracción V de este artículo;
- 2. Cuatro carriles laterales con anchos mínimos indicados en la fracción V de este artículo;
- 3. Camellón central con ancho mínimo indicado en la fracción VII de este artículo;
- 4. Fajas separadoras laterales, con anchos mínimos indicados en la fracción VIII de este artículo, que permitirá el alojamiento de los carriles de desaceleración; y
- 5. Banquetas, con los anchos mínimos indicados en la fracción X de este artículo; y



- b) Derecho de vía de 50.30 metros, similar en sus componentes al anterior, con la adición de 2 carriles de estacionamiento en los carriles laterales, cuando el uso del suelo colindante así lo requiera.

**Artículo 300.** Las vías principales deberán sujetarse a las siguientes normas:

**I. Longitud recomendable:** más de 5 kilómetros;

**II. Velocidad de proyecto:**

- a) En el eje principal: 70 km/h máxima, y 60 km/h mínima; y  
 b) En gasas de intersección: como mínimo la mitad de la velocidad de proyecto en el eje principal;

**III. Velocidad de operación:**

- a) En las horas de máxima demanda: 40 km/h; y  
 b) A otras horas: de 50 a 70 km/h;

**IV. Número de carriles de circulación:**

- a) En doble sentido: 4 mínimo; y  
 b) En un sentido: 4 mínimos;

**V. Anchura de los carriles de circulación, en metros:**

- a) Carriles derechos: 3.90 máximo, 3.60 mínimo; y  
 b) Otros carriles: 3.50 máximo, 3 mínimo;

**VI. Anchura de los carriles de estacionamiento:** 2.50 metros, fijo;

**VII. Anchura del canal de desagüe pluvial:** en caso de requerirse lo que resulte del estudio hidrológico adaptado al fondo del canal, ya que el resultado final del estudio nos entrega el gasto hidráulico y el área hidráulica; el ancho finalmente resultante se incrementara a la sección de la vialidad.

**VIII. Anchura de la faja separadora central, física o pintada:**

- a) 4 metros, mínimo; y  
 b) En casos especiales por limitación del derecho de vía se podrá reducir a un mínimo de 3 metros;

**IX. Anchura de las fajas separadoras laterales:**

- a) 4 metros, mínimo; y



b) En casos especiales por limitación del derecho de vía se podrá reducir a un mínimo de 3 metros;

**X. Anchura de los carriles de aceleración, desaceleración y vuelta izquierda:** 3.60 metros máximos y 3 metros mínimos.

**XI. Anchura de las aceras:** 2.40 metros, mínimo;

**XII. Pendiente longitudinal máxima:**

- a) En terrenos de topografía plana, con una pendiente natural del 0 al 8 por ciento, velocidad de proyecto 80 km/h, y la pendiente longitudinal máxima de la vía será del 6 por ciento;
- b) En terrenos de topografía de lomeríos, con una pendiente natural del 8.1 al 15 por ciento, y velocidad de proyecto 80 km/h, la pendiente longitudinal máxima de la vía será del 7 por ciento;
- c) En terrenos de topografía montañosa, con una pendiente natural mayor del 15 por ciento, y velocidad de proyecto 80 km/h, la pendiente longitudinal máxima de la vía será del 9 por ciento;
- d) Las pendientes con menos de 150 metros de longitud o de bajada, pueden incrementar en un 1 por ciento las pendientes señaladas en los incisos anteriores; y
- e) Para las características geométricas de las pendientes en zonas escarpadas se deberá presentar el estudio correspondiente.

**XIII. Radios mínimos en las esquinas de calles laterales, con las calles transversales:**

- a) Con menos de 50 vehículos pesados por hora que dan vuelta y con dos carriles de entrada: 5 metros;
- b) Con menos de 50 vehículos pesados por hora que dan vuelta y con un carril de entrada: 6 metros; y
- c) Con más de 50 vehículos pesados por hora, que dan vuelta: 9 metros, o con curva de tres radios, de 30, 60, y 30 metros. La curva compuesta debe ser usada únicamente en zonas con bajos volúmenes de peatones;

**XIV. Ampliación en curvas:** debe incluirse un aumento o sobre-ancho en las curvas cuando estas tengan menos de 170 metros de radio y carriles menores de 3.60 metros de ancho.

**XV. Espaciamiento entre vías principales:**

- a) En áreas centrales podrá ser de 200 a 400 metros;
- b) Perimetral a las áreas centrales deberá ser de 400 a 800 metros; y
- c) En áreas suburbanas deberá ser de 800 a 1,600 metros;

**XVI. El derecho de vía mínimo permisible será de los siguientes tres tipos:**





- a) Derecho de vía de 27 metros, en vías de doble sentido, con canal (en caso de requerirse) y camellón central y estacionamiento a ambos lados.

La sección de este derecho de vía se compone de los siguientes elementos:

1. Cuatro carriles con anchos mínimos indicados en la fracción V de este artículo;
  2. Dos carriles de estacionamiento con anchos mínimos señalados en la fracción VI de este artículo;
  3. Canal en caso de requerirse;
  4. Camellón central, con ancho mínimo indicado en la fracción VIII de este artículo; y
  5. Banquetas, con los anchos mínimos indicados en la fracción XI de este artículo;
- b) Derecho de vía de 23 metros, en vías de un sólo sentido, con estacionamiento a ambos lados. La sección de este tipo es similar a la descrita en el inciso anterior, prescindiendo de la faja separadora central;
- c) Cuando los lotes con frente a estas vías tengan 30 metros o más, y la utilización del suelo sea de intensidad mínima o baja, se podrán eliminar los carriles de estacionamiento de la sección descrita en el inciso a), dando un derecho de vía mínimo de 22 metros.

**Artículo 301.** Las **vialidades colectoras** se sujetarán a las siguientes normas:

**I. Velocidad de proyecto:**

- a) En terreno plano: 60 kilómetros por hora; y
- b) En terreno con lomeríos: 50 kilómetros por hora;

**II. Número de carriles de circulación:** 2 mínimos.

Siendo preferente la vialidad de un solo sentido;

**III. Anchura de los carriles de circulación:** 3.50 metros;

**IV. Anchura de los carriles de estacionamiento:** 2.50 metros;

**V. Anchura del canal de desagüe pluvial, en caso de requerirse lo que resulte del estudio hidrológico adaptado al fondo del canal, ya que el resultado final del estudio nos entrega el gasto hidráulico y el área hidráulica;** el ancho finalmente resultante se incrementara a la sección de la vialidad.

**VI. Anchura mínima de las aceras:** 2.40 mínimo;

**VII. Anchura de la faja separadora central, o camellón central:** este elemento es opcional, dependiendo de las características del diseño urbano, cuando se ubique su ancho mínimo será de 1.50 metros;

**VIII. Pendiente longitudinal máxima:**



- a) En terrenos planos: 4 por ciento;
- b) En terrenos con lomeríos: 8 por ciento; y
- c) Para las características geométricas de las pendientes en zonas escarpadas se deberá presentar el estudio correspondiente.

**IX. Radios mínimos en las esquinas de las intersecciones:** 5 metros;

**X. Separación mínima a lo largo de la vía principal:** 400 metros;

**XI. El derecho de vía mínimo permisible será de los siguientes tipos:**

- a) Derecho de vía de 25.00 metros, en vialidades de doble sentido, y con estacionamiento a ambos lados. Este tipo es adecuado para zonas de usos mixtos y de comercios y servicios, deberá evitarse la ubicación en estas vías de lotes con frentes menores de 10 metros.

La sección de este derecho de vía se compone de los siguientes elementos:

- 1. Cuatro carriles con anchos mínimos indicados en la fracción III de este artículo;
  - 2. Dos carriles de estacionamiento con anchos mínimos señalados en la fracción IV de este artículo; y
  - 3. Banquetas, con los anchos mínimos indicados en la fracción VI de este artículo;
- b) Cuando los lotes con frente a estas vías tengan 30 metros o más, y la utilización del suelo sea de intensidad mínima o baja, se podrán eliminar los carriles de estacionamiento de la sección descrita en el inciso anterior, dando un derecho de vía mínimo de 20 metros; y
  - c) Derecho de vía de 17 metros, en vialidades denominadas colectoras menores, que son las que colectan el tráfico en zonas habitacionales proveniente de las calles subcolectoras y locales; son vías de uno o dos sentidos, con estacionamiento a ambos lados.

La sección de este derecho de vía se compone de los siguientes elementos:

- 1. Dos carriles con anchos mínimos indicados en la fracción III de este artículo;
- 2. Dos carriles de estacionamiento con anchos mínimos señalados en la fracción IV de este artículo; y
- 3. Banquetas, con los anchos mínimos indicados en la fracción VI de este artículo.

**Artículo 302.** Las vialidades subcolectoras se sujetarán a las siguientes normas:

- I. Velocidad de proyecto:** 50 kilómetros por hora;
- II. Pendiente longitudinal mínima:** 0.5 %;



**III. Pendiente longitudinal máxima:** 8%, excepto a una distancia de 15 metros de una intersección, que será del 5% máximo; para las características geométricas de las pendientes en zonas escarpadas se deberá presentar el estudio correspondiente.

- a) Subcolectora con derecho de vía de 15 metros 12 metros de radio;
- b) Subcolectora con derecho de vía de 13 metros 10 metros de radio; y
- c) Las secciones de banquetas serán las especificadas en el cuadro de características geométricas;

Se permitirán retornos rectangulares o cuadrados que contengan un círculo virtual inscrito con las dimensiones antes señaladas.

**Artículo 303.** Las vialidades locales deberán sujetarse a las siguientes normas:

- I. Velocidad de proyecto:** 40 kilómetros por hora;
- II. Pendiente longitudinal mínima:** 0.5 %;
- III. Pendiente longitudinal máxima:** 10 %, excepto a una distancia de 15 metros de una intersección, que será del 5 % máximo; Para las características geométricas de las pendientes en zonas escarpadas se deberá presentar el estudio correspondiente.
- IV. Radios mínimos de curvas:** 30 metros;
- V. Tangente mínima entre dos curvas:** 15 metros;
- VI. Radio mínimo en las esquinas de las intersecciones:** 3 metros;
- VII. Distancia mínima de visibilidad de parada:**
  - a) En terrenos planos: 60 metros; y
  - b) En terrenos con lomeríos: 45 metros;
- VIII. Longitud máxima para calles con retorno:** 300 metros; y
- IX. Dimensiones mínimas de retornos:**
  - a) Local con derecho de vía de 15 metros 15 metros de radio (zonas industriales);
  - b) Local con derecho de vía de 12 metros 9 metros de radio;
  - c) Local con derecho de vía de 10 metros 9 metros de radio;
  - d) Las secciones de banquetas serán las especificadas en el cuadro de características geométricas.



Se permitirán retornos rectangulares o cuadrados que contengan un círculo virtual inscrito con las dimensiones antes señaladas.

**Artículo 304. Las vialidades peatonales** se sujetarán a las siguientes normas:

**I. Anchura mínima:**

- a) En el caso de vialidades peatonales principales, cuando se trate de proyectos de reconversión en zonas existentes, los anchos mínimos estarán dictados por los anchos existentes en las vías públicas; y
- b) En vialidades peatonales principales de nueva creación y en vialidades peatonales secundarias se aplicarán las siguientes normas:
  1. El derecho de vía mínimo del andador será de 8 metros para los principales y de 6 metros para los secundarios;
  2. El ancho mínimo de la banqueta del andador será de 3 metros, la superficie restante será jardinada;
  3. La distancia máxima a una zona de estacionamiento vehicular será de 80 metros;
  4. La pendiente longitudinal máxima será del 5 por ciento, en caso de pendientes mayores se instalarán escaleras y rampas; y
  5. Cumplir con lo especificado en el Título III de este *Reglamento*.

**II. Circulación de vehículos de servicio y emergencia:** deberá preverse la posible entrada de vehículos de emergencia tales como bomberos y ambulancias, así como la atención de servicios como la basura y el gas. En caso de existir comercios, debe resolverse el abastecimiento y el reparto de mercancías;

**III. Calles peatonales subterráneas:** se deberá prever la ubicación de salidas a cada 50 metros como máximo, para atender casos de emergencia, así como elevadores o rampas para discapacitados y ancianos, según lo estipulado en el Título III de este *Reglamento*; y

**IV. Seguridad:** deberán preverse los niveles adecuados de iluminación y su mantenimiento, debiendo evitarse la creación de calles peatonales en zonas aisladas, con bajos volúmenes de tránsito peatonal.

**Artículo 305. Las ciclo-pistas** estarán sujetas a las siguientes normas:

**I. Tipos de ciclo-pistas:**

- a) **Tipo I.-** Ciclo-pistas separadas: no se mezclan con el tránsito general, salvo en intersecciones.
- b) **Tipo II.-** Ciclo-pistas adyacentes: son pistas dentro del camellón central o faja separadora.
- c) **Tipo III.-** Ciclo-pistas integradas: en las que no hay parte alguna del arroyo de circulación exclusiva para bicicletas. Solamente existe señalamiento indicando la presencia de ciclistas.



- II. Ciclo-pistas de dos sentidos** solamente se permitirán bajo el tipo I y II; en el caso de ser el tipo II se deberá tener un ancho mínimo de 2.20 m. En el tipo I.III no son factibles, puesto que no hay pista exclusiva.
- III. Ciclovías.** deberán sujetarse a las siguientes normas:
- a) Velocidad máxima del ciclista: 20 km/h.
  - b) Velocidad máxima del vehículo de motor: 10 km/h.
- Anchura de ciclo-vías:** El ancho será el de la vialidad subcolectora vecinal o vialidad local vecinal
- El estacionamiento en la vía pública estará restringido en este tipo de vialidades en el horario de las 8:00 am a las 20:00.
- En la intersección con vialidades principales el derecho de paso lo tendrá la vía principal, el vehículo de motor dará paso de cortesía al ciclista o peatón.
- En intersección de vialidades de igual importancia, es decir cruce de vialidades subcolectoras vecinales entre sí y locales vecinales entre sí, o mezcla de estos, la preferencia será del peatón o ciclista.
- IV. Gálibos, en pasos a desnivel:**
- a) Altura libre vertical: máxima 3 metros, mínima 2.5 metros; y
  - b) Distancia libre a objetos fijos: máxima 0.6 metros, mínima 0.20 metros.
- V. Ciclistas mezclados con peatones:**
- a) Distancia entre ambos: máxima 0.80 metros, mínima 0.50 metros.
- VI. Anchura de ciclo-pistas:**
- a) En el tipo I, de dos sentidos, la máxima será de 2.40 metros y la mínima de 2.10 metros;
  - b) En el tipo II, de un sentido, a partir de la guarnición la máxima será de 1.50 metros y la mínima de 1.20 metros y de dos sentidos mínima de 2.20 metros;
  - c) En el tipo III, de un sentido, inmediata a una fila de autos estacionados, comprenderá la anchura de estacionamiento más la ciclo-pista, que a partir de la guarnición la anchura máxima será de 4.3 metros, y la mínima de 4 metros.
- VII. Pendientes:**
- a) En tramos mayores a 300 metros: máximo 5%; y
  - b) En pasos a desnivel: máximo 15%.





**VIII. Radio de curvatura:** generalmente el alineamiento horizontal coincidirá con el de la vialidad general, por lo que los radios tendrán la dimensión suficiente. Cuando se trate de ciclo-pistas independientes de la vialidad vehicular, estarán sujetas a las siguientes normas:

- a) Para una velocidad de proyecto de 15 kilómetros por hora, el radio mínimo será de 5 metros;
- b) Para una velocidad de proyecto de 25 kilómetros por hora, el radio mínimo será de 10 metros;
- c) Para una velocidad de proyecto de 30 kilómetros por hora, el radio mínimo será de 20 metros;
- d) Para una velocidad de proyecto de 40 kilómetros por hora, el radio mínimo será de 30 metros; y
- e) En las curvas más cerrada lo recomendable es una sobre-elevación de 0.02 m/m.

**IX. Distancia de visibilidad de parada:**

- a) Para una velocidad de proyecto de 15 kilómetros por hora, se deberán observar las siguientes distancias en función de la pendiente de bajada:
  - i. *Para una pendiente de bajada, del 0 al 10 por ciento: 15 metros;*
  - ii. *Para una pendiente de bajada, del 10 al 15 por ciento: 18 metros; y*
  - iii. *Para una pendiente de bajada, mayor al 15 por ciento: 21 metros.*
- b) Para una velocidad de proyecto de 25 kilómetros por hora, se deberán observar las siguientes distancias en función de la pendiente de bajada:
  - i. *Para una pendiente de bajada, del 0 al 5 por ciento: 25 metros;*
  - ii. *Para una pendiente de bajada, del 5 al 10 por ciento: 27 metros;*
  - iii. *Para una pendiente de bajada, del 10 al 15 por ciento: 30 metros; y*
  - iv. *Para una pendiente de bajada, mayor al 15 por ciento: 40 metros.*
- c) Para una velocidad de proyecto de 30 kilómetros por hora, se deberán observar las siguientes distancias en función de la pendiente de bajada:
  - i. *Para una pendiente de bajada, del 0 al 10 por ciento: 40 metros;*
  - ii. *Para una pendiente de bajada, del 10 al 15 por ciento: 50 metros; y*
  - iii. *Para una pendiente de bajada, mayor al 15 por ciento: 60 metros*
- d) Para una velocidad de proyecto de 40 kilómetros por hora, se deberán observar las siguientes distancias en función de la pendiente de bajada:
  - i. *Para una pendiente de bajada, del 0 al 5 por ciento: 52 metros;*
  - ii. *Para una pendiente de bajada, del 5 al 10 por ciento: 60 metros;*
  - iii. *Para una pendiente de bajada, del 10 al 15 por ciento: 70 metros; y*
  - iv. *Para una pendiente de bajada, mayor al 15 por ciento: 90 metros.*

**X. Intersecciones:** para disminuir el riesgo de accidentes se debe proyectar el señalamiento adecuado. En algunos casos se requerirá de semáforos especiales que separen los movimientos.

**Artículo 306.** El diseño de las banquetas estará sujeto a los siguientes lineamientos:



**I. Anchura:** la acera abarca desde la guarnición hasta el límite de derecho de vía o límite de la propiedad adyacente. La anchura mínima deberá ser la estipulada en los cuadros 44 y 45 de este *Reglamento* para los distintos tipos de vías. En caso de zonas de intenso tránsito peatonal, los anchos mínimos especificados deberán verificarse considerando que por cada 55 centímetros de anchura se obtiene una capacidad máxima de 1,100 a 1,600 peatones por hora;

**II. Ubicación:** las aceras deben estar ubicadas en forma tal que presenten al peatón una continuidad y claridad de la ruta, evitando la ubicación incorrecta de elementos que obstruyan el paso peatonal tales como postes, señales de tránsito, puestos de periódicos o mobiliario urbano.

En el caso de vialidades donde se permita el estacionamiento en batería, no deberá obstaculizarse el flujo peatonal por la presencia de los vehículos estacionados, ya sea remetiéndolo al área de estacionamiento dentro del límite de propiedad, para dejar libre el ancho mínimo requerido por la banqueta, o bien desviando el trazo de la banqueta hacia la parte frontal del estacionamiento, en cuyo caso esta superficie, aún cuando quede dentro del límite de propiedad, se considerará de uso público;

**III. Pendientes:** en el caso de banquetas que forman parte de vías vehiculares la pendiente máxima será del 8 por ciento. Cuando se trate de andadores exclusivos para peatones, la pendiente máxima será del 5 por ciento; y

**IV. Rampas:** para el ingreso y salida de vehículos se deben construir rampas que ligen la acera con la superficie de rodadura, las cuales deben tener una pendiente máxima del 10 por ciento y llevar lados inclinados y no verticales. Para el caso de rampas de uso peatonal y de personas con discapacidad, se seguirán los lineamientos señalados en el Título III de este *Reglamento*.

**Artículo 307.** Estacionamiento en la calle: cuando a lo largo de una vialidad se permita el estacionamiento junto a la banqueta en forma paralela, también denominada "en cordón", y exista un carril especial para ello, estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

**I.** La anchura de este carril será la estipulada en los cuadros 44 y 45 de este *Reglamento* para los distintos tipos de vías;

**II.** En los extremos de este carril y como remate al término de la acera se continuará la banqueta hasta la orilla del arroyo, dejando una transición a 45 grados para facilitar la entrada y salida del primero y último de los vehículos estacionados;

**III.** La distancia mínima de esta transición a la esquina de la calle será de 6 metros. La longitud disponible para estacionamiento será siempre múltiplo de 6 metros, sin incluir accesos a cocheras o estacionamientos;

**IV.** El área de estacionamiento será en una superficie distinta a la banqueta o andador de peatones;

**V.** La construcción de estas cabeceras de banqueta en los carriles de estacionamiento se construirán cuando la vialidad en donde se ubiquen tenga por lo menos el número mínimo de carriles de circulación dependiendo de su clasificación;



- VI. Cuando el estacionamiento tenga un ángulo diferente al paralelismo y se coloquen en batería, el ángulo que tendrá la transición entre la cabecera de banqueta y la línea de límite del área de estacionamiento será el mismo en que se coloquen los vehículos; y
- VII. La dimensión del cajón de estacionamiento dependerá del ángulo en que se coloquen los vehículos, y quedará totalmente fuera de la línea imaginaria que limita el carril de circulación. También deberá quedar fuera de las áreas de banqueta y andadores peatonales.

**Artículo 308.** El alineamiento horizontal se sujetará a las siguientes normas:

- I. La seguridad al tránsito será la condición que debe recibir preferencia en la elaboración del proyecto;
- II. La distancia de visibilidad debe ser tomada en cuenta en todos los casos, porque con frecuencia la visibilidad requiere radios mayores que la velocidad en sí;
- III. El alineamiento debe ser tan direccional como sea posible, sin dejar de ser consistente con la topografía. Una línea que se adapta al terreno natural es preferible a otra con tangentes largas, pero con repetidos cortes y terraplenes;
- IV. Para una velocidad de proyecto dada, debe evitarse en lo general, el uso de la curvatura máxima permisible, se deberá tender a usar curvas suaves, dejando las de curvatura máxima para las condiciones más críticas;
- V. Debe procurarse un alineamiento uniforme que no tenga quiebres bruscos en su desarrollo, por lo que deben evitarse curvas forzadas después de tangentes largas o pasar repentinamente de tramos de curvas suaves a otros de curvas forzadas. El número de curvas debe limitarse a aquellas para las que exista una justificación técnica;
- VI. En terraplenes altos y largos, sólo son aceptables alineamientos rectos o de muy suave curvatura;
- VII. Debe evitarse el uso de curvas compuestas, sobre todo donde sea necesario proyectar curvas forzadas. Las curvas compuestas se pueden emplear siempre y cuando la relación entre el radio mayor y el menor sea igual o menor a 1.5;
- VIII. Debe evitarse el uso de curvas que presenten cambios de dirección rápidos. Las curvas inversas deben proyectarse con una tangente intermedia, la cual permite que el cambio de dirección sea suave y seguro;
- IX. Un alineamiento con curvas sucesivas en la misma dirección debe evitarse cuando existan tangentes cortas entre ellas, pero puede proporcionarse cuando las tangentes sean mayores de 100 metros;
- X. Para anular la apariencia de distorsión, el alineamiento horizontal debe estar coordinado con el vertical; y



- XI. Es conveniente limitar el empleo de tangentes muy largas, siendo preferible proyectar un alineamiento ondulado con curvas amplias.

**Artículo 309.** El alineamiento vertical se sujetará a las siguientes normas:

- I. Debe darse preferencia a una subrasante suave con cambios graduales en lugar de una con numerosos quiebres y pendientes con longitudes cortas. Los valores de diseño son la pendiente máxima y la longitud crítica, pero la manera en que estos se aplican y adaptan al terreno formando una línea continua, determina la adaptabilidad y la apariencia del vial terminado;
- II. Deben evitarse vados formados por curvas verticales muy cortas;
- III. Dos curvas verticales sucesivas y en la misma dirección separadas por una tangente vertical corta, deben ser evitadas;
- IV. Un perfil escalonado es preferible a una sola pendiente sostenida, porque permite aprovechar el aumento de velocidad previo al ascenso y el correspondiente impulso, pero, sólo puede adaptarse tal sistema para vencer desniveles pequeños o cuando no hay limitaciones en el desarrollo horizontal;
- V. Cuando la magnitud del desnivel a vencer o la limitación del desarrollo motiva largas pendientes uniformes, de acuerdo con las características previsibles del tránsito, puede convenir adoptar un carril adicional en la sección transversal;
- VI. Los carriles auxiliares de ascenso deben ser considerados donde la longitud crítica de la pendiente está excedida, y donde el volumen horario de proyecto excede al 20 por ciento de la capacidad de diseño para dicha pendiente, en el caso de vías de dos carriles, y al 30 por ciento en el de más de 2 carriles;
- VII. Cuando se trata de salvar desniveles apreciables, bien con pendientes escalonadas o largas pendientes uniformes, deberá procurarse disponer las pendientes más fuertes al comenzar el ascenso; y
- VIII. Donde las intersecciones a nivel ocurren en tramos de vías con pendientes escalonadas o largas pendientes de moderadas a fuertes, es conveniente reducir la pendiente a través de la intersección.

**Artículo 310. La vegetación y obstáculos laterales** que se ubiquen en las vialidades estarán sujetos a los siguientes lineamientos:

- I. La vegetación que se ubique sobre camellones y banquetas deberá limitarse en su altura a 1.0 metro como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores;
- II. En intersecciones de camellones y banquetas, deberá restringirse la vegetación de tipo arbusto para garantizar la visibilidad del conductor, en una franja de 5.00 m.



- III. Para la vegetación tipo árbol o palmera que rebase la altura de 1.5 metros, se deberá dejar bajo la copa de la misma una distancia libre de visibilidad de 1 a 1.5 metros;
- IV. Los árboles que rebasen los 1.5 metros de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vialidades deberán tener una altura libre de 4.5 metros desde la superficie de rodamiento y hasta la parte más baja de las ramas; y
- V. Los objetos que se ubiquen sobre las banquetas y camellones y próximos a los arroyos de circulación no deberán estar a una distancia menor de 0.3 metros desde la orilla del carril de circulación más próximo.

**Artículo 311.** Para la **superficie de rodamiento** deberán observarse los siguientes criterios:

- I. La superficie de rodamiento, sea del material que fuere, deberá ser lo más uniforme posible, con las limitaciones normales del tipo de material con que se construya; y
- II. Las alcantarillas y bocas de tormenta que se construyan dentro de los arroyos de circulación no deberán estar a un nivel diferente a la superficie de rodamiento, debiendo estar estas ubicadas en los puntos convenientes en función de los pendientes y con el área hidráulica necesaria.

**Artículo 312.** Los dispositivos que se adicionen sobre la superficie de rodamiento como reductores de velocidad, ya sean topes o vibradores, deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

**I. Ubicación de los topes:**

- a) No se colocarán en vialidades principales;
- b) Sobre vialidades secundarias se colocarán sólo en los lugares en donde no afecte la fluidez de la circulación;
- c) En vialidades locales se colocarán a una distancia no menor a 30 metros a la esquina más próxima;
- d) Se colocarán en áreas próximas a los lugares de alta concentración de peatones, como escuelas, templos, centros comerciales, y similares; y
- e) No se colocarán nunca en calles de acceso a un cruce semaforzado;

**II. Requisitos para la instalación de topes:**

- a) Solo se instalarán en calles en donde sean visibles a una distancia mínima de 50 metros;
- b) Se pintará con franjas blancas diagonales con pintura especial de tránsito y con esferilla de vidrio para ser visibles durante la noche; y





c) Se colocará señalamiento preventivo a 50 metros antes del tope;

- III. Dimensiones de los topes:** deberán tener una anchura mínima de 1.80 metros y máxima de 3.65 metros. La altura mínima será de 8 centímetros y máxima de 10 centímetros y longitud variable conforme a la anchura de la calle. Se deberán colocar en forma transversal al arroyo de circulación y a 90 grados del eje de la calle;
- IV.** Los vibradores a base de boyas bajas, vialetas o tachuelas son más recomendables que los topes, dado que no provocan un solo impacto en la suspensión del vehículo y requieren menor mantenimiento de señalamiento. Los elementos empleados deberán contar con su propio material reflejante;
- V.** Los vibradores se instalarán, con las mismas características de colocación y ubicación que los topes, variando su anchura, ya que esta dependerá del número de líneas que se instalen; y
- VI.** Los vibradores se deberán instalar en tres líneas como mínimo y 10 como máximo. Se colocarán en posición de tresbolillo, con espaciamento entre líneas de 1.5 veces la dimensión del elemento usado y espaciamento entre elementos de 1.5 veces la dimensión del mismo.

**Artículo 313.** Los **carriles de cambio de velocidad** son aquellas franjas adicionales que se ubican sobre los camellones laterales principalmente en vialidades primarias, en donde se hace necesario proporcionar a los vehículos el espacio suficiente para que al incorporarse a una corriente vehicular obtengan la velocidad adecuada para la operación de los carriles a los que se incorporan. Estos carriles estarán sujetos a las siguientes normas de diseño:

- I.** Estos carriles deben ser lo suficientemente largos para permitir la maniobra sin que se tenga que obstruir la circulación con la detención innecesaria del que se incorpora;
- II.** La anchura de estos carriles no debe ser menor de 3 metros y no mayor de 3.6 metros; y
- III.** La longitud estará dada en función de la velocidad y sus dimensiones se deberán precisar en los Manuales Técnicos correspondientes de la vía principal, siendo estos valores los indicados en la siguiente tabla:

Velocidad de proyecto (kilómetros/hora)	Longitud de carriles de cambio de velocidad						
	50	60	70	80	90	100	110
Longitud de transición (metros)	45	54	61	69	77	84	90

**Artículo 314.** El análisis del funcionamiento de una vialidad existente o en proyecto, conducente a determinar el nivel de servicio y capacidad, requiere de un proceso detallado que permita conocer la forma como opera u operará en toda su longitud, tomando en consideración de que toda vía urbana o rural deberá analizarse en cada uno de sus componentes en forma independiente y después lograr obtener un resultado general de la vía en general.



Este análisis representa una parte del proceso de diseño, que se continúa con la realización del dimensionamiento geométrico, incluyendo el de los aspectos de seguridad; para concluir con el proyecto de la señalización y obras complementarias.

En el análisis se deberán incluir todas las partes que componen una vialidad, siendo las siguientes:

- I. **Entradas o Salidas de Rampa:** las áreas que se forman en el punto en donde se integra un volumen de tránsito con la vía rápida o en donde se separan los flujos para tomar una salida de la misma;
- II. **Tramos básicos de vialidad:** los segmentos de movimiento vehicular continuo que no se ven afectados por ningún movimiento de entradas o salidas de vehículos; y
- III. **Zonas de entrecruzamiento:** las zonas en donde se realizan los cambios de carril para incorporarse a los carriles continuos de la vialidad después de haberse integrado desde una rampa de entrada, o cuando se desea cambiar un carril para tomar una rampa de salida de la vía rápida para integrarse a otra vialidad.

**Artículo 315.** El procedimiento de **análisis de capacidad de vialidades** comprenderá las siguientes fases:

- I. Establecer los conceptos básicos como son: el nivel de servicio deseado, los volúmenes de demanda esperados y sus características de composición; determinar las condiciones de alineamiento tanto horizontal como vertical y proponer las posibles ubicaciones de rampas de ingreso y salidas de la vialidad.
- II. Determinar el número de carriles necesarios para cada una de las partes de la vía en que haya sido dividida previamente, siguiendo los procedimientos establecidos en los manuales técnicos de la materia.
- III. Analizar la operación de las zonas de ingreso y salida en la vialidad donde pudieran formarse áreas de entrecruzamiento realizando los pasos siguientes:
  - a) Evaluarlas como ingreso y salida en forma aislada; y
  - b) Evaluarlas junto con el tramo de vialidad hasta la rampa anterior según el sentido del tránsito. El resultado a utilizar será el que presente las peores condiciones de funcionamiento.
- IV. En los análisis de capacidad de estas vialidades las zonas de entrecruzamiento representan los puntos más críticos para la capacidad ofrecida al tránsito vehicular. En estas condiciones, el análisis efectuado deberá revisarse con características especiales en estos tramos tomando en consideración la posibilidad de adicionar carriles especiales para facilitar los movimientos.
- V. Además de la adición de carriles las siguientes pueden ser otras alternativas para mantener la capacidad necesaria:
  - a) Modificar la cantidad o la ubicación de rampas de entrada o salida;



- b) Cambiar el diseño de rampas o el de la incorporación al carril de circulación; y
- c) Cambiar el diseño de las principales intersecciones para lograr configuraciones diferentes de ubicación de zonas de entrecruzamiento principalmente.

Cuadro 44

## CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS SISTEMA VIAL PRIMARIO

NORMATIVIDAD	TIPO DE VIALIDAD	DERECHO DE VIA (METROS)	SENTIDO DEL TRANSITO	NÚMERO DE CARRILES CENTRALES	ANCHO DE CARRILES		NÚMERO DE CARRILES LATERALES	ANCHO DE CARRILES LATERALES	ANCHO CAMELLON CENTRAL	ANCHO CAMELLONES LATERALES	NÚMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE CARRIL DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE BANQUETAS
					DERECHO	OTROS							
REGIONALES		* LAS QUE SEÑALEN LAS AUTORIDADES COMPETENTES											
ACCESO CONTROLADO	a	45.30	DOBLE	4	3.60	3.30	4	3.30	1.50	6.00	-	-	2.40
	b	50.30	DOBLE	4	3.60	3.30	4	3.30	1.50	6.00	2	2.50	2.40
PRINCIPAL		27.00	DOBLE	4	3.60	3.00	-	-	4.00	-	2	2.50	2.40
		23.00	UN SENTIDO	4	3.60	3.00	-	-	-	-	2	2.30	2.40

Cuadro 45

## SISTEMA VIAL SECUNDARIO

NORMATIVIDAD	TIPO DE VIALIDAD	DERECHO DE VIA (METROS)	SENTIDO DEL TRANSITO	LONGITUD RECOMENDABLE	NUMERO DE CARRILES DE CIRCULACION	ANCHO DE CARRIL DE CIRCULACION	BANQUETA O ACERA	NUMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE CARRIL DE ESTACIONAMIENTO	VELOCIDAD DE PROYECTO	CAMELLON O FRANJA SEPARADORA CENTRAL	CAMELLON O FRANJA SEPARADORA LATERAL
	20.00	doble	2 kms ó más	4	3.50	1.50			50 km/h	3 metros		
COLECTORA MENOR (VCm)	17.00	doble	1 km ó más	2	3.30	2.80	2	2.40	50 km/h	OPCIONAL		
SUBCOLECTORA (VSc)	A	15.00	doble	.5 kms	2	3.00	2.10	2	2.40	50 km/h		
	B	13.00	un	.5 kms	2	3.00	3.50			50 km/h		
	C	13.00	un	.5 kms	2	3.00	2.30	1	2.40	50 km/h		
LOCALES	A	15.00	un	.3 kms	2	3.50	3.00	1	3.00	40 km/h		



H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGlamento DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**

	B	12.00	un	.2 kms	2	3.00	3.00			40 km/h		
	C	12.00	un	.2 kms	2	3.00	1.80	1	2.40	40 km/h		
	D	10.00	un	.15 kms	2	3.00	2.00			30 km/h		
PEATONAL	A	8.00										
	B	6.00										
CICLOPISTA												
CICLOVIAS		10.00 ***										

\* Máximo de 30 viviendas servida por calle

\* Secciones para los desarrollos ecológicos tipo GH, TC, HJ, Ecológico.

\*\*\* en zonas consolidadas se permitirán ciclo-vías de menor ancho de vía.

Cuadro 46

TIPO DE VIALIDAD	USOS DE SUELO RECOMENDABLE	RESTRICCIÓN FRONTAL DE LOS LOTES	
REGIONALES (VR)	TE / TH / MR / CR / SI / I1 / I2 / I3 / EI-R / EV-R / IN-U / IN-R / IE-R.	5	
ACCESO CONTROLADO (VAC)	CR / SI / I / EI-R / EV-R / EI / TH / MR.	5	
PRINCIPAL (VP)	TH / MC / CC / SC / SI / EI-C / EV-C / IN-U / IE-U.	5	
COLECTORA (VC)	TH / MD / CD / SD / EI-D / EV-D / H1-V / H2-V / H3-V / H4-V	5	
COLECTORA MENOR (VCm)	MB / CB / SB / EI-B / EV-B / H1-V / H2-V / H3-V / H4-V.	5	
SUBCOLECTORA (VSc)	a	CV / SV / H1-V / H2-V / H3-V / H4-V / EI-V / EV-V.	*
	b	CV / SV / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / EI-V / EV-V.	*
	c	CV / SV / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / EI-V / EV-V	*
LOCALES	a	I1 / i2 / i3 / * ZONAS INDUSTRIALES	*
	b	CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H.	*
	c	CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H.	*
	d	CV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H/ * SUJETA A REGIMEN DE CONDOMINIO.	*
PEATONAL	TODO TIPO DE USO	*	

\* La que se determine para la reglamentación de cada zona.



### CAPITULO III Intersecciones

**Artículo 316.** En el diseño de las intersecciones deberán observarse los siguientes lineamientos:

- I. **Reducir el número de puntos de conflicto:** Una intersección con cuatro ramas de doble sentido tiene 32 puntos de conflicto y una intersección de 6 ramas de doble sentido alcanza 172 puntos de conflicto. Las intersecciones con más de 4 ramas de doble sentido deben ser evitadas, así mismo deberá procurarse, en lo posible, la conversión a un solo sentido de las ramas de la intersección.
- II. Las maniobras de los vehículos en una intersección pueden efectuarse de cuatro maneras, que determinan la geometría del cruce:
  - a) Cruce directo a nivel sin dispositivos de control;
  - b) Cruce directo a nivel con control de semáforos;
  - c) Zona de entrecruzamiento; y
  - d) Cruce a través de un paso a desnivel.

Cualquiera de las maniobras de cruce en una intersección pueden ser acomodadas en una de las formas mencionadas, generalmente la eficiencia operacional y el costo de construcción se incrementa en ese orden. La solución más ambiciosa debe ser utilizada consistentemente con el mayor número de vehículos que pasen por la intersección.

- III. Existen varias alternativas geométricas de movimientos de vueltas izquierdas y derechas en una intersección, que determinan la geometría de los enlaces. Estos movimientos están clasificados como directos, semidirectos e indirectos. Las vueltas directas ofrecen recorridos más cortos, menor tiempo de recorrido y son más fácilmente identificables por los conductores, y por lo general ofrecen mejores alineamientos. Los movimientos de vuelta derecha no cruzan otra corriente vehicular y usualmente los conductores buscan la realización del movimiento en forma natural.

Los flujos vehiculares de vuelta izquierda generalmente cruzan otra corriente de tránsito creando problemas operacionales. Los movimientos semidirectos o indirectos tienen una longitud de recorrido mayor pero pueden ser empleados cuando obstáculos físicos impiden el uso de enlaces directos o cuando es deseable reducir los conflictos de cruce.

- IV. **Evitar maniobras múltiples de convergencia y divergencia:** Las maniobras de convergencia y divergencia múltiples requieren decisiones complejas para el conductor. Las maniobras compuestas de convergencia y divergencia crean adicionalmente conflictos de cruce. Las maniobras simples pueden llevarse a cabo en condiciones de flujo continuo y bajo un alto nivel de seguridad.
- V. **Separación de puntos de conflicto:** los riesgos de accidentes y tiempos de demora en una intersección aumentan cuando las áreas de maniobras de un cruce están muy restringidas o bien cuando se interponen las de una corriente vehicular a otra. Estos conflictos pueden ser separados





para proporcionar a los conductores tiempo y espacio suficiente entre maniobras sucesivas logrando que puedan realizar los movimientos con una mayor seguridad.

- VI. Favorecer el flujo principal:** El diseño de mejores intersecciones puede requerir canalizaciones, preferencia de paso y prohibición de algunos movimientos en los flujos que se intersectan. En este proceso, al flujo principal que conducirá el mayor volumen vehicular con mayor velocidad se le deberá dar preferencia en el diseño geométrico para reducir los tiempos de demora y disminuir los accidentes de tránsito.
- VII. Reducir áreas de conflicto:** Las áreas de maniobras excesivas en una intersección pueden causar confusión a los conductores y ocasionar un funcionamiento deficiente. Las intersecciones es viajadas o las que constan de muchos ramales involucran grandes áreas de conflicto potenciales. Cuando las intersecciones tienen áreas de conflicto excesivas que no pueden ser reducidas es necesario utilizar canalizaciones para encauzar el tránsito.
- VIII. Flujos no homogéneos:** cuando se tiene apreciables volúmenes de tránsito desplazándose a diferentes velocidades se debe tratar de utilizar carriles separados. Por ejemplo cuando el volumen de vuelta derecha es significativo se debe proporcionar un carril separado para realizar este movimiento. Se debe emplear la canalización mediante isletas físicas o pintadas para delimitar los movimientos de vueltas, así como para restringir las zonas de cruce de peatones. Las isletas físicas sirven de refugio a los peatones que no alcanzaron a cruzar totalmente una gran avenida en un solo tiempo. Permiten además la instalación de dispositivos de control.
- IX. Disuadir los movimientos prohibidos:** Mediante la introducción de geometría que haga esos movimientos extremadamente difíciles, y por la introducción de geometría que permita maniobrar fácilmente a lo largo de la trayectoria conveniente, estimulando así la operación correcta, al mismo tiempo que se dificultan los movimientos peligrosos.
- X. Instalar refugios de seguridad:** Para los vehículos que van a dar vuelta, o para los que están parados esperando una oportunidad para completar maniobras permisibles.

**Artículo 317.** Los criterios para determinar la anchura de la calzada en los enlaces son los siguientes:

- I.** Los anchos de la calzada en los enlaces dependen de una serie de factores, entre los cuales están incluidos como principales: el volumen del tránsito y su composición, las características geométricas de los vehículos de proyecto, los grados de curvatura, el tipo de operación que se tendrá en los enlaces y algunas consideraciones con respecto a la distancia entre el vehículo y las orillas de la calzada.
- II.** En la tabla siguiente se dan los valores de proyecto para las anchuras de calzada necesarias para cada caso de operación-condición de tránsito. En la parte inferior de la tabla, se incluyen recomendaciones para modificar el ancho de la calzada de acuerdo con el tratamiento lateral que se dé a los enlaces. La anchura de la calzada se modifica, reduciéndose o aumentándose, dependiendo de que exista acotamiento así como libertad para circular sobre él. Los distintos tipos de casos indicados en la tabla son los siguientes:



**CASO I:** Operación en un sentido, con un carril y sin previsión para el rebase.

**CASO II:** Operación en un sentido, con un carril y con previsión para el rebase a vehículos estacionados.

**CASO III:** Operación en uno o dos sentidos de circulación y con dos carriles.

**Condición A:** predominantemente vehículos de proyecto DE-335, con algunos camiones DE-610.

**Condición B:** número suficiente de vehículos. DE-610 para gobernar el proyecto y algunos semirremolques.

**Condición C:** suficientes vehículos DE-1220, ó DE-1525 para gobernar el proyecto.

Condición de Tránsito:	CASO I			CASO II			CASO III		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Radios de la orilla interna de la calzada (metros)	<b>ANCHO DE CALZADA</b> (metros)								
15.00	5.50	5.50	7.00	7.00	7.50	8.75	9.50	10.75	12.75
23.00	5.00	5.25	5.75	6.50	7.00	8.25	8.75	10.00	11.25
31.00	4.50	5.00	5.50	6.00	6.75	7.50	8.50	9.50	10.75
46.00	4.25	5.00	5.25	5.75	6.50	7.25	8.25	9.25	10.00
61.00	4.00	5.00	5.00	5.75	6.50	7.00	8.25	8.75	9.50
91.00	4.00	4.50	5.00	5.50	6.00	6.75	8.00	8.50	9.25
122.00	4.00	4.50	5.00	5.50	6.00	6.75	8.00	8.50	8.75
152.00	3.75	4.50	4.50	5.50	6.00	6.75	8.00	8.50	8.75
Tangente	3.75	4.50	4.50	5.25	5.75	6.50	7.50	8.25	8.25

Modificaciones al ancho de acuerdo con el tratamiento de las orillas de la calzada			
Guarnición achafianada	Ninguna	Ninguna	Ninguna
Guarnición vertical un lado	Aumentar 0.30 metros	Ninguna	Aumentar 0.30 metros
Guarnición vertical dos lados	Aumentar 0.60 metros	Aumentar 0.30 metros	Aumentar 0.60 metros
Acotamiento, 1 ó 2 lados	Ninguna	Restar ancho acotamiento. Ancho mínimo =Caso I	Si acotamiento > 1.20 metros Reducir 0.60 metros

**Artículo 318.** Para determinar la distancia mínima de **visibilidad de parada** se establecen los siguientes lineamientos:

- I. La distancia de visibilidad de parada es el factor que debe usarse para controlar la visibilidad en los enlaces. En los enlaces de doble sentido de circulación no debe usarse la distancia de visibilidad de rebase, pues esta maniobra no debe permitirse debido a la poca longitud de que generalmente constan; y
- II. Es indispensable que en cualquier intersección de vialidades se proporcione la visibilidad necesaria para que los vehículos puedan hacer alto total, antes de alcanzar un obstáculo que aparezca inesperadamente en su trayectoria. Estas distancias se establecen en la tabla siguiente:



Velocidad de proyecto (km/h)	25	30	40	50	60	70	80	90	100	110
Distancia mínima de velocidad de parada (metros)	25	35	50	65	80	95	110	140	165	200

**Artículo 319. Tipos de isletas:** una intersección a nivel, en la cual el tránsito sigue trayectorias definidas por isletas se denomina "intersección canalizada". Las isletas pueden agruparse en tres grandes grupos, en cuanto a su función:

- I. **Canalizadoras:** las que tienen por objeto encauzar el tránsito en la dirección adecuada, principalmente para dar vuelta;
- II. **Separadoras:** las que se encuentran situadas longitudinalmente a una vía de circulación y separan el tránsito que circula en el mismo sentido o en sentidos opuestos; y
- III. **De refugio:** áreas para el servicio y seguridad de los peatones.

**Artículo 320.** Características de las isletas:

- I. Las isletas deberán ser lo suficientemente grandes para llamar la atención del conductor. La isleta más pequeña deberá tener como mínimo, un área de 5 metros cuadrados y preferentemente de 7 metros cuadrados. De la misma manera las isletas triangulares no deberán tener lados menores de 2.50 metros y de preferencia de 3.50 metros, después de redondear las esquinas. Las isletas alargadas o separadoras, no deberán tener un ancho inferior a 1.20 metros ni una longitud menor de 3.50 metros. En casos muy especiales, cuando hay limitaciones de espacio, las isletas alargadas pueden reducirse a un ancho mínimo absoluto de 0.60 metros;
- II. Cuando en intersecciones aisladas se diseñan isletas separadoras, éstas deberán tener como mínimo una longitud de 30 metros y deberán colocarse en lugares perfectamente visibles para el conductor, ya que de otra manera resultan peligrosas;
- III. Las isletas se pueden construir con diferentes materiales, dependiendo de su tamaño, ubicación y función y de la zona de que se trate, ya sea rural o urbana. Desde el punto de vista físico, las isletas pueden dividirse en tres grupos:
  - a) Isletas en relieve, limitadas por guarniciones;
  - b) Isletas delimitadas por marcas en el pavimento, botones u otros elementos colocados sobre el pavimento; y
  - c) Isletas formadas en un área sin pavimento, delineadas por las orillas de las calzadas.

**Artículo 321.** El alineamiento horizontal de los entronques a nivel estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- I. En todo tipo de entronque, las vías que lo integran se deberán cruzar en un ángulo de 90 grados, conservando su continuidad a ambos lados del entronque cuando el cruce es completo; y



- II. En caso de entronques en "T", la separación mínima entre dos entronques será de 37.5 metros.

**Artículo 322.** El alineamiento vertical de los entronques a nivel estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- I. En los entronques donde se instalen señales de "ceda el paso" o de "alto", o semáforos, las pendientes máximas deben ser del 5 por ciento a una distancia mínima de 15 metros del entronque;
- II. Las rasantes y secciones transversales de las ramas de un entronque deberán ajustarse desde una distancia conveniente, a fin de proporcionar un acceso apropiado y el drenaje necesario. Normalmente, la vía principal debe conservar su rasante a través del entronque y la de la vía secundaria ajustarse a ella. Las rasantes de los enlaces deben ajustarse a las pendientes transversales y longitudinales de las vías.

**Artículo 323.** Los entronques de ramas múltiples son aquellos entronques que cuentan con cinco o más ramas, estando sujetos a los siguientes lineamientos de diseño:

- I. Estos entronques no se permitirán en los nuevos desarrollos;
- II. En el caso de acondicionamiento a vías existentes, cuando los volúmenes sean ligeros y exista control de "alto", es conveniente que todas las ramas se intersecten en una área común pavimentada en su totalidad; y
- III. Con excepción de los cruces de menor importancia, debe incrementarse la seguridad y eficiencia del entronque mediante reacondicionamientos que alejen de la intersección principal algunos conflictos. Esto se logra realineando una o más de las ramas y canalizando algunos de los movimientos a los entronques secundarios adyacentes.

**Artículo 324.** Para la construcción de glorietas como solución de una intersección, o para el análisis de una glorieta existente con el fin de adecuarla a las necesidades actuales en función de la demanda vehicular, se deberán tomar en consideración las características generales de funcionamiento en base a las ventajas y desventajas que se presenten como resultantes del análisis. De su dimensionamiento preliminar en nuevos proyectos o de las condiciones de las actuales se podrá tomar la decisión de su construcción o de la forma de transformación. Deberá considerarse que las glorietas requieren la subordinación de los movimientos individuales del tránsito a favor del tránsito general. En intersecciones de vías principales y vialidades colectoras de volúmenes importantes de tráfico, difícilmente pueden reunirse en un proyecto todas las ventajas de las glorietas sin la inclusión de algunas de sus desventajas.

**Artículo 325.** Para el diseño de glorietas, especialmente en lo relativo a la velocidad de proyecto, se requiere un análisis específico de cada caso atendiendo a la interrelación de todos sus detalles, debiendo observarse los siguientes criterios:

- I. En la glorieta, los vehículos deben transitar a una velocidad uniforme para poder incorporarse, entrecruzarse y salir de la corriente de tránsito, desde y hacia las ramas de la intersección, sin serios conflictos. La velocidad de proyecto para la glorieta deberá ser fijada inicialmente y a ella



deberán sujetarse todos los elementos de proyecto para lograr uniformidad. Dicha velocidad de proyecto estará en función de las correspondientes a las vías que se intersectan.

- II. En vialidades proyectadas para velocidades de 50 a 70 km/h, la velocidad de proyecto de la glorieta debe corresponder a la velocidad de marcha de la vía, específicamente a 46 y 63 km/h, respectivamente.
- III. Para velocidades de proyecto en vialidades superiores a 70 km/h, la velocidad correspondiente en la glorieta deberá ser relativamente baja para que sus dimensiones se mantengan dentro de límites prácticos.
- IV. Para una velocidad de proyecto de 60 km/h, se requiere un radio mínimo de 113 metros, este radio describe la orilla interna de la calzada de la glorieta y conduce a un diámetro exterior de aproximadamente 300 metros. Cuando se trata de un proyecto oval, el eje mayor será todavía más grande, por lo que tales dimensiones son prohibitivas, y para velocidades de proyecto mayores, resultan impracticables.

**Artículo 326.** Los cruces peatonales en intersecciones normales se sujetarán a los siguientes criterios de diseño:

- I. Su ancho deberá de ser de por lo menos el ancho de sus aceras tributarias, pero no mayores de 4.5 metros ni menores de 1.8 metros;
- II. Pueden formarse por una sucesión de líneas perpendiculares al cruce peatonal, de 40 por 40 centímetros en vías primarias, o por dos líneas de 20 centímetros separadas también entre 1.8 metros y 4.5 metros en calles secundarias. El color de los cruces será amarillo; y
- III. Pueden complementarse con líneas de aproximación a escala logarítmica o aritmética, este complemento será de color blanco.
- IV. Para ciclo-pistas el señalamiento deberá representado por una sucesión de líneas en color rojo.

Para conocer el estado en que se encuentran funcionando los entronques, o en que se esperan trabajarán los que se proyecten, se deberán realizar los Análisis de capacidad y niveles de servicio conforme a los procedimientos establecidos en los manuales técnicos.

**Artículo 327.** El señalamiento en intersecciones y vialidades estará sujeto a los siguientes lineamientos:

- I. Satisfacer una necesidad importante;
- II. Llamar la atención;
- III. Transmitir un mensaje claro;
- IV. Imponer respeto a los usuarios de la vía; y





- V. Estar en el lugar apropiado a fin de dar tiempo para reaccionar.

**Artículo 328.** Para asegurar que los lineamientos que se indican en el artículo anterior se cumplan, existen cuatro consideraciones básicas: proyecto, ubicación, uniformidad y conservación.

- I. El proyecto de los dispositivos para el control del tránsito debe asegurar que características tales como tamaño, contraste, colores, forma, composición, iluminación o efecto reflejante donde sea necesario, se combinen para llamar la atención del conductor. Que la forma, tamaño, colores y simplicidad del mensaje se combinen para proporcionar un significado comprensible. Que la legibilidad y el tamaño se combinen con la ubicación a fin de dar tiempo suficiente para reaccionar, y que la uniformidad, racionalidad, tamaño y legibilidad impongan respeto.
- II. La ubicación de la señal deberá estar dentro del cono visual del conductor del vehículo, para provocar su atención y facilitar su lectura e interpretación de acuerdo con la velocidad a la que vaya el vehículo. Las señales, especialmente las de vías rápidas, no únicamente se colocarán donde parezca que son necesarias después de que se construyó la vía, sino que, desde un principio, es preciso coordinar el señalamiento de acuerdo con el proyecto geométrico vial.
- III. Debe mantenerse la **uniformidad** en el señalamiento de las vialidades, a lo largo de toda la ruta. En términos generales, pero especialmente tratándose de intersecciones complicadas y soluciones particulares, los problemas de señalamiento deben estar a cargo de especialistas en la materia. En todo caso, la decisión final sobre un proyecto de señalamiento deberá tomar en cuenta un estudio de ingeniería de tránsito y la necesidad de que la solución a determinado planteamiento, sea semejante en cualquier lugar del país. Además, debe evitarse usar un número excesivo de señales, sobre todo preventivas y restrictivas, limitándose a las estrictamente necesarias.
- IV. Por lo que respecta a la **conservación**, ésta deberá ser física y funcional; esto es, que no sólo se deberá procurar la limpieza y legibilidad de las señales, sino que éstas deberán colocarse o quitarse tan pronto como se vea la necesidad de ello. Se deberá evitar que tanto la señal como su soporte, el derecho de vía o el espacio frente a las señales, sean usados con anuncios comerciales. Ningún particular podrá colocar o disponer de señales ni otros dispositivos, salvo el caso de autorización oficial.

**Artículo 329. Características del señalamiento:** tanto en el señalamiento vertical a base de placas sobre posterías, como en el señalamiento horizontal a base de marcas en el pavimento, y las obras y dispositivos diversos que se coloquen dentro de una vialidad vial o sus inmediaciones para protección, encauzamiento y prevención a conductores y peatones en vialidades en funcionamiento normal o durante su proceso de construcción o conservación; así como las características y uso de los diferentes tipos de aparatos de semáforos electromecánicos o electrónicos utilizados para el control del tránsito de peatones y vehículos, se estará a lo que determine la normatividad que a nivel nacional se encuentre vigente, en tanto que en el estado no se promulgue alguna otra que contenga esas disposiciones.



#### CAPITULO IV Impacto en el tránsito

**Artículo 330.** Se requerirá de estudios de impacto en el tránsito como parte integral de los planes parciales o del proyecto definitivo de urbanización, en aquellas acciones urbanísticas y de edificación que por su naturaleza o la magnitud de sus efectos en el contexto urbano, se prevea que presenten impactos significativos de alcance zonal, urbano o regional, tales como los siguientes tipos o similares:

- I. Centros comerciales;
- II. Centros de espectáculos públicos, como estadios y plazas de toros;
- III. Conjuntos universitarios y de educación superior;
- IV. Conjuntos hospitalarios y centros médicos;
- V. Conjuntos administrativos públicos y privados;
- VI. Centros de exposiciones y ferias permanentes;
- VII. Torres de oficinas, apartamentos y usos mixtos;
- VIII. Conjuntos habitacionales de alta densidad plurifamiliar vertical de más de 500 viviendas; y
- IX. Otros que por su ubicación específica representen fuente de conflicto con la vialidad de la zona.

**Artículo 331.** Los estudios de impacto en el tránsito se deberán realizar tanto para los desarrollos urbanos en el proceso de ejecución de su Plan Parcial de la Urbanización como para las obras de edificación durante la elaboración de los estudios y proyectos constructivos.

Con los resultados de estos estudios, se deberá conocer la forma como la utilización del uso del suelo puede afectar el sistema vial y de transporte en donde se encuentre enclavado, los requerimientos que deban aplicarse para mantener o mejorar el nivel de servicio de estos sistemas y garantizar la seguridad vial. De la misma forma se deberá conocer la compatibilidad en materia de acciones de vialidad y transporte que marque el Plan de Desarrollo Urbano del centro de población correspondiente.

**Artículo 332.** Los estudios de impacto en el tránsito deberán contener:

- I. Determinación de la situación física de la vialidad en el momento del estudio;
- II. Establecimiento de los horizontes del estudio;
- III. Investigación de los usos del suelo actuales y futuros;
- IV. Determinación de la operación del transporte colectivo en el área y de sus perspectivas de desarrollo;
- V. Levantamiento de la información sobre volúmenes de tránsito en días y horas representativas;



- VI. Establecimiento de un pronóstico de crecimiento de los flujos viales a los horizontes establecidos;
- VII. Evaluación de las condiciones de la vialidad mediante análisis de capacidad y nivel de servicio;
- VIII. Estimación del tráfico generado en función de los usos del suelo;
- IX. Estimación del tráfico total, incluyendo el tránsito inducido, el tránsito generado y el tránsito de desarrollo para los horizontes previstos;
- X. Revisión de los aspectos de seguridad vial; y
- XI. Análisis de la compatibilidad de las acciones propuestas con el contenido del Plan de Desarrollo Urbano del centro de población.

## CAPITULO V Estacionamientos

**Artículo 333.** El estacionamiento o espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos deberá considerarse como parte de la vialidad, ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones.

**Artículo 334.** Toda utilización del suelo, ya sea en edificaciones nuevas, remodelaciones, ampliaciones o cambios de uso, deberá satisfacer la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación.

**Artículo 335.** La ubicación del estacionamiento en la vía pública se regirá conforme a los lineamientos establecidos sobre las características geométricas de los diferentes tipos de vialidades, mencionados en el Capítulo II de este Título de este *Reglamento*.

**Artículo 336.** Los predios o edificios destinados a estacionamientos, ya sean de uso público o privado, deberán cumplir los lineamientos relativos a facilidades para personas con problemas de discapacidad, especificados en el Título III de este *Reglamento*.

**Artículo 337.** Los accesos a los estacionamientos estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes normas:

- I. Las entradas o salidas de los estacionamientos deberán estar ubicadas sobre calles secundarias y lo más lejos posible de las intersecciones;
- II. En estacionamientos públicos se contará como mínimo con dos carriles de circulación, uno de entrada y otro de salida, las cuales pueden estar juntos o separados;
- III. Las entradas y salidas de los estacionamientos deben permitir que todos los movimientos de los automóviles se desarrollen con fluidez sin cruces ni entorpecimientos al tránsito en la vía pública;



- IV. Toda maniobra para el estacionamiento de un automóvil deberá llevarse a cabo en el interior del predio, sin invadir la vía pública y en ningún caso deberán salir vehículos en reversa a la calle;
- V. La caseta para control de los estacionamientos deberá estar situada dentro del predio, como mínimo a 4.5 metros del alineamiento de la entrada. Su área deberá tener un mínimo de 2 metros cuadrados;
- VI. En estacionamientos de servicio particular se podrá admitir que cuenten con un solo carril de entrada y salida por cada planta que no exceda de 30 cajones de estacionamiento. El número de plantas por predio para este requisito será de dos; y
- VII. La anchura mínima de cada carril de circulación de las entradas y salidas será de 2.5 metros.

**Artículo 338.** Normas relativas a los cajones de estacionamiento:

- I. Las dimensiones mínimas para los tipos de vehículos considerados para proyecto deberán ser los siguientes:

Tipo de Automóvil	Dimensiones del cajón (metros)	
	En batería	En cordón
Grandes y medianos	5.0 x 2.4	6.0 x 2.4
Chicos	4.2 x 2.2	4.8 x 2.0

- II. Las dimensiones mínimas para los pasillos de circulación dependen del ángulo de los cajones, debiéndose respetar los siguientes valores:

Angulo del cajón	Ancho del pasillo (metros)	
	Tipo de automóvil	
	Grandes y medios	Chicos
30°	3	2.7
45°	3.3	3
60°	5	4
90°	6	5

Se admitirán en los estacionamientos hasta un 50 por ciento de cajones para autos chicos. Esto es aplicable tanto a estacionamientos existentes como a los que se han de construir.

**Artículo 339. Topes de ruedas:** todos los estacionamientos deberán contar con topes para las llantas, debiendo tener estas 15 centímetros de altura, y colocadas tanto para cuando el vehículo se estaciona de frente como en reversa. Cuando el estacionamiento es de frente el tope se ubicará a 0.8 metros del límite del cajón, y cuando es en reversa se ubicará a 1.2 metros.

**Artículo 340. Áreas de espera en lotes:** los estacionamientos tendrán áreas techadas para peatones destinadas a la recepción y entrega de vehículos, ubicadas en un 50 por ciento del lado del carril de entrada y el otro 50 por ciento en el lado del carril de salida de vehículos, con una anchura mínima de 1.2 metros y por lo menos una longitud de seis metros, su superficie mínima será de 10 metros cuadrados por los primeros 100 cajones subsecuentes. El área de espera tendrá el piso terminado con una



pendiente máxima del 1 por ciento y elevado 15 centímetros sobre el de la superficie de circulación de vehículos.

**Artículo 341. Drenaje y pavimento:** todo estacionamiento destinado al servicio público deberá estar pavimentado y drenado adecuadamente, y bardeado en sus colindancias con los predios vecinos. Las pendientes para el escurrimiento laminar de aguas pluviales o de otra índole deberán ser del 2 por ciento como mínimo.

**Artículo 342. Señalamiento:** el señalamiento para los conductores y para los peatones tanto dentro del estacionamiento como fuera de él para entrar y salir, estará sujeto a lo dispuesto en el manual técnico vigente sobre el particular. Se deberán incluir tanto los señalamientos verticales como los horizontales pintados en el piso.

**Artículo 343.** Los estacionamientos para camiones y autobuses estarán sujetos a los siguientes lineamientos:

- I. Los estacionamientos deben ser proyectados según las dimensiones de los autobuses o camiones. Si se trata de camiones unitarios, es decir, no articulados, se les considerarán dimensiones y radios de giro semejantes a los autobuses;
- II. Las entradas y salidas a un estacionamiento de autobuses o camiones deben tener un mínimo de 4 metros por carril si están separadas. Si la entrada y la salida están ubicadas en el mismo lugar, tendrán 8 metros de anchura libre conjunta;
- III. En la entrada y dentro del estacionamiento cualquier techo o estructura no podrá tener menos de 4.5 metros de altura libre en el punto más bajo;
- IV. Para los vehículos que representan el mayor porcentaje en cuanto a sus dimensiones en vehículos unitarios, las dimensiones en metros para estas áreas de estacionamiento son las siguientes:

Posición	Ancho de pasillo	Longitud del cajón	Ancho del cajón
Cordón	10	10	3
45°	7.5	10	3.5
90° frente	14	10	4
90° reversa	8	10	4

La longitud del cajón a 45° corresponde a la distancia perpendicular al pasillo de circulación.

- V. Para camiones con semiremolque se puede admitir el estacionamiento en reversa; para camiones con remolque no se admitirán estacionamiento en reversa, sino que deberán ser de frente.

Las dimensiones de pasillos, en metros, para cada acomodo serán los señalados en la siguiente tabla:





H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, 2015-2018

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA**

Longitud vehículo	Ancho del Cajón	Longitud del cajón	Ancho del pasillo		
			Cordón	45°	90°
10.7	4	12	10	7.5	15
12.2	4	13	10	7.5	15
13.75	4	14.5	10	7.5	15
15.25	4	15.5	10	7.5	15
20 cada remolque	4	20	20	5	12

**Artículo 344.** Normas para determinar la demanda de espacio para estacionamiento de vehículos: para el cálculo de los espacios de estacionamiento necesarios para un uso dado, se aplicará el siguiente procedimiento:

- I. Para zonas de granjas y huertos, tipo GH; turísticas campestres, tipo TC; y para todos los tipos de zonas habitacionales, se aplicarán las normas indicadas en los Capítulos VII, VIII y IX del Título Primero de este *Reglamento*, y sintetizadas en los cuadros 5, 7 y del 10 al 15.
- II. Para los demás tipos de zonas se aplicarán las normas expresadas en el cuadro 47, el cual está basado en la clasificación de usos y destinos descritos en el Capítulo V del Título Primero de este *Reglamento*.
- III. La cantidad de espacios resultante de la aplicación del cuadro 47, podrá ajustarse de conformidad con los siguientes parámetros:
  - a) En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea superior a 5.1 veces el salario mínimo vigente, se aplicará el 100 por ciento del valor obtenido en el cuadro 47;
  - b) En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea entre 3.1 a 5 veces el salario mínimo vigente, se aplicará el 80 por ciento del valor obtenido en el cuadro 47; y
  - c) En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea inferior a 3.1 veces el salario mínimo vigente, se aplicará el 70 por ciento del valor obtenido en el cuadro 47.
- IV. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.

Cuadro 47. NORMAS PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS			
GENÉRICO	USOS	ACTIVIDADES O GIROS	NORMA Un cajón por cada:
2. Alojamiento Temporal	2.1. Turístico ecológico. Del 2.3. al 2.6. Turístico hotelero	Todos los del grupo genérico excepto campestre.	50 m <sup>2</sup> construidos
4. Comercio		Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:	40 m <sup>2</sup> construidos
	4.2. Comercio barrial	4.2.17. Ferreterías, tlapalerías y material eléctrico.	50 m <sup>2</sup> construidos



	4.3. Comercio distrital	4.3.14.	Cafetería (con lectura e Internet).	15 m <sup>2</sup> construidos
		4.3.25.	Ferretería de artículos especializados.	50 m <sup>2</sup> construidos
		4.3.29.	Materiales para la construcción en local cerrado.	150 m <sup>2</sup> construidos
	4.4. Comercio central	4.4.1.	Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos.	75 m <sup>2</sup> construidos
		4.4.4.	Refacciones (sin taller).	75 m <sup>2</sup> construidos
5. Servicio	4.5. Comercio regional	4.5.4.	Maquinaria pesada.	100 m <sup>2</sup> construidos
			Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:	40 m <sup>2</sup> construidos
	5.2. Servicio barrial.	5.2.2.	Bancos (sucursales).	15 m <sup>2</sup> construidos
		5.2.3.	Baños y sanitarios públicos.	75 m <sup>2</sup> construidos
		5.2.21.	Lavandería.	20 m <sup>2</sup> construidos
		5.2.22.	Oficinas privadas.	30 m <sup>2</sup> construidos
		5.2.25.	Peluquerías y estéticas.	20 m <sup>2</sup> construidos
		5.2.31.	Reparaciones domésticas y de artículos del hogar.	30 m <sup>2</sup> construidos
		5.2.33.	Salón de fiestas infantiles.	15 m <sup>2</sup> sobre terreno
		5.2.34.	Sastrería y costureras y/o reparación de ropa.	20 m <sup>2</sup> construidos
		5.2.37.	Taller mecánico.	30 m <sup>2</sup> construidos
		5.2.40.	Tintorería.	20 m <sup>2</sup> construidos
	5.3. Servicio distrital.	5.3.3.	Agencias de autotransporte, viajes y publicidad.	15 m <sup>2</sup> construidos
		5.3.15.	Centros botaneros y similares.	7.5 m <sup>2</sup> construidos
		5.3.20.	Despacho de oficinas privadas.	30 m <sup>2</sup> construidos
		5.3.21.	Discotecas.	7.5 m <sup>2</sup> construidos
		5.3.35.	Laminado vehicular.	30 m <sup>2</sup> construidos
		5.3.39.	Mudanzas.	150 m <sup>2</sup> construidos
		5.3.42.	Oficinas corporativas privadas.	30 m <sup>2</sup> construidos
		5.3.43.	Peleterías.	150 m <sup>2</sup> construidos
		5.3.46.	Renta de maquinaria y equipo para construcción.	30 m <sup>2</sup> construidos
		5.3.47.	Renta de vehículos.	30 m <sup>2</sup> construidos
5.3.49.	Restaurantes, bares y similares.	7.5 m <sup>2</sup> construidos		
5.3.50.	Salón de baile y similares.	7.5 m <sup>2</sup> construidos		
5.3.51.	Salón de eventos y similares.	15 m <sup>2</sup> construidos		
5.3.54.	Taller de herrería y/o elaboración de herrajes.	150 m <sup>2</sup> construidos		
5. Servicio	5.4 Servicio Central.	5.4.4.	Centros nocturnos.	7.5 m <sup>2</sup> construidos
		5.4.5.	Cines.	7.5 m <sup>2</sup> construidos
		5.4.7.	Espectáculos para adultos.	7.5 m <sup>2</sup> construidos
	5.5 Servicio Regional.		Todos los del grupo de usos.	150 m <sup>2</sup> construidos
6. Industrial			Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:	200 m <sup>2</sup> construidos
	6.2. Manufacturas menores.	6.2.3.	Bordados y costuras.	250 m <sup>2</sup> construidos
		6.2.6.	Calzado y artículos de piel.	250 m <sup>2</sup> construidos
		6.2.7.	Cerámica.	250 m <sup>2</sup> construidos
		6.2.8.	Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares).	250 m <sup>2</sup> construidos
		6.2.9.	Dulces, caramelos y similares.	250 m <sup>2</sup> construidos
		6.2.10.	Encuadernación de libros.	250 m <sup>2</sup> construidos
		6.2.14.	Pasteles y similares.	250 m <sup>2</sup> construidos
		6.2.20.	Sastrería y taller de ropa.	250 m <sup>2</sup> construidos
	6.2.22.	Taller de joyería, orfebrería y similares con equipo especializado.	250 m <sup>2</sup> construidos	



6.3. Industria ligera y de riesgo bajo.	6.3.24.	Guantes, látex, globos, pelotas y suelas.	150 m <sup>2</sup> construidos	
	6.3.29.	Hule (inyección de plástico).	150 m <sup>2</sup> construidos	
	6.3.30.	Industrialización de ropa.	150 m <sup>2</sup> construidos	
	6.3.31.	Industrialización de sábanas, colchonetas, edredones y similares.	150 m <sup>2</sup> construidos	
	6.3.38.	Muebles y puertas de madera.	150 m <sup>2</sup> construidos	
	6.3.39.	Panificadoras.	150 m <sup>2</sup> construidos	
	6.3.42.	Periódicos y revistas (rotativas).	150 m <sup>2</sup> construidos	
	6.3.43.	Persianas y toldos (fabricación).	150 m <sup>2</sup> construidos	
	6.3.45.	Pintura vinílica y esmaltes (excepto la manufactura de los componentes básicos).	150 m <sup>2</sup> construidos	
	6.3.46.	Pisos de mosaico, granito, terrazo, sin utilizar equipo especializado.	150 m <sup>2</sup> construidos	
	6.3.47.	Plástico, molienda.	150 m <sup>2</sup> construidos	
	6.3.48.	Productos alimenticios.	150 m <sup>2</sup> construidos	
	6.3.49.	Productos de cartón y papel (hojas, bolsas, cajas, y similares).	150 m <sup>2</sup> construidos	
6.3.51.	Productos de madera.	150 m <sup>2</sup> construidos		
6. Industrial	6.3. Industria ligera y de riesgo bajo.	6.3.53.	Productos de plástico, vajillas, botones, discos (dependiendo de la cantidad de sustancias).	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.54.	Productos farmacéuticos, alópatas y homeópatas.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.56.	Purificadoras.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.58.	Telas y productos textiles.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.59.	Vidrio soplado artesanal.	150 m <sup>2</sup> construidos
	6.4. Industria mediana y de riesgo medio.	6.4.1.	Cantera, labrado artesanal de.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.4.2.	Elaboración de productos artesanales.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.4.5.	Molinos de trigo, harina y similares.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.4.6.	Pasteurizadora de productos lácteos.	150 m <sup>2</sup> construidos
	6.4.8.	Vidrio soplado, alta producción artesanal.	150 m <sup>2</sup> construidos	
6.5. Industria pesada y de riesgo alto.	6.5.1.	Acabados metálicos	150 m <sup>2</sup> construidos	
	6.5.38.	Pintura y aerosoles.	150 m <sup>2</sup> construidos	
7. Equipamiento		Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:	40 m <sup>2</sup> construidos	
	7.1. Equipamiento vecinal.	7.1.1.	Jardín de niños.	50 m <sup>2</sup> construidos
	7.2. Equipamiento barrial.	7.2.5.	Consultorio médico y dental de primer contacto.	30 m <sup>2</sup> construidos
		7.2.6.	Unidad médica de primer contacto.	30 m <sup>2</sup> construidos
		7.2.9.	Guarderías infantiles.	60 m <sup>2</sup> construidos
	7.3 Equipamiento distrital.	7.3.10.	Teatro.	7.5 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.12.	Clínica.	30 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.13.	Sanatorio.	30 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.14.	Unidades de urgencias.	30 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.15.	Casa cuna.	50 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.16.	Correos y telégrafos.	20 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.18.	Hogar de ancianos.	50 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.19.	Administración pública.	30 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.20.	Velatorios y funerales.	30 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.21.	Estación de bomberos, autobuses urbanos.	50 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.22.	Terminales de transporte urbano.	50 m <sup>2</sup> construidos
	7. Equipamiento.	7.4. Equipamiento central	7.4.3.	Auditorio.
7.4.6.		Sala de conciertos.	7.5 m <sup>2</sup> construidos	



		7.4.7.	Clínica hospital.	30 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.8.	Hospital de especialidades.	30 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.9.	Hospital general.	30 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.10.	Administración de correos.	20 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.11.	Agencias y delegaciones municipales.	30 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.12.	Centro antirrábico.	75 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.14.	Centros de integración juvenil.	100 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.15.	Encierro y mantenimiento de autobuses urbanos.	100 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.16.	Juzgados y cortes.	30 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.17.	Orfanatos.	50 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.18.	Representaciones oficiales.	30 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.19.	Salas de reunión.	15 m <sup>2</sup> construidos	
	7.5. Equipamiento regional	7.5.6.	Hospital regional.	30 m <sup>2</sup> construidos	
		7.5.7.	Aeropuertos civiles y militares.	20 m <sup>2</sup> construidos	
8. Recreación y Descanso.			Todos los del grupo genérico en espacios abiertos, excepto los siguientes:	1000 m <sup>2</sup> superficie del predio	
	8.2. Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales	8.2.4.	Alberca pública.	40 m <sup>2</sup> construidos	
		8.2.5.	Canchas de fútbol 7.	50 m <sup>2</sup> superficie del predio	
		8.2.6.	Canchas de fútbol rápido.	50 m <sup>2</sup> superficie del predio	
		8.2.7.	Canchas deportivas.	75 m <sup>2</sup> construidos	
	8.3. Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales			Todos los del grupo de usos excepto los siguientes:	75 m <sup>2</sup> construidos
		8.3.3.	Arenas.	10 m <sup>2</sup> construidos	
	8.4. Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales			Todos los del grupo de usos excepto los siguientes:	75 m <sup>2</sup> construidos
		8.4.7.	Campo de golf.	700 m <sup>2</sup> construidos	
		8.4.8.	Club hípico	700 m <sup>2</sup> construidos	
		8.4.9.	Estadios.	10 m <sup>2</sup> construidos	
		8.4.10.	Plaza de toros y lienzos charros.	10 m <sup>2</sup> construidos	
		8.4.11.	Velódromo.	10 m <sup>2</sup> construidos	
	8.5. Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales			Todos los del grupo de usos excepto los siguientes:	1000 m <sup>2</sup> de área total
8.5.7.		Autódromo.	10 m <sup>2</sup> construidos		
8.5.8.		Centros de feria y exposiciones.	10 m <sup>2</sup> construidos		
8.5.9.		Galgódromo.	10 m <sup>2</sup> construidos		
8.5.10.		Hipódromo.	10 m <sup>2</sup> construidos		
9. Instalaciones Especiales e Infraestructura.	9.1. Infraestructura urbana.		Todos los del grupo de usos excepto los siguientes:	100 m <sup>2</sup> construidos	
		9.1.6.	Subestación eléctrica.	50 m <sup>2</sup> construidos	
	9.2. Infraestructura regional.		Todos los del grupo de usos.	100 m <sup>2</sup> construidos	
	9.3. Instalaciones especiales urbanas.			Todos los del grupo de usos.	100 m <sup>2</sup> construidos
		9.3.1.	Crematorios.	10 m <sup>2</sup> construidos	
		9.3.2.	Panteones y cementerios. Hasta 1000 fosas.	200 m <sup>2</sup> de área total	
		9.3.2.	Panteones y cementerios. Cuando haya más de 1000 fosas.	500 m <sup>2</sup> de área total	
	9.4. Instalaciones especiales regionales.		Todos los del grupo de usos.	100 m <sup>2</sup> construidos	



## CAPITULO VI Transporte público

**Artículo 345.** Las paradas de los vehículos de transporte pueden estar ubicadas antes del cruce de una calle, después del cruce o a media cuadra. Los siguientes son normas de carácter general que deben seguirse para su ubicación, ya que en cada caso particular las condiciones pueden variar:

- I. En intersecciones controladas por señales de "alto" o "ceda el paso", cuando se le da preferencia al transporte colectivo sobre la circulación general y el estacionamiento, es preferible la parada antes del cruce;
- II. Si hay unos giros muy importantes, debe situarse la parada después del cruce y si esto no es posible, debe disponerse en el centro de la manzana o en otro cruce menos difícil;
- III. En cruces donde la corriente de tráfico principal no coincide con la línea de autobuses, es preferible disponer la parada después del cruce;
- IV. Si se le da preferencia al tráfico sobre el funcionamiento de las líneas de transporte, es mejor disponer la parada después del cruce;
- V. Si la línea de transporte gira a la derecha y la congestión de tráfico no es importante, conviene establecer la parada antes del cruce donde se gira y si el tráfico que gira a la derecha es importante, ha de separarse bastante de la intersección. Si se trata de una calle congestionada, será preferible disponer la parada después del cruce, un vez realizado el giro;
- VI. Si la línea de autobuses gira la izquierda, la parada debe establecerse una vez pasado el cruce, después de haber girado, aunque ello puede suponer una parada de gran longitud para permitir que el giro se realice;
- VII. Si hay importantes generadores de viajeros en el centro de las manzanas se pueden justificar ciertas paradas, pero en general son preferibles en puntos próximos a los cruces. Si en estos puntos hay paso de peatones, la parada debe disponerse después del cruce, para no reducir la visibilidad de los conductores; y
- VIII. La separación o distancia entre paradas varía con el funcionamiento de las líneas. Es normal una parada cada dos manzanas.

**Artículo 346.** Las longitudes de las áreas de paradas recomendadas, para autobuses de 12 metros de longitud, son de 30 metros si la parada está antes del cruce; de 25 metros si la parada está después del cruce, y de 45 metros para paradas situadas en el centro de una manzana. Si la parada después del cruce es para un autobús que gira a la derecha en virtud de su ruta, se requiere una longitud de 40 metros. Por cada autobús de más que se espera coincida en la parada, es preciso añadir un tramo de 13.5 metros. Las longitudes indicadas deben estar libres de vehículos estacionados.





**Artículo 347.** En donde sea posible, pero sobre todo en vialidades nuevas, se deberán ubicar las paradas fuera del arroyo de circulación normal de los vehículos en bahías que se formarán con la banqueteta.

Estas bahías estarán remetidas del carril derecho de circulación de frente en 3 metros. La transición de entrada a esta área tendrá una longitud mínima de 30 metros, y una transición de salida para integrarse al carril derecho de 15 metros como mínimo. Si se construyen curvas circulares entre las transiciones y las banquetetas paralelas al arroyo, la longitud mencionada estará dada entre los puntos de inflexión de las tangentes.

**Artículo 348.** Los lugares para espera de los vehículos por parte de los usuarios deberán estar protegidos con cobertizos suficientemente grande para cubrir toda el área en forma longitudinal, debiendo tener una anchura mínima de 2.5 metros. Donde sea necesario por las condiciones climáticas se les deberá poner muros o plafones protectores laterales.

En el caso de paradas con frecuentes transbordos entre rutas, líneas o sistemas, debe procurarse que las distancias recorridas por los usuarios que transbordan sean mínimas.

**Artículo 349.** Instalación de tren eléctrico o metro: en vialidades en donde se prevea que en un futuro se pueda albergar una línea de transporte público colectivo a base de tren ligero o metro se deberá dejar un camellón central de 10 metros de anchura como mínimo y 15 metros como máximo para alojar las vías e instalaciones entre estaciones. Si la línea circulará en forma subterránea deberá existir la misma amplitud sin instalaciones y sin propiedades o edificaciones.

**Artículo 350.** Para las áreas de estación el derecho de vía libre deberá tener por lo menos 30 metros de amplitud en una longitud de 150 metros. A cada 800 metros a lo largo de la vialidad se deberá disponer de espacios fuera de la vía pública con superficie de 80 metros cuadrados.

**Artículo 351.** En los lugares o zonas de la ciudad en donde se prevea que pueda ser el extremo de una línea de transporte colectivo masivo de tren eléctrico o metro se deberá prever una superficie de por lo menos de 6,000 metros para terminales y transferencias.

**Artículo 352.** Cuando se elaboren los proyectos, y obras de pasos a desnivel deberá preverse en donde se espere que circule el transporte colectivo el espacio y provisiones para ello, ya sea con derecho de vía compartido o con derecho de vía propio.

## CAPITULO VII

### Obras y obstrucciones en la vía pública

**Artículo 353.** Siempre que la vía pública o las áreas destinadas al libre tránsito de personas o vehículos se encuentren obstruidas por obras o por cualquier otra causa deberá existir el señalamiento o los dispositivos que prevengan a los usuarios con anticipación sobre su presencia y sea protegida el área en donde se encuentra la obstrucción.

**Artículo 354.** Los señalamientos y dispositivos a emplear así como la forma de su utilización se sujetarán a lo dispuesto por la normatividad vigente a nivel nacional sobre dispositivos para el control del tránsito.

**Artículo 355.** Se deberán aplicar estas normas para los casos en que se obstruya la circulación en forma momentánea hasta por dos días, en forma temporal en más de dos días y en situaciones de



obstrucciones sobre la circulación como en los casos en que se recoge basura o se efectúan labores de riego con el vehículo en movimiento.

**Artículo 356.** Para los casos en que la obstrucción sea temporal o en aquellas del tipo momentáneo en donde se requiera, además del señalamiento en protección de obra y el de previsión de la misma, se deberá instalar el señalamiento de canalización suficiente para que el tránsito vehicular se canalice por otros carriles o por otras vialidades.

**Artículo 357.** Cuando se ejecuten obras en donde se tengan excavaciones profundas se circulará totalmente el área. Para estos casos y en aquellos otros en donde se obstruya el paso normal del peatón, se canalizará mediante el señalamiento o elementos adecuados indicando las áreas por donde puedan circular. Si la construcción es en niveles superiores y exista el riesgo de caída de materiales sobre las áreas de andadores se deberá proteger totalmente el andador.

**Artículo 358.** Cuando la obra se encuentre fuera de la vía pública, pero sea utilizada esta como área de maniobras o área de almacenamiento de materiales se deberá cumplir con los mismos requisitos anteriormente señalados.

**Artículo 359.** Los señalamientos y dispositivos a emplear tanto de prevención como de protección y de canalización de la circulación deberán ser suficientemente visibles tanto en el día como en la noche. No deberán emplearse dispositivos que generen contaminación y riesgo por la combustión de carburantes, como mecheros con diesel.

**Artículo 360.** Los señalamientos y dispositivos deberán colocarse antes de iniciar cualquier trabajo y deberán retirarse totalmente al concluir los trabajos que los motivaron.

**Artículo 361.** La autorización sobre el tipo de dispositivos a utilizar y de la forma de cómo emplearlos deberá ser recabada ante la autoridad competente.

## TÍTULO SEXTO

### Normas de las transferencias de derechos de desarrollo

#### CAPÍTULO ÚNICO

##### De las transferencias de derechos de desarrollo

**Artículo 362.** Las áreas receptoras de derechos de desarrollo son aquellas áreas de reserva urbana o urbanizadas a las que se les establece, en el respectivo Programa Municipal de Desarrollo Urbano, la posibilidad de recibir los derechos de desarrollo que son transferidos de las áreas generadoras, de acuerdo a lo establecido en las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo, en los términos de este *Reglamento*; siendo identificadas con la clave de las áreas de reserva urbana o urbanizadas, a las que se añade la sub-clave (RTD)

**Artículo 363.** De conformidad con la finalidad de aplicar las medidas necesarias para desalentar la especulación respecto de predios y fincas, contraria al interés social y en los conceptos y categorías generales para clasificar los usos y destinos del suelo y las normas técnicas a que se sujetarán los distintos tipos de áreas y zonas, se definirán en la presente reglamentación. En este Título se establece el procedimiento para realizar las transferencias de derechos de desarrollo, siendo la aplicación de este instrumento, facultad exclusiva del Ayuntamiento.



**Artículo 364.** Derecho de desarrollo es el potencial de aprovechamiento que tiene o pudiera tener todo predio dentro de un centro de población, derivado de las normas de intensidad del uso del suelo aplicables a la zona donde el predio se encuentra ubicado, expresadas principalmente a través del coeficiente de utilización del suelo.

**Artículo 365.** Cuando los derechos de desarrollo de un predio ubicado en áreas establecidas como generadoras de derechos de desarrollo en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se ven restringidos a causa de situaciones de carácter ambiental o cultural, al ser éstas de interés social, éstos pueden ser transferibles.

Las áreas generadoras estarán sujetas a una de las siguientes clasificaciones, según se describen en el Capítulo III del Título I de este *Reglamento*:

- I. Áreas de protección al patrimonio histórico;
- II. Áreas naturales protegidas;
- III. Áreas de prevención ecológica;
- IV. Áreas de conservación ecológica; y
- V. Áreas de protección a acuíferos.

En base a lo estipulado en los artículos 3, fracción XIX de éste *Reglamento*; a la atribución del Gobernador de proceder conforme a la ley respectiva, a la expropiación de bienes de propiedad privada por causa de utilidad pública; y la atribución del Municipio de asociarse con otras entidades públicas o con particulares para coordinar y concertar la realización de obras de utilidad social, cuando estas áreas, o predios en ellas, sean objeto de utilidad pública, deberán pasar a ser destinos, mediante los procedimientos que señalan las leyes en la materia, por lo que no se requerirá la aplicación de la transferencia de derechos de desarrollo.

**Artículo 366.** Las transferencias de los derechos de desarrollo solo se podrán realizar sujetas a los lineamientos expresados en el presente Título, y cuando previamente se hayan elaborado los Planes Parciales de Urbanización que contengan estos lineamientos.

**Artículo 367.** Para poder ejercer la transferencia de derechos de desarrollo, los predios deben estar ubicados dentro de una zona clasificada como área generadora de derechos de desarrollo, denominándose a estos predios como Predios Generadores. Los predios generadores pueden ser de propiedad social o privada.

**Artículo 368.** Las transferencias sólo serán posibles a predios de propiedad privada que estén ubicados dentro de una zona clasificada como área receptora de derechos de desarrollo, los cuales se denominarán como Predios Receptores.

**Artículo 369.** Los predios receptores podrán incrementar su intensidad de aprovechamiento de acuerdo con la cantidad de derechos adquiridos, sujeto a un máximo establecido dentro del Plan Parcial, que no excederá del 80 por ciento de la intensidad vigente en la zona, debiendo cumplir, así mismo, con el resto de las normas aplicables al control de uso del suelo y de la edificación.

**Artículo 370.** Los derechos de desarrollo de un predio sólo podrán ser transferidos a otro predio del mismo municipio, salvo el caso de áreas conurbadas, en las que la Comisión de Conurbación así lo determine.



**Artículo 371.** La transferencia de los derechos de desarrollo se realizará de un predio que los genera a un predio que los recibe, hasta que estos se agoten. En el caso de que el predio receptor no haya obtenido la totalidad de derechos que requiera, podrá obtener los derechos faltantes de otro predio generador, y así sucesivamente hasta que se agoten.

**Artículo 372.** Para transferir los derechos de desarrollo entre dos predios de un municipio se requerirá que:

- I. Exista el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, que contenga las áreas generadoras de derechos de desarrollo y las áreas receptoras de derechos de desarrollo, debidamente aprobado, publicado y registrado;
- II. Exista un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la zona generadora de derechos de desarrollo, que defina las características y valores de éstos;
- III. Exista un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la zona receptora de derechos de desarrollo, que establezca los incrementos de densidad de edificación y el valor de la superficie requerida para dicho incremento; y
- IV. El Ayuntamiento constituya un fideicomiso para el control de las transferencias de los derechos de desarrollo, tal como se establece en los artículos 375 al 378 de este *Reglamento*.

**Artículo 373.** Para transferir los derechos de desarrollo entre dos predios ubicados en dos municipios conurbados, se requerirá que:

- I. Exista un Plan de Desarrollo Urbano de la zona conurbada que contenga las áreas generadoras de derechos de desarrollo y las áreas receptoras de derechos de desarrollo, debidamente aprobado, publicado y registrado;
- II. Exista un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la zona generadora de derechos de desarrollo, que defina las características y valores de éstos;
- III. Exista un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la zona receptora de derechos de desarrollo, que establezca los incrementos de densidad de edificación y el valor de la superficie requerida para lograr ese incremento en la densidad; y
- IV. La Comisión de Conurbación correspondiente, promueva la constitución de un fideicomiso para el control de las transferencias de los derechos de desarrollo, en el que deberán participar ambos ayuntamientos.

**Artículo 374.** Para el manejo y aplicación de los recursos provenientes de las transferencias, el Ayuntamiento promoverá la constitución de un fideicomiso público. Su objeto será el de instrumentar la captación de los recursos económicos, realizar las gestiones necesarias para la administración de los recursos financieros y, en caso de otorgar financiamientos, recuperar el producto conforme a los convenios que se suscriben con los beneficiarios.



**Artículo 375.** El Fideicomiso contará con un comité técnico integrado por dos miembros del Consejo de Colaboración Municipal, dos representantes del organismo municipal de planeación, un representante de la asociación de vecinos creada en la zona generadora, y que cuente con la aprobación del Ayuntamiento, un representante de la asociación para la conservación y mejoramiento de sitios zonas y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado, y el Procurador de Desarrollo Urbano del Estado. Dicho comité estará presidido por el Presidente Municipal y tendrá entre sus facultades las siguientes:

- I. Establecer, en congruencia con los programas de conservación ecológica y patrimonial, las políticas generales a las que deberá sujetarse el Fideicomiso;
- II. Aprobar los programas de inversión y reinversión del fideicomiso;
- III. Aprobar anualmente los estados financieros del fideicomiso; y
- IV. Proponer los criterios, políticas y estrategias para el establecimiento de acciones de mejoramiento urbano en las Zonas Generadoras de Derechos de Desarrollo.

**Artículo 376.** Los derechos de desarrollo a ser transferidos se cuantificarán definiendo cual sería el potencial de desarrollo de no existir las condiciones históricas, artísticas o ambientales, que lo restringen. Esta definición se establecerá en función de su ubicación, usos del suelo colindantes, y posibilidades de infraestructura, y se expresará en valores de superficie, y se denomina Potencial Transferible de Derechos de Desarrollo; debiéndose establecer para su aplicación los tres valores siguientes:

- I. El coeficiente de utilización del suelo permisible, que determina el aprovechamiento máximo que pueden ejercer los predios en la zona;
- II. El valor real del predio, tal como se define en la Ley de Hacienda Municipal, en sus artículo 94 y 114; y
- III. El potencial transferible de derechos de desarrollo, que será igual al diferencial existente entre el coeficiente de utilización del suelo aplicable en el predio de no existir las condiciones que lo restringen y que se encuentra establecido para esa zona en el correspondiente, y el coeficiente de utilización del suelo existente en dicho inmueble.

A cada una de las propiedades dentro del área generadora se le asignará su potencial transferible de derechos de desarrollo sobre la base de la superficie de cada predio, el cual puede ser incrementado hasta un 50 por ciento tomando en cuenta el valor histórico, artístico o ecológico del inmueble.

**Artículo 377.** La transferencia de derechos de desarrollo se sujetará al siguiente procedimiento:

- I. El propietario del predio receptor solicitará formalmente al Ayuntamiento correspondiente la transferencia de los derechos de desarrollo que requiera;
- II. El Ayuntamiento establecerá con base en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del área receptora de derechos de desarrollo la cantidad de derechos necesarios para incrementar la densidad de edificación;





- III.** El Ayuntamiento notificará al Fideicomiso sobre la solicitud de transferencia de derechos de desarrollo y el valor de los mismos, a fin de que el propietario interesado en la adquisición aporte al Fideicomiso la cantidad correspondiente, paralelamente el Comité Técnico del Fideicomiso convocará a los propietarios de acuerdo al orden de propiedades que el propio Ayuntamiento apoyado por las autoridades federales o estatales competentes haya establecido, a fin de que puedan realizarse las negociaciones que culminen en la transferencia de los derechos y la aplicación de los recursos en las acciones de conservación o mejoramiento del predio que generó dichos derechos;
- IV.** El Fideicomiso enviará al Ayuntamiento un dictamen relativo a la transferencia de derechos de desarrollo, adjuntando una copia del convenio respectivo;
- V.** El Cabildo sancionará la autorización de la transferencia de los derechos de desarrollo y la decisión será comunicada al propietario del predio receptor, al propietario o propietarios del predio o predios generadores y al Fideicomiso;
- VI.** El propietario del predio receptor de los derechos de desarrollo suscribirá un convenio con el Municipio, que contendrá, entre otros, los siguientes elementos:
- a) Especificación de los derechos de desarrollo que se adquieren;
  - b) Compromisos del propietario;
  - c) Destino de los derechos de desarrollo;
  - d) Valuación económica de los derechos; y
  - e) Compromisos del Municipio;
- VII.** El Municipio elaborará un convenio con el ó los propietarios del predio o predios generadores de derechos de desarrollo que contendrá, entre otros aspectos, los siguientes:
- a) Compromisos del municipio;
  - b) Compromisos del propietario o de los propietarios para el mejoramiento del inmueble; y
  - c) Especificación de la cesión de los derechos de desarrollo del propietario del predio generador de éstos.
- VIII.** El propietario del predio receptor de los derechos de desarrollo ingresará la cantidad convenida al Fideicomiso de Transferencias de Derechos de Desarrollo, el cual lo notificará al Ayuntamiento; y
- IX.** Los convenios establecidos entre el Ayuntamiento y los propietarios de los predios generadores o receptores se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.



**Artículo 378.** El valor económico de los derechos de desarrollo en el área que los genera, se determinará en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, conforme al siguiente procedimiento:

- I. Se determinará el precio unitario del metro cuadrado del terreno, de acuerdo a lo señalado en el artículo 377, fracción II de este *Reglamento*;
- II. Se determinará la cantidad de metros cuadrados de terreno de los cuales no se hayan utilizado sus derechos de desarrollo, restando la superficie construida en el predio generador, de la superficie que potencialmente se pudiera construir, y dividiendo la cantidad resultante entre el Coeficiente de Utilización del Suelo, establecido en el plan parcial; y
- III. El precio del metro cuadrado del terreno, se multiplicará por la cantidad de metros cuadrados susceptibles de transferir, siendo este el valor total de la transferencia.

**Artículo 379.** El valor económico de los derechos de desarrollo en el área que los recibe, se determinará con un procedimiento similar al señalado en el artículo 377, de acuerdo al Coeficiente de Utilización del Suelo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

**Artículo 380.** El valor total de la transferencia será ingresado al fideicomiso y se aplicará de la siguiente manera:

- I. El quince por ciento para cubrir los gastos de administración y supervisión del fideicomiso, así como también para apoyar las actividades de las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios, zonas y fincas, Las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios, zonas y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado, se integrarán conforme a las siguientes bases:
  - Se constituirán como asociaciones con participación y reconocimiento del Ayuntamiento;
  - Sus acciones se precisarán en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y/o Proyecto Definitivo de Urbanización correspondiente a la zona específica, que se identifique como histórica o artística;
  - Tendrán atribuciones de promoción, asesoría y vigilancia, en relación con el cumplimiento de las acciones autorizadas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y/o Proyecto Definitivo de Urbanización; y
  - Elaborarán sus proyectos de reglamentos y los someterán a autorización del Ayuntamiento.
- II. El setenta por ciento para ser aplicado a obras de restauración y conservación de las fincas del predio generador, administradas bajo un proyecto establecido, un presupuesto y un calendario de pagos. En caso de que las fincas del predio generador se encuentren ya restauradas y en adecuado estado de conservación, este porcentaje pasará al propietario del predio generador; y
- III. El quince por ciento restante al propietario del predio generador.

**Artículo 381.** Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y/o Proyecto Definitivo de Urbanización de las áreas generadoras y receptoras de derechos de desarrollo deberán establecer los mecanismos necesarios para la vigilancia y el control de los convenios suscritos.



**Artículo 382.** En caso de incumplimiento de los términos de los convenios suscritos, tanto, por el propietario del predio receptor, como del predio generador, se aplicarán las sanciones establecidas en la Ley en la materia.

#### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal Órgano oficial de Comunicación Social del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco.

**SEGUNDO.** La función Pericial estará en lo dispuesto en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, Jalisco.

**TERCERO.** La Imagen Visual estará en lo dispuesto en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, Jalisco.



El Puerto  
**Que Queremos**



El Puerto  
**Que Queremos**





El Puerto  
**Que Queremos**

