



# **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**

## **Distrito Urbano 3**

PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE  
DESARROLLO URBANO DEL CENTRO POBLACIÓN  
DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.

**Documento Técnico**

---

**H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA**

16 Septiembre 2012

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano**  
**“Distrito Urbano 3”**

16 Septiembre del 2012

Dirección de Planeación Urbana Municipal  
Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jal.

## CONTENIDO

<b>I</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>5</b>
I.1.	ENUNCIADO DEL PLAN	5
I.2.	MOTIVACIÓN	6
I.3.	METODOLOGÍA	7
I.4.	PROCEDIMIENTO	7
<b>II.</b>	<b>BASES JURÍDICAS</b>	<b>8</b>
II.1.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	9
II.2.	Ley General de Asentamientos Humanos	10
II.3.	Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente	10
	Reglamento de la Ley del Equilibrio y la Protección al Ambiente en Materia del Impacto Ambiental	11
II.5.	Ley Agraria	11
II.6.	Constitución Política del Estado de Jalisco	12
II.7.	Código Urbano para el Estado de Jalisco	12
II.8.	Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LEEEPA)	14
II.9.	Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco	15
II.10.	Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios	16
II.12.	Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco	16
II.13.	Reglamento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta	17
II.14.	Otras Leyes, Reglamentos Normas y Acuerdos	17
<b>III.</b>	<b>BASES DE PLANEACIÓN</b>	<b>17</b>
III.1.	La Congruencia y Referencia a los Planes y Programas de Nivel Superior de la Planeación	18
III.1.1.	Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012	18
III.1.2.	Plan Estatal de Desarrollo 2030	19
III.1.3.	Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995 – 2001 (vigente)	19
III.1.4.	Plan Municipal de Desarrollo, Puerto Vallarta 2030	20
III.1.5.	Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta (Proceso)	21
III.1.6.	Plan de Desarrollo del Centro de Población de Puerto Vallarta, 1997	21
III.1.7.	Modelo de Ordenamiento Ecológico (MOET) 53, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco	21
<b>IV.</b>	<b>DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO</b>	<b>24</b>
IV.1.	Localización y Delimitación del Área de Estudio	24
<b>V.</b>	<b>EVALUACIÓN DEL PLAN DE ANTERIOR</b>	<b>28</b>
V.1.	ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS	28
V.2.	CLASIFICACIÓN DE ÁREAS	29
V.3.	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	31
V.4.	ESTRUCTURA VIAL	33

VI.	<b>DIAGNOSTICO-PRONOSTICO</b>	34
VII.1.	<b>MEDIO FÍSICO NATURAL</b>	35
VII.1.1.	TOPOGRAFÍA	35
VII.1.2.	GEOLOGÍA	37
VII.1.3.	EDAFOLOGÍA	39
VII.1.4.	HIDROLOGÍA	40
VII.1.5.	CLIMATOLOGÍA	41
VII.1.5.1	Clima	
VII.1.6.	VEGETACIÓN	45
VII.1.7.	ASPECTOS AMBIENTALES	46
VII.1.8.	PAISAJE NATURAL	47
VII.1.9.	CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO AMBIENTAL	48
VII.1.10.	PELIGROS NATURALES	48
VII.1.11.	USO POTENCIAL DEL SUELO	51
VII.1.2.	SÍNTESIS DE LOS FACTORES NATURALES	51
VII.2.	<b>MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO</b>	53
VII.2.1.	ESTRUCTURA URBANA	53
VII.2.2.	TENENCIA DEL SUELO PROPIEDAD SOCIAL Y PRIVADA	55
VII.2.2.1.	Tenencia del Propiedad Publica	55
VII.2.3.	ASENTAMIENTOS HUMANOS	59
VII.2.4.	ESTATUS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS	60
VII.2.4.1	Asentamientos Irregulares	
VII.2.4.2	Asentamientos Regulares	
VII.2.4.3	Reservas Urbanas en Desarrollo	
VII.2.4.4.	Asentamientos en Proceso de regularización	
VII.2.6.	VALORES CATASTRALES	63
VII.2.5.	VIVIENDA	64
VII.2.6.	CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL	64
VII.2.7.	USO ACTUAL DEL SUELO	68
VII.2.8.	ESTRUCTURA VIAL	70
VII.2.9.	EQUIPAMIENTO URBANO	71
VII.2.10.	EQUIPAMIENTO TURISTICO	75
VII.2.11.	INFRAESTRUCTURA	76
VII.2.11.1	Red de Agua Potable Existente	
VII.2.11.2	Zona de Agua Potable Existente	
VII.2.11.3	Red de Drenaje Sanitario Existente	
VII.2.11.4	Zona de Drenaje Sanitario Existente	
VII.2.11.5	Sistema de Drenaje Pluvial	
VII.2.11.6	Electrificación Existente	
VII.2.11.7	Alumbrado Público Existente	
VII.2.12	COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	79
VII.2.12.1	Vialidad	
VII.2.12.2	Pavimentos	
VII.2.12.3	Transporte Público y Privado	
VII.2.12.4	Estaciones de autobuses urbanos	



VII.2. 12.5	Sitios de Taxis	
VII.2. 12.6	Instalaciones Especiales y de Riesgo	
VII.2. 13	CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL	82
VII.3	MEDIO FÍSICO SOCIOECONÓMICO	84
VII.3.1.1	ASPECTOS DEMOGRÁFICOS	84
VII.3.1.2	Población en el Área de Estudio.	
VII.3.1.3	Distribución por Grupos de Edad.	
VII.4.1	ASPECTOS ECONÓMICOS	89
VII.4.1	Población Económicamente Activa.	
VII.4.2	Ocupación de la Población.	
VII.4.3	Distribución del Ingreso.	
VII.4.4	Migración	
VII.5.	NIVEL DE SATISFACCIÓN DE NECESIDADES BÁSICAS	94
VII.5.1	Educación.	
VII.5.2	Salud.	
VII.5.3	Marginación	
VII.5.4	Demanda Turística	
VII.5.5	Servicios y Turismos.	
VII.5.6	Infraestructura Hotelera	
VII.6	SÍNTESIS DEL MEDIO SOCIOECONOMICO	99
VII.	<b>CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO URBANO</b>	<b>100</b>
IX.	<b>BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO</b>	<b>102</b>
IX.1.	Perspectivas de Crecimiento Demográfico	103
IX.2.	Demanda de Suelo Urbano	105
IX.3.	Requerimientos de Equipamiento Urbano	106
IX.4.	Requerimientos de Infraestructura	111
IX.5.	Metas Específicas del Plan	113
X.	<b>ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO</b>	<b>115</b>
X.1.	ÁREA DE APLICACIÓN	115
X.2.	POLÍTICAS Y OBJETIVOS DE PLAN PARCIAL	118
X.2.1	Políticas	
X.2.2	Objetivos Generales	
X.2.3	Objetivos Específicos	
X.3.	CLASIFICACIÓN DE ÁREAS	121
X.5.	ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO	159
X.6.	ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA	162
X.6.3.	Elementos Básicos para la Configuración Urbana, de la Arquitectura y de los elementos Complementarios.	281
X.7.	ESTRUCTURA URBANA	286
X.8.	LA NORMAS DE DISEÑO URBANO	297
X.8.1.	Criterios de Diseño de Vialidad.	297
X.8.2.	Obras Mínimas de Urbanización	307
	Determinación de las Áreas de Cesión para Destinos	308
X.8.4.	Normas de Configuración Urbana e Imagen Visual.	310

X.8.5.	Términos de Referencia para Estudios de Impacto de Transito	312
X.8.8.	Estacionamientos	317
	Estaciones de Servicio, Gasolineras	324
X.8.10.	Otras Normas Especificas.	326
X.9.	PROPUESTAS DE ACCION URBANÍSTICA	326
X.I	<b>DERECHOS, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DERIVADAS DEL PLAN PLARCIAL DEL DISTRITO URBANO 3</b>	333
XII.	<b>CONTROL ADMINISTRATIVO</b>	335
XIII.	<b>DE LOS RECURSOS</b>	337
XIV.	<b>ANEXO GRAFICO DEL PLAN PLARCIAL DEL DISTRITO URBANO 3</b>	337



## I. INTRODUCCIÓN

En el marco de la planeación del municipio de Puerto Vallarta, se propone una metodología que permita reforzar las políticas de desarrollo urbano del municipio de Puerto Vallarta, en este documento se exponen las normas y lineamientos que fundamentan los criterios de ordenamiento y regulación del uso del suelo urbano, reservas urbanas y ecológicas, dentro del dominado "Distrito Urbano 3".

La apropiación y ocupación del suelo son generadas por diversos factores que han fortalecido la mancha urbana continua, incluso fuera de sus límites, sin tomar en cuenta las condiciones naturales y políticas. En los últimos años se ha incrementado un desequilibrio en la distribución de la población dentro del territorio del municipio, tendiente a la descentralización urbana en la cabecera municipal, observando como consecuencia los altos costos a invertir en las redes de infraestructura, llegando a ser incosteables para la administración en turno. Esto nos ha motivado a buscar la integración del centro de población a través de una estructura urbana formada por sistemas de unidades y vialidades que favorecen la localización y operación óptima de los servicios y equipamientos instalados en cada zona.

El mar al Oeste y la montaña al Sur y Este son las restricciones naturales del Centro de Población, que no permiten la urbanización consecuente con las demandas del suelo urbano de la actual población, y aunque el límite estatal no ha sido totalmente ocupado por la zona urbana, al equiparlo con el aeropuerto internacional, se ha convertido este en un elemento que dificulta la planeación urbanística adecuada, la opción mas viable para el crecimiento urbano será el Noreste del centro de población, área que integran el Distrito Urbano 3 y Distrito Urbano 3.

Es de observancia general y tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el Distrito Urbano 3, del Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco, considerando un modelo de distrito estructurado en un sistema sub-centros urbanos, que se organizan en unidades territoriales. Su aplicación facilita el control de la acción urbanística en las áreas y predios; así como reglamentar las subdivisiones de terrenos y todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en el Área de Aplicación, quedando sujetas a cumplir con el estipulado en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito Urbano 3.

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

### I.1. ENUNCIADO DEL PLAN:

#### **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO URBANO 3" EN EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA JALISCO**

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, corresponde dentro del Sistema Estatal de Planeación, a los denominados Planes Básicos de Desarrollo Urbano, y se ajusta en todo momento a lo establecido en el Título sexto, sección sexta del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como lo que establece la Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y el Reglamento Estatal de Zonificación.



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 3, dispuesto en el Acuerdo N° 0609/2011. En sesión Ordinaria con verificativo el día 05 Octubre de 2011, 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 Unanimidad de votos de los munícipes integrantes del Ayuntamiento, por 17 (diecisiete) votos a favor, el citado Dictamen.

Superficie Total del "Distrito Urbano 3": **14,453,771.37 m<sup>2</sup> (1,445-37-71.37 Ha)**  
Población Total (INEGI, 2005): **13,914 habitantes**

## I.2. MOTIVACIÓN

La belleza natural y cultural del municipio, determinaron la vocación turística del hoy centro de población de Puerto Vallarta, actividad que ha generado un dinámico desarrollo social y económico y que se ha visto reflejado en el crecimiento urbano alto y sostenido de las últimas décadas, pero que paradójicamente, ahora está alterando las características territoriales y poniendo en riesgo la fuente de su atractivo y sustento.

El Ayuntamiento tiene el derecho constitucional de dictar 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. Pero además creemos que proveerle de una adecuada distribución urbana permitirá fortalecer el arraigo social, esto nos ha motivado a elaborar un análisis para detectar las demandas de la población, fundar este documento en el interés público y beneficio social, bajo la premisa del desarrollo sostenible; de acuerdo con el potencial del territorio, según las condicionantes del suelo, que soporten los usos urbanos, sin poner en riesgo la productividad que se requiere para el bienestar de la población.

Debido a la demanda del suelo urbano y la especulación inmobiliaria hacia las reservas urbanas se busca instrumentar, la regulación y aplicación del ordenamiento, creando y manteniendo mejores condiciones de vida para la población en general.

Específicamente el Distrito Urbano 3, está en camino de consolidarse como un subcentro poblacional en la porción norte del centro de población de Puerto Vallarta, pero en el centro del crecimiento de los asentamientos del municipio.

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 en el Distrito Urbano 3 Noreste de la ciudad.



### 1.3. METODOLOGÍA

La metodología como instrumento de la actividad científica, nos permite elegir el método más adecuado a aplicar en este caso de estudio, para llegar al resultado planteado. Esta herramienta rectora de la investigación se puede presentar en plural debido a los dos vértices en conjunción, por un lado la planeación participativa social y vecinal, y la otra que es representada por la consultoría multidisciplinaria integrada por especialistas, expertos y quienes participan en la administración y control del desarrollo urbano del municipio. Estas variantes nos permiten aplicar el método mixto, con la finalidad de establecer y determinar las bases y criterios de ordenamiento de los usos, destinos y reservas del suelo.

La elaboración del documento se llevó a cabo de forma lineal, debido a su alcance y de acuerdo a los criterios de la planeación y lineamientos urbanísticos, como nuevas tendencias de hacer ciudad sustentables, al servicio de la actividad humana, para ello se plantea el siguiente diagrama de flujo que nos permite estratificar las diferentes etapas del proceso de la investigación, instrumentación y presentación del documento:

En la primera etapa se llevó a cabo, la investigación documental, mediante la recopilación de datos existentes en los tres niveles de gobierno, organismos descentralizados y empresas particulares, involucrados en la materia. A la par se invitaron a los habitantes y sectores organizados de la sociedad, para recabar sus inquietudes y necesidades.

En la segunda etapa, se presenta el diagnóstico, en el cual se describen tres parámetros: medio físico natural, medio físico transformado y el medio socio económico, con la compilación de la cartografía oficial y levantamiento puntual del sitio. Del procesamiento de la información escrita y gráfica de cada parámetro, se obtuvo como resultado el conjunto de condicionantes y aptitudes a observar del suelo, para su regulación y ordenamiento, se presenta la información estructurada de manera lineal que nos permita que el usuario, tenga a su alcance el entendimiento y razonamiento del documento.

En la tercera etapa se presenta la instrumentación: se determinan y establecen las bases y criterios de ordenamiento, estrategias, responsabilidades y obligaciones, así como los recursos administrativos que permitan las resoluciones que se dicten al aplicar este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del "Distrito Urbano 3". Todo lo anterior inscrito en el marco jurídico.

### 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 incide mayormente en la problemática del territorio.

De igual forma te permite conocer las principales fortalezas con que se cuentan y hacia donde están dirigidas, permitió 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 las problemática urbana, en el ámbito del medio físico y el medio transformado, se tomo 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 y del Distrito Urbano en mención.

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

A partir del análisis se desprende que las reservas urbanas identificadas se ubican en la parte Norte y noroeste 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.

## II.- BASES JURÍDICAS

Este capítulo establece los fundamentos jurídicos que dan legalidad a este documento como instrumento para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, de Puerto Vallarta vigente, y que darían fundamentación jurídica a este Ordenamiento, a través del Plan parcial de Desarrollo Urbano del "Distrito Urbano 3"

<b>Cuadro 1.- LEGISLACION FEDERAL</b>
<b>Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.</b> Artículos 27, párrafo tercero; 73 fracción XXIX-C y 115 fracciones II, III y V.
<b>Ley General de Asentamientos Humanos:</b> Artículos 9,12, 15, 16 19,35, 38, 40 fracciones I, II, II, IV y V; 41 fracción V y artículo 43, 48.
<b>Ley Agraria:</b> Artículos 23, fracc. VII, 63 al 72; 87, 88 y 89
<b>Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente:</b> Artículos 1 fracciones III, VI y VIII; 8 fracciones V y VIII; 11 fracción III, inciso f; 19, 20bis 4 fracción III y 20bis 5 fracción IV; 23, 27 y 28.
<b>Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental:</b> Artículos 3 fracción I; 5 inciso O fracción I; 11 fracción II y artículo 23
<b>Ley de vivienda:</b> Artículos 6, 17 y 73. y Título Quinto.
<b>LEGISLACION ESTATAL</b>
<b>Constitución política del Estado de Jalisco:</b> Artículos 38 y 80
<b>Código Urbano para el Estado de Jalisco:</b> Artículos 10, 78 y 123
<b>Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente:</b> Artículos 1, 5 y 8.9, 10 fracciones II y III; 20, 22, 23 y 25 y Artículos 26 fracción II; 28, fracción III; 29 fracción I; y 45 fracciones II y IV.
<b>Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios:</b> Artículos 6, 22 y 25
<b>LEGISLACIÓN MUNICIPAL</b>
<b>Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco:</b> Artículo 10, fracción XVIII, Artículo 11, fracción II, XIV y XXXV, y Artículo 12.
<b>Reglamento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta:</b> Artículo 29, fracción II, III, IV y V, Artículo 30 y 32.



## 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 4 de Mayo de 2009.*

La Constitución Política de los Estados Unidos mexicanos como Carta Magna de la Nación, marca las responsabilidades que tiene el Estado, de procurar la igualdad de oportunidades y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población mexicana.

Para dar sustento a los planes, programas y/o estudios regionales es preciso dar relevancia a los Artículos de la Constitución, que nos generaran este, los cuales se engloban en aquellos, que nos señalan la concurrencia de los distintos niveles de gobierno así como las responsabilidades que de ellos emanan, en particular para este Estudio en lo referente a la Planeación Democrática, las modalidades de uso del suelo impuestas a la propiedad privada, el aprovechamiento de los recursos naturales, con el fin de buscar una distribución equitativa de la riqueza, buscando mejorar las condiciones de vida de la población en general, sin ningún distingo, nos señala igualmente las facultades que tiene el Congreso para dictar las leyes relativas a la concurrencia de los distintos niveles de gobierno, en materia de asentamientos humanos, además de marcar las bases que se tienen como sustento del municipio libre, así como sus facultades para señalar la zonificación y usos del suelo en su territorio municipal,

En lo establecido en el párrafo tercero del Artículo 27 constitucional, 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 necesaria 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.

Artículo 73 fracción XXIX-C El Congreso tiene facultades para establecer contribuciones 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, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo 3º. Del Artículo 27 de esta Constitución.

Las fracciones II, III 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.

*II. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa;*

*III. Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley; 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 30 de Noviembre del 2010.*

En los Artículos 9, 15, 19, 38 y 40 fracciones I, II, III, IV y V; 41 fracción V y artículo 43, se fijan las normas básicas para planear los centros de población y define los principios para determinar áreas y predios, y sus correspondientes usos y destinos, así como las reservas y previsiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento, que integran su zonificación, así como establece la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos y la participación social.

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

*Publicada en el Diario Oficial de la Federación el jueves 28 de Enero de 1988, última reforma Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 06 de Abril del 2010.*

En los artículos 1, 5 fracción I; 11, fracción II y artículo 23. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

- I. *Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;*
- II. *Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;*
- III. *La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;*
- IV. *La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;*
- V. *El aprovechamiento sostenible, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;*
- VI. *La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;*





- VII. *Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;*
- VIII. *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;*
- IX. *El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental; y*
- X. *El establecimiento de las medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.*

*Lo no previsto en esta Ley, se aplicara las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con la materia que regulen este ordenamiento.*

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

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de mayo del 2000 en su última reforma.

Artículo 11, fracción II, señala que el conjunto de obras o actividades que se encuentren incluidas en el programa o planes de desarrollo urbano, en su caso en el Plan de Ordenamiento Ecológico, que sean sometidos a la consideración de la Secretaria, deben presentar manifestación de impacto ambiental.

De acuerdo a lo anterior, en la implementación de obras de infraestructura básica y cuando estas se encuentren afectando o se realicen en suelos con vocación natural, entonces será necesario especificar la pertinencia de la autorización de cambio de uso de suelo.

#### **II.5. Ley Agraria**

Publicado el 26 de febrero en el Diario Oficial de la Federación y se reforma el 17 de abril del 2008.

Esta ley prevé que las tierras ejidales para el asentamiento humano y su fundo legal, delimitadas por la asamblea, sean inalienables, de derechos imprescriptibles e inembargables. Enuncia que en la zona urbana, los solares serán propiedad plena de sus titulares en los Artículos 23, fracc. VII, y del 63 al 72; por lo que la fracción que se encuentre ocupada por otro tipo de personas, cuando no haya sido avalado el acto de subdivisión de acuerdo a los procedimientos de la propia asamblea y no cuente con título; se comprenden como actos que incurren en la ilegalidad propiciando irregularidad en la misma tenencia del suelo.

Artículo 87, prevé que los núcleos agrarios puedan beneficiarse de la urbanización de sus tierras cuando estas se encuentren inscritas en el polígono de aplicación de algún instrumento de planeación y regularización de carácter jurídico urbano. Cuando en los núcleos agrarios se encuentren zonas de reserva ecológica con declaratoria por la autoridad competente, según lo establecido en el Artículo 88, de la Ley.

Artículo 89 Indica las condiciones y modalidades para la incorporación y enajenación de terrenos ejidales ubicados en áreas declaradas como reservas para el crecimiento de un centro de población.



Así mismo señala que toda enajenación del suelo ejidal a favor de personas ajenas al ejido, que se ubique en áreas indicadas como de reserva para el crecimiento urbano que estén declaradas en los instrumentos de planeación urbana competentes; respetara en todo momento el derecho de preferencia que puedan ejercer el Gobiernos del Estado o el Gobierno Municipal, según se dispone en la Ley General de Asentamiento Humanos.

## II.6. Constitución Política del Estado de Jalisco

*Ultima modificación mediante acuerdo económico 967/03.*

Señala en los artículos 38 y 80 lo relativo a los Municipios,

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones y condominios;
- d) Intervenir en la regulación de la tenencia de la tierra urbana;
- e) Participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica;
- f) Organizar y conducir ciudadana y participación social;
- g) Intervenir en la formación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando afecten sus ámbito territorial; y
- h) Celebrar convenio para la administración y custodia de zonas federales.

En el Artículo 85. Establece las obligaciones del Ayuntamiento:

- i) Definir, cumplir hacer cumplir, en su ámbito de competencia, las leyes que expidan el Congreso de la Unión y el Congreso del Estado;
- j) Publicar los bandos previstos por la ley;
- k) Solicitar la autorización al Congreso del Estado para otorgar concesiones de servicios públicos o celebrar convenios y contratos, cuando su vigencia trascienda al término del ejercicio para el que hayan sido electos o representen enajenaciones a su patrimonio, en los términos que disponga la ley;
- l) Las demás determinen las leyes, para la mejor administración de su patrimonio y prestación de los servicios públicos que les correspondan.

## II.7. Código Urbano para el Estado de Jalisco

*Que conforme al decreto número 22273/LVIII/08 que expide El Código Urbano para El Estado de Jalisco, entrando en vigor el 1º de Enero de 2009.*

El Código Urbano para el estado de Jalisco vigente a partir de la expedición del decreto número 22273/LVIII/08, tiene por objeto 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.

Cabe indicar que de acuerdo al artículo 3 del mismo Código, es de orden público e interés social, y por tanto es de interés de la Administración, fijar las normas para ordenar mediante la planeación los asentamientos



humanos, a efecto de realizar acciones de mejoramiento y crecimiento del centro de población, en condiciones que promuevan su desarrollo sostenible; se definen 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; 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; fijar las normas básicas para reglamentar, autorizar, controlar y vigilar la urbanización de áreas y predios, de propiedad pública, privada o social, así como la edificación de los mismos; y 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.

Las fracciones XII y XIII, del mismo artículo 3 anticipan, como un objetivo pertinente para la preservación del orden público y la prevalencia del interés social, la posibilidad de proceder a la expropiación de bienes de propiedad social y privada, a fin de expedir o ejecutar los programas de regularización de la tenencia que sean necesarios.

El artículo 6 señala que el Ayuntamiento o el Presidente Municipal serán quienes ejercerán sus atribuciones por sí, o a través de los titulares de las áreas de desarrollo urbano en las dependencias municipales que correspondan y conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, para vigilar la observancia y aplicación de este código, en el ámbito de sus respectivas competencias. Entre las atribuciones, destacan las siguientes:

- I. *Formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo urbano respectivos, en base a este Código;*
- II. *Administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano;*
- III. *Proponer la fundación de centros de población, solicitando al Gobernador se incluyan en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y promueva su decreto ante el Congreso del Estado;*
- IV. *Fijar o modificar los límites de los centros de población, cuando sólo comprendan áreas de su territorio;*
- V. *Coordinar las políticas y prácticas catastrales con el programa y los planes municipales de desarrollo urbano;*
- VI. *Asociarse con otros entes públicos o con particulares para coordinar y concertar la realización de obras de utilidad social;*
- VII. *Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo, para incorporarlo al desarrollo urbano, en los términos de la legislación aplicable, a fin de resolver los problemas generados por los asentamientos irregulares existentes y establecer medidas para evitar su proliferación;*
- VIII. *Participar en la creación y administración de las reservas territoriales de conformidad con las disposiciones de este Código y los convenios que regulen la operación del sistema de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda;*
- IX. *Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al ayuntamiento en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;*
- X. *Aplicar las medidas necesarias para desalentar la especulación respecto de predios y fincas, contraria al interés social;*
- XI. *Promover inversiones y acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población;*
- XII. *Promover obras para que los habitantes de sus respectivos municipios cuenten con una vivienda digna; espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación; el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad, y los medios de comunicación y transporte que se requieran;*
- XIII. *Otorgar las facilidades administrativas que estén a su alcance, a las acciones de vivienda; y*
- XIV. *Promover y participar en la constitución y funcionamiento del Consejo Regional de Desarrollo Urbano y apoyarlo en sus actividades.*



El Título Quinto de la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, indica en su Capítulo I, artículo 78, fracción III, que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3, forma parte del Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano, definiendo su figura como un Plan Básico de Desarrollo Urbano (fracción III, inciso b); y que por quedar integrado en el Sistema, estará a cargo de manera concurrente tanto del Gobierno del Estado como del Ayuntamiento, y que según lo definido en el artículo 80 estos planes tienen como propósito central desarrollar el componente estratégico del Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano. Esto es, definir la estrategia de acción, de concurrencia y de intervención gubernamental para cumplir con lo establecido por la política urbana en los programas de desarrollo urbano.

Por su parte, el artículo 86 sentencia que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3, 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 Quinto del mismo Código Urbano, se define y establece el objeto, las disposiciones para su formulación, aprobación y aplicación. Desde la perspectiva práctica, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3, es el instrumento técnico que facilita la aplicación de las políticas públicas que el Gobierno Municipal define para controlar el uso del territorio y fomentar modelos y procesos de desarrollo urbano a través de la implementación de objetivos, estrategias y acciones programadas que sean concomitantes al interés público y al beneficio consensuado de la sociedad.

Por su parte, cabe referir que para atender las causas y las consecuencias de los procesos de urbanización irregular, lo cual es un asunto de orden público e interés social; es necesaria la aplicación de partidas presupuestales que permitan alcanzar este objetivo las cuales implican acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio mismas que, cuando son realizadas por el Gobierno del Estado y/o los municipios deberán sujetarse a lo dispuesto en este Plan porque las solicitudes presupuestales correspondientes deben incluir una exposición de la relación entre las acciones, inversiones y obras de que se trate, con fundamento en los objetivos y metas del propio planes de desarrollo urbano (artículo 136, párrafo primero).

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 e) de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, en los términos que lo establece el artículo 148 y 149 del Capítulo I del Título Sexto.

Finalmente, el Código Urbano indica que tanto la regulación como el ordenamiento de las acciones de crecimiento deben ejecutarse a través de la determinación de las áreas de expansión -es decir de la denominación de reservas urbanas- así como de la determinación de las etapas de crecimiento conforme a las cuales se transformará en usos urbanos las mismas mediante acciones de expansión urbana; quedando obligado el gobierno municipal a participar en la formulación, aprobación y ejecución de los planes parciales que incorporen porciones de la reserva territorial a la expansión urbana. Respecto a la ejecución, esta podrá realizarse a través de cualquiera de las figuras indicadas en el artículo 311 del Código Urbano.



## II.8. Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LEEEPA)

*Es aprobada el 25 de mayo del 1989, publicada el 6 de junio de 1989, sección II, y entra en vigencia el 7 de junio de 1989, en su última modificación con el decreto número 18572, 1 de febrero del 2000, referente a la regulación ambiental de los asentamientos humanos. En las últimas modificaciones:*

Decreto Número 22280/LVIII/08.-Se adiciona el Capítulo III al Título segundo con los arts. 64-A, 64-B, 64-C, 64-D y 64-E, y se reforman los arts. 177 y 178 de la Ley.- Oct. 2 de 2008. Sec. III.

Decreto Número 23306/LIX/10.- Se reforma el art. 72 de la Ley.- Dic. 9 de 2010. Sec. V.

*"Artículo 23. Para la regulación ambiental de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la administración pública, deberán, además de observar las disposiciones en materia de desarrollo urbano, los siguientes criterios generales": se describe el significado de la regulación ambiental de los asentamientos humanos, las disposiciones a observar en materia de desarrollo urbano, en donde deberán ser considerados los criterios ambientales a incorporar en los programas de desarrollo urbano.*

*"I. La política ambiental en los asentamientos humanos requiere, para ser eficaz, de una estrecha vinculación con la planeación urbana y su aplicación. Para lo cual, los planes parciales y programas de desarrollo urbano deberán elaborarse atendiendo los lineamientos, disposiciones y estrategias que se encuentren contenidos en los ordenamientos ecológicos locales y demás instrumento que al efecto se expidan";*

*"II. Se debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever y dirigir las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de los recursos naturales existentes y la población, cuidando de los factores ambientales que son parte integrante de la calidad de vida. Para lo cual, la determinación de los usos del suelo, deberá de efectuarse en función de los ordenamientos ecológicos locales que al efecto se expidan";*

*"III. En el entorno construido por el hombre, es indispensable fortalecer las previsiones de carácter ambiental, para proteger y mejorar la calidad de vida de la población y la capacidad de amortiguamiento de los ecosistemas"; y*

*"IV. En la elaboración y aplicación de los programas de desarrollo urbano y planes parciales municipales, se deberán establecer mecanismos de rescate, rehabilitación y mejoramiento de la calidad de vida de la población, principalmente en las zonas de mayor impacto ambiental".*

## II.9. Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco

*Publicada en la Sección Tercera del Periódico Oficial del Estado de Jalisco, el jueves 5 de octubre de 2000, con el decreto 18503.*

Se establece en la fracción XIV, Artículo 37 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, en los que se deberán establecer y determinar la zonificación, el procedimiento del control administrativos, en el otorgamiento de licencias y permisos de construcción y en el ejercicio de las demás atribuciones que en materia de desarrollo urbano.



## **II.10. Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios**

*Esta ley es de orden público e interés social y fue aprobada a través del decreto número 18730 por el Congreso con fecha 30 de Noviembre de 2000.*

Es de orden público e interés social y fue aprobada a través del decreto número 18730 por el Congreso con fecha 30 de Noviembre de 2000. En general, establece los procedimientos y los mecanismos programáticos para garantizar a la población el acceso a la vivienda digna y toda acción urbanística debe ser dictaminada y sancionada por el Ayuntamiento, incluyendo aquellas que sean acordadas y convenidas para apoyar a grupos y organizaciones específicas, o a instituciones y organismos públicos promotores de vivienda a cumplir con sus objetivos de inversión. Considerando que una de las consecuencias directas de la promoción de reservas territoriales en el Área de Estudio, es el impulso del mercado inmobiliario y particularmente de la vivienda; cabe apuntar el siguiente antecedente de orden jurídico relativo al tema del Plan Parcial.

Como previsión de la participación de Organismos del Estado que ejecuten programas y acciones de vivienda el artículo 6 indica que se sujetarán a los lineamientos y políticas que en ese rubro establezcan los Planes de Ordenamiento Urbano. Ello es especialmente importante en cuanto a que la Inmobiliaria -Iprovipe- es competente para coordinar los programas de las dependencias y organismos que participen en la producción, mejoramiento y ordenamiento de la vivienda de interés social y popular para los fines de autoconstrucción y mejoramiento de la misma; una situación posible de suceder con relación al proceso de autoconstrucción que se presenta en el Área de Estudio. Este sentido de participación convenida se ratifica en los artículos 22 y 25 de esta ley.

Esta Ley destaca que el gobierno municipal promueva la participación de los sectores social y privado en los procesos de programación y ejecución de los desarrollos y acciones de vivienda mediante el apoyo a las sociedades cooperativas y promotores de vivienda legalmente constituidas; y a través de la celebración de convenios de concertación con organizaciones sociales y con personas físicas o jurídicas. Igualmente promueve y faculta a la Inmobiliaria para que esta participe en el mercado inmobiliario con el fin de generar una oferta pública de suelo para desarrollo de fraccionamientos populares de urbanización progresiva, destinados al abatimiento de la especulación.

## **II.11. Reglamento Orgánico del Gobierno y de 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, ultima m modificación mediante acuerdo 0073/2010, Marzo 31 de 2010.*

Artículo 10. Establece las obligaciones del Ayuntamiento fracción XVIII. La formulación, aprobación, asegurar la congruencia, evaluación y revisión del programa municipal de desarrollo urbano, los planes de desarrollo urbano de centro de población, así como el programa de ordenamiento ecológico local.

Artículo 11. Fracción II, XIV y XXXV faculta al Ayuntamiento celebrar convenios con instituciones públicas y privadas tendientes a la realización de obras de interés público dentro del ámbito, así como conciliar con servidores públicos y particulares para coordinarse y concertar la realización de obras públicas de utilidad social, en el cual permita formular y administrar la zonificación y el plan de desarrollo urbano municipal, así como las demás disposiciones en términos de la ley en la materia.





Artículo 12. El Ayuntamiento tiene la facultad supervisar la elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión del programa municipal de desarrollo urbano, los planes de desarrollo urbano, así como el programa de ordenamiento ecológico local, y los demás que se deriven de estos, aplicables en el territorio municipal.

**II.12. Reglamento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta**

Aprobado el 31 de marzo de 2010, publicado en el mes de mayo del 2010 en la Gaceta Municipal No. 4, órgano oficial de comunicación, mediante el acuerdo de Ayuntamiento de No. 0085/2010.

En el que se establece los lineamientos y procedimientos administrativos y de participación social vecinal y consulta ciudadana, en los procesos de consulta pública del programa, planes de desarrollo y proyectos definitivos de urbanización, así como otros proyectos de infraestructura de alcance regional y municipal a fin de elaborar, revisar, actualizar y evaluar, según lo establecido en términos del Artículo 46 y 47 del Código Urbano, y funge como un órgano auxiliar de gestión de la administración municipal.

**II.13. Otras Leyes, Reglamentos, Normas y Acuerdos**

Así como también las disposiciones que componen el marco jurídico aplicable del área de estudio se presentan a continuación atendido la su jerarquía y a su ámbito especial de validez, así como a los niveles de Gobierno competentes de su expedición y aplicación.

1. Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.
2. Ley General de Vida Silvestre.
3. Ley de Aguas Nacionales.
4. Ley General de Bienes Nacionales.
5. Normas oficiales mexicanas.
6. Acuerdo que autoriza la elaboración de este plan.

**III.- BASES DE PLANEACIÓN**

Cuadro 2.- MARCO DE PLANEACIÓN		
FEDERAL	ESTATAL	MUNICIPAL
Plan Nacional de Desarrollo 2007 – 2012.	Plan Estatal de Desarrollo 2007 – 2011.	Plan de Desarrollo Municipal Puerto Vallarta 2010 – 2012.
Programa Nacional de Vivienda 2008 - 2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable.	Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995 – 2001.	Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, Jalisco. (en Proceso).
		Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Vallarta, 1997.
		Modelo de Ordenamiento Ecológico (MOET) del Municipio de Puerto Vallarta.



### III.1. Congruencia y Referencia a los Planes y Programas de Nivel Superior de Planeación

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del "Distrito Urbano 3" forma parte del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, da seguimiento a las disposiciones y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población, estableciendo el conjunto de herramientas de las que dispone la autoridad para imprimirle racionalidad al proceso de desarrollo del centro de población, propiciando 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.

#### III.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2007 – 2012

*Publicado el jueves 31 de mayo del 2007, en el Diario Oficial, Cuarta Sección, Secretaría de Hacienda y Crédito Público.*

El instrumento de planeación de mayor jerarquía en el país, es el Plan Nacional de Desarrollo, Publicado el jueves 31 de mayo del 2007, en el Diario Oficial, El Plan Nacional de Desarrollo es, también, el marco en el que se definirán los programas sectoriales, regionales, institucionales y especiales. Tanto el Plan como los programas específicos permearán en los programas operativos anuales. Tiene como objetivo fortalecer los objetivos nacionales, las estrategias y las prioridades que durante la presente administración. La misión del Poder Ejecutivo Federal 2007-2012 es conducir responsablemente, de manera democrática y participativa, en el proceso evolutivo del país hacia una sociedad más equitativa, humana y con una economía más competitiva e incluyente, en el marco institucional y del Estado del Derecho.

Con la finalidad de dar cumplimiento a las enmiendas del Gobierno Federal con la misión y el compromiso a la sociedad, se plantean las estrategias que aseguren la satisfacción de sus necesidades básicas; en las cuales permite vertebrar las estrategias reconocidas por el nuevo gobierno hasta el momento y permitan ordenar aquellas estrategias y acciones que platee la sociedad a lo largo de los próximos seis años:

1. Estado de Derecho y seguridad;
2. Economía competitiva y generadora de empleos;
3. Igualdad de oportunidades;
4. Sustentabilidad ambiental; Y
5. Democracia efectiva y política exterior responsable.

Las políticas planteadas tienen el fin de integrar, conducir de manera responsable la economía, incrementar y ampliar la competitividad del país y promover un crecimiento estable, dinámico, incluyente, sostenido y sustentable.

Los ejes rectores 1, 3, y 4, relativos al estado de derecho y la seguridad, el impulso de una economía competitiva y generadora de empleos y la promoción de la sustentabilidad ambiental efectiva, respectivamente. Estos ejes se refieren el desarrollo económico regional, el apoyo en el sector hidráulico, la construcción y la vivienda. Para el desarrollo social como estrategia plantea la orientación a incrementar la cobertura en salud y educación e impulsar la recreación. La vertiente sobre sustentabilidad prioriza el tema del agua y el ordenamiento ecológico de atención y las opciones de financiamiento a la vivienda y construcción; e incrementar la disponibilidad de suelo apto para el desarrollo y construcción de vivienda.





### III.1.2. Plan Estatal de Desarrollo 2030

El Plan Estatal de Desarrollo Jalisco 2030 se apega a las directrices y postulados de la Ley de Planeación contemplados específicamente en el Artículo 16, donde se establece el Plan referido a precisar los propósitos generales, directrices, políticas, estrategias y líneas de acción que coadyuven al desarrollo integral del Estado a corto, mediano y largo plazo. Se fundamenta en el respeto y cumplimiento a las normas y leyes constitucionales.

Las políticas y estrategias fueron organizadas, a partir de la congruencia a los sectores y acciones del Plan Nacional, con rigor analítico y en función de las necesidades y propuestas ciudadana, en cuatro ejes estratégicos: 1) Empleo y Crecimiento, 2) Desarrollos Social, 3) Respeto y Justicia y, 4) Buen Gobierno. Vale la pena apuntar que el tema del medio ambiente queda alineado en el eje de Desarrollo Social.

Implanta programas y subprogramas sectoriales y especiales de la administración pública<sup>1</sup> y establece los ejes estratégicos referidos al fomento del ordenamiento territorial, el uso de suelo ordenado e implementación de infraestructura productiva e urbana.

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.

### III.1.3. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995 – 2001 (vigente)

Este instrumento establece de acuerdo a las disposiciones jurídicas vigentes, el compromiso del Gobierno del Estado en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población y se expide para imprimir unidad y congruencia a las actividades de las dependencias del poder ejecutivo estatal. Aporta los instrumentos necesarios para el ordenamiento territorial de Jalisco garantice un desarrollo armónico y sostenible, así como la determinación de las bases para la competitividad regional y urbana que demanda la globalización de la economía nacional.

El establecimiento de los lineamientos, objetivos, políticas y estrategias para orientar al sector público, privado y social a tomar decisiones en materia de desarrollo urbano, en una estructuración urbana y regional, su principal alcance es de largo plazo necesario para coordinar el crecimiento de las ciudades y lograr una organización territorial de las actividades y desarrollo económico sostenible.

Los principios básicos del programa es el ordenamiento y desarrollo urbano, que se verán referidos en el Plan, son:

- I. Desarrollo sustentable; Entendido como aquél que responde a las necesidades del presente sin comprometer las capacidad de las generaciones futuras de responder a sus propias necesidades y cuyos postulados principales son: que las transformaciones productivas deben ser compatibles con la conservación del medio ambiente físico y, en consecuencia, que la dimensión ambiental y geográfico-espacial deben incorporarse plenamente al proceso de desarrollo. Se trata de invertir las tendencias negativas del agotamiento de los recursos naturales y del creciente deterioro por contaminación, así como aprovechar éstos recursos gracias a la investigación y conservación. La sustentabilidad se

<sup>1</sup> Programas y Subprogramas Sectoriales y Especiales de la Administración Pública Estatal 2007 - 2013; Desarrollo Humano y Social



relaciona tanto con la calidad de vida como con el nivel de vida. Tan importante es, obtener el crecimiento económico, un mayor dinamismo y una orientación competitiva, como asegurar a toda la población una vida sana, en un medio ambiente apropiado;

- II. Subsidiariedad en la Administración Territorial: La Subsidiariedad implica no sólo la clarificación de competencias a nivel sectorial y a nivel de ámbito de gobierno, sino sobre todo el compromiso de que cada uno de los niveles administrativos del sector público desempeñe lo que le corresponde en función de su capacidad para realizarlo. En este sentido significa básicamente el reforzamiento de los niveles locales de gobierno en sus competencias de administración territorial; y
- III. Orientación Estratégica de la Gestión Territorial: El enfoque estratégico de la planeación urbano-regional parte de dos consideraciones básicas. De un lado, la selección de un conjunto reducido de propósitos, con el fin de establecer un mejor proceso de control sobre los mismos. Del otro, una modalidad de trabajo conjunto entre las autoridades y los organismos sociales para definir las directrices de los planes y programas.

#### III.1.4. Plan Municipal de Desarrollo, Puerto Vallarta 2030

El Plan Municipal de Desarrollo de Puerto Vallarta 2030, se apega a los lineamientos constitucionales en materia de planeación, con vocación turística, pluralidad política, cultural y étnica, establece la búsqueda de alternativas viables para lograr, en el aspecto económico, social, institucional y medio ambiente con la finalidad de impulsar el desarrollo consensuado con la sociedad en ciclo población – gobierno, como vínculo indispensable hoy en día para garantizar un desarrollo social armónico y económicamente equilibrado.

Las problemáticas y oportunidades identificadas por la Administración Pública reconocen útiles para promover un instrumento que señale la pauta para el desarrollo del municipio a través de políticas, objetivos y estrategias y acciones. En los que destacan cinco aspectos a fortalecer en los cuales se apuntan lo social, ambiental, económico, seguridad pública y privada y lo organizativo e instalaciones, en el abordaje del tema relativo al desarrollo urbano y ordenamiento territorial destaca los dos objetivos básicos encaminados al desarrollo urbano y prestación de servicios mediante la optimización y gestión de recursos e inversión privada, en segundo lugar se puntualiza la actualización y consolidación del plan de desarrollo urbano para el ordenamiento y regulación del centro de población, es los que establece las siguientes líneas de acción:

- a) Impulsar el desarrollo de infraestructura y equipamiento urbano del municipio; y
- b) Mejorar la imagen urbana del municipio, preservando su entorno y belleza natural para convertirlo en un municipio sustentable;
- c) Respetar y hacer respetar el cumplimiento de la ley y normatividad que regula el desarrollo urbano integral del municipio, en concordancia con el código urbano vigente;
- d) Propiciar la transparencia y la activa participación de la sociedad en el proceso de planeación municipal del territorio;
- e) Planear íntegramente sitios estratégicos con visión a largo plazo y aprovechamiento de potencialidades del municipio;
- f) Actualizar los instrumentos de planeación urbana territorial, de acuerdo al Código Urbano.



### III.1.5. Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta (En Proceso)

Este instrumento es la base rectora que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, técnicas y disposiciones, encaminadas a ordenar y regular el territorio del municipio, mediante la determinación de los usos, destinos y reservas de áreas y predios, para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos.

Tiene como principal objetivo establecer las directrices, lineamientos y normas conforme a las cuales las se garantice una cabal del medio natural y su aprovechamiento sustentable evitando en lo posible el deterioro de los ecosistemas, que resultan en detrimento de la calidad de vida de sus habitantes. Actualmente se cuenta con un avance del 40 % aproximadamente de dicho estudio, para posteriormente iniciar su proceso de aprobación y publicación.

### III.1.6. Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Vallarta, 1997

Está integrado por los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para la conservación de los objetivos que se determinan en el mismo Plan.

Autorizado en sesión de Ayuntamiento de fecha 13 de mayo del 1997. Que atiende a las disposiciones y guardan congruencia con:

- I. El Plan Nacional de Desarrollo
- II. El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 2001-2006;
- III. El Plan Estatal de Desarrollo 2007-2012
- IV. El Programa Estatal de Desarrollo Urbano

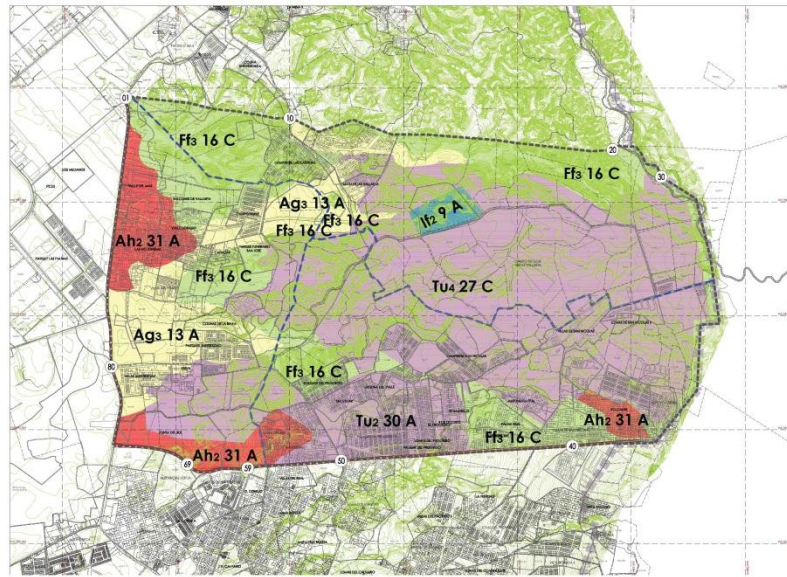
### III.1.7. Modelo de Ordenamiento Ecológico (MOET) 53, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco

El Ordenamiento Ecológico Territorial de Jalisco (OETJ) esta validado por el Decreto publicado el día 28 de julio de 2001 en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" y su modificación el día 27 de julio de 2006. La definición de este instrumento, lo especifica como un Plano referido a un Modelo (MOET) que contiene áreas con usos y aprovechamientos permitidos, prohibidos y condicionados. De acuerdo con este modelo, en el Área de Análisis quedan contenidas las siguientes Unidades de Gestión Ambiental:

Ag <sub>3</sub> 13 A: Suelo agrícola;	Ah <sub>2</sub> 31 A: Área urbana;
Ff <sub>3</sub> 16 C: Flora;	Tu 30 A
If <sub>2</sub> 9 A: Infraestructura; y	Tu <sub>4</sub> 27 C: Turístico.



Gráfico 1.- del Modelo de Ordenamiento Ecológico (MOET)



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 el cambio de uso del suelo, impactando de manera negativa los ecosistemas. 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.

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. A continuación se señalan las unidades de Gestión Ambiental que se encuentran dentro del límite de aplicación:



Cuadro 3.- "Plan Parcial de Desarrollo Urbano, del Distrito Urbano 3 de Puerto Vallarta Jalisco"

UGA	Clave Uso Predominante	Nivel de Fragilidad	Número de UGA	Clave política Territorial	Uso del Suelo Predominante	Uso compatible	Uso Condicionado	CRITERIOS
Ff <sub>3</sub> 16 C	Ff	3 Medi a	16	Conservación	Flora y Fauna	Turismo Forestal	Agrícola Pecuario Asentamientos Humanos (Mínima)	MaE 1, 2, 3, 6, 8-14, 15-17, 19-21, 23, 28, 41, 43 Ff 1, 2, 3, 5-8, 9-12, 16 Fo 1-9, 11, 12 Tu 2, 5-20, 23, 26, 28, 31-37 Ag 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 Ah 10, 11, 12, 13 If 1-8, 16-18, 20, 23, 25-30 P 1, 3, 4, 6-14
Ag <sub>3</sub> 13 A:	Ag	3 Medi a	13	Aprovechamiento	Agricultura	Asentamientos Humanos (Mínima) Flora y fauna Pecuario Infraestructura		MaE 3, 4, 7, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21 Ah 1, 9, 10, 11, 12 Ag 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 28 If 3-7, 16, 23, 20 Ff 1, 2, 3, 5, 6, 9, 16 P 2, 5
If <sub>2</sub> 9 A:	If	2 Baja	9	Aprovechamiento	Agricultura	Infraestructura de servicios		MaE 3, 4, 7, 16, 17 If 1, 3, 6, 7, 9, 17, 19, 27
Ah <sub>2</sub> 31 A:	Ah	2 Baja	30	Aprovechamiento	Asentamiento s Humanos	Infraestructura		MaE 3, 5, 7, 14, 16 Ah 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 If 1, 6, 7, 13, 16, 17, 19
Tu <sub>3</sub> 30A	Tu	2 Baja	30	A Aprovechamiento	turismo	Infraestructura Asentamientos humanos		MaE 2, 3, 4, 5, 7, 16, 25, 31 Ah 1-8 If 1, 6, 7, 10, 13, 16, 17, 19 Tu 1, 7-14, 16-28, 35, 36
Tu <sub>2</sub> 7C	Tu	4 Alta	27	C conservación	turismo	agricultura	Asentamiento humano infraestructura	MaE 1-3, 5, 9, 11, 13-21, 23, 28, 38, 43 Tu 1, 2, 5-28, 31-35, 36 Ah 1-6, 8, 10, 11, 12 If 1, 4-8, 10, 13, 16, 18, 19, 24, 26, 27, 29, 30 Ag 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 28

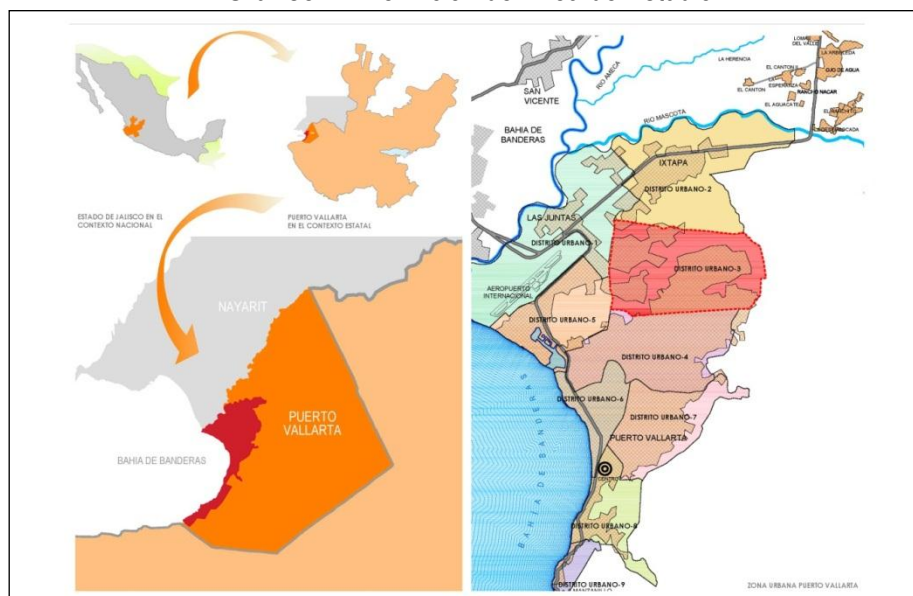


## IV. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

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

El "Distrito Urbano 3" (Campo de Golf) se encuentra dentro del Centro de Población de Puerto Vallarta, Municipio del mismo nombre; se localiza dentro del a Región 09 Costa Norte del Estado de Jalisco. Entre la Latitud 20°71'44 Norte y Longitud 105°20'44 al Noreste del centro de población. Con una superficie aproximada de **14,453,771.37 m<sup>2</sup> (1,445-37-71.37 Ha)** Sus límites son; al Norte con el Distrito Urbano 3, al Este con Limite del Centro de Población, al Sur con el Distrito Urbano 4, y al Oeste con el Distrito Urbano 1 y Distrito Urbano 5, del mismo centro de población, su distancia al centro urbano es aproximadamente de 10 km. Encontrándose comunicada a través de la Av. De los Poetas y Av. Guadalajara, dos accesos principales al Distrito Urbano 3.

Gráfico 2.- Definición del Área de Estudio



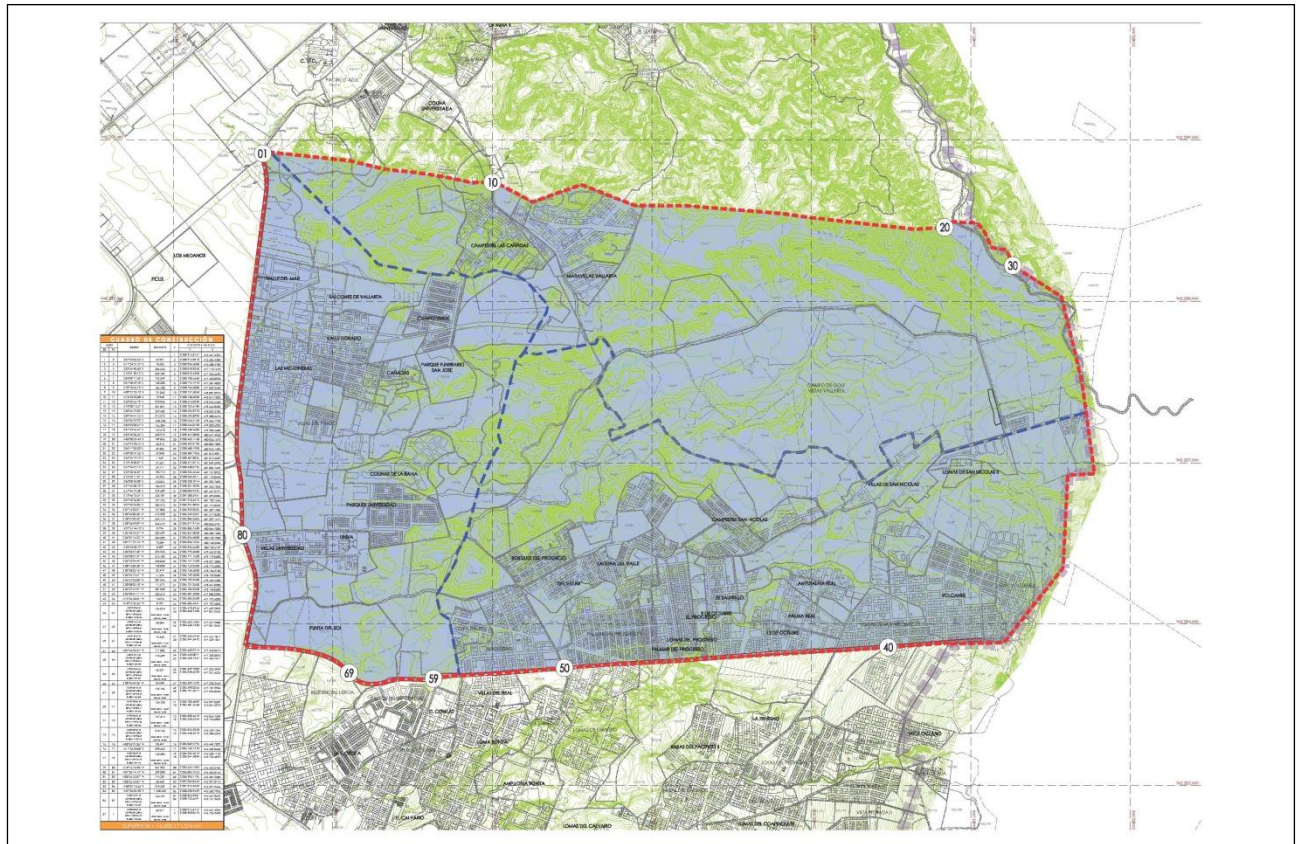
### IV.2. Delimitación del Área de Estudio

El área de aplicación corresponde a los límites del "Distrito Urbano 3", que lo constituye su ámbito territorial mismo que se encuentra establecido en el Acuerdo N° 0609/2011. En sesión Ordinaria de fecha 05 Octubre de 2011. Área donde se aplicarán las normas para regular el aprovechamiento de las áreas y predios, bajo los aspectos señalados en el Artículo 117, y para tales efectos del Artículo 120 al 126, en relación con lo dispuesto con la fracción II del Artículo 148 del Código Urbano, comprende:





Gráfico 3.- Delimitación de Área de Estudio



Cuadro 4.- Superficies de Distrito Urbano 3, Superficie Total 1,445-37-71.37 Ha

	Sub-distrito	Superficie Ha	% de Sup. Total	Superficie Ha	% de Sup. Total
Distrito Urbano 3	3A Volcanes	524-73-01.21	36.30%	1,445-37-71.37	100 %
	3B Campo de Golf	518-66-13.37	35.88%		
	3C Las Mojoneras	401-98-56.77	27.82%		

El polígono que conforma el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3, cuenta con una superficie aproximada de **14,453,771.37 m<sup>2</sup> (1,445-37-71.37 Ha)** y su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas **INEGI UTM**:



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 3						
S = 14,453,771.37 m <sup>2</sup> (1,445-37-71.37 Ha) Población Total (INEGI, 2005) = 13,914 Hab.						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,288,915.8757	476,561.4324
1	2	S 87°43'26.53" E	44.941	2	2,288,914.0910	476,606.3380
2	3	N 11°34'31.37" E	10.625	3	2,288,924.5000	476,608.4700
3	5	S 83°54'40.60" E	504.533	5	2,288,870.9850	477,110.1570
5	6	S 76°21'20.13" E	222.789	6	2,288,818.4300	477,326.6590
6	7	S 84°09'17.69" E	195.249	7	2,288,798.5460	477,520.8930
7	8	S 81°40'49.70" E	168.280	8	2,288,774.1970	477,687.4020
8	9	S 78°18'55.19" E	185.700	9	2,288,736.5880	477,869.2540
9	10	N 89°31'23.73" E	131.842	10	2,288,737.6850	478,001.0910
10	11	N 76°53'23.88" E	12.948	11	2,288,740.6220	478,013.7020
11	12	S 62°32'55.79" E	270.265	12	2,288,616.0320	478,253.5360
12	13	N 70°28'13.57" E	321.831	13	2,288,723.6180	478,556.8520
13	14	S 68°55'19.05" E	359.585	14	2,288,594.2970	478,892.3780
14	15	S 89°44'41.75" E	316.276	15	2,288,592.8890	479,208.6510
15	16	S 85°26'59.93" E	458.506	16	2,288,556.5160	479,665.7120
16	17	S 85°23'03.57" E	155.384	17	2,288,544.0120	479,820.5920
17	18	S 81°43'45.47" E	163.670	18	2,288,520.4680	479,982.5600
18	19	S 83°42'06.63" E	668.974	19	2,288,447.0800	480,647.4960
19	20	N 86°20'59.43" E	189.055	20	2,288,459.1160	480,836.1670
20	21	N 53°47'20.15" E	58.912	21	2,288,493.9190	480,883.7000
21	22	S 85°17'03.20" E	69.685	22	2,288,488.1900	480,953.1490
22	23	N 89°02'31.26" E	59.848	23	2,288,489.1906	481,012.9891
23	24	S 26°34'19.12" E	1.462	24	2,288,487.8835	481,013.6429
24	25	S 73°18'20.27" E	37.637	25	2,288,477.0715	481,049.6940
25	26	S 37°34'37.14" E	59.117	26	2,288,430.2195	481,085.7449
26	27	S 23°58'42.07" E	103.713	27	2,288,335.4566	481,127.8932
27	28	S 75°33'11.01" E	44.353	28	2,288,324.3911	481,170.8440
28	29	S 86°00'42.88" E	53.053	29	2,288,320.7014	481,223.7685
29	30	S 21°45'00.72" E	106.372	30	2,288,221.9020	481,263.1858
30	31	S 57°44'19.38" E	359.609	31	2,288,029.9493	481,567.2797
31	32	S 13°46'12.61" E	536.781	32	2,287,508.5961	481,695.0485
32	33	S 07°52'36.05" E	197.795	33	2,287,312.6673	481,722.1546
33	34	S 07°52'36.05" E	384.412	34	2,286,931.8824	481,774.8349
34	35	S 87°16'32.21" W	167.886	35	2,286,923.9025	481,607.1384
35	36	S 02°55'02.58" W	575.298	36	2,286,349.3501	481,577.8580
36	37	S 38°41'03.42" W	593.119	37	2,285,886.3605	481,207.1419
37	38	S 88°36'49.09" W	346.573	38	2,285,877.9754	480,860.6701
38	39	N 27°51'44.12" E	8.794	39	2,285,885.7500	480,864.7800
39	40	S 85°42'10.37" W	383.699	40	2,285,857.0000	480,482.1600
40	41	S 86°01'14.33" W	324.222	41	2,285,834.5000	480,158.7200
41	42	N 81°11'37.74" W	10.604	42	2,285,836.1235	480,148.2406
42	43	N 26°34'02.72" E	0.609	43	2,285,836.6680	480,148.5129
43	44	S 86°26'37.58" W	695.943	44	2,285,793.5000	479,453.9100
44	45	S 85°28'31.37" W	275.709	45	2,285,771.7500	479,179.0600
45	46	S 86°53'24.44" W	258.060	46	2,285,757.7500	478,921.3800
46	47	S 88°16'02.38" W	148.828	47	2,285,753.2500	478,772.6200
47	48	S 82°58'22.76" W	22.479	48	2,285,750.5000	478,750.3100
48	49	S 84°55'13.41" W	11.294	49	2,285,749.5000	478,739.0600





CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 3							
S = 14,453,771.37 m <sup>2</sup> (1,445-37-71.37 Ha) Población Total (INEGI, 2005) = 13,914 Hab.							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		
EST	PV				Y	X	
49	50	S 85°57'26.80" W	287.245	50	2,285,729.2500	478,452.5300	
50	51	S 80°08'03.10" W	11.673	51	2,285,727.2500	478,441.0300	
51	52	S 85°37'47.91" W	301.848	52	2,285,704.2500	478,140.0600	
52	53	S 86°04'41.17" W	332.619	53	2,285,681.5000	477,808.2200	
53	54	N 75°35'42.01" W	15.074	54	2,285,685.2500	477,793.6200	
54	55	N 10°13'35.65" W	0.187	55	2,285,685.4341	477,793.5868	
55	57	S 83°13'57.58" W	125.074	57	2,285,670.6956	477,669.3842	
		CENTRO DE CURVA		56	2,284,668.7420	477,851.2565	
		DELTA = 07°2'30.03"		LONG. CURVA = 125.153			
		RADIO = 1,018.326		SUB.TAN.= 62.655			
57	59	S 78°38'13.15" W	38.204	59	2,285,663.1684	477,631.9288	
		CENTRO DE CURVA		56	2,284,668.7420	477,851.2565	
		DELTA = 02°8'58.83"		LONG. CURVA = 38.206			
		RADIO = 1,018.326		SUB.TAN.= 19.105			
59	61	S 84°54'10.18" W	74.442	61	2,285,656.5546	477,557.7811	
		CENTRO DE CURVA		60	2,285,947.6472	477,569.1851	
		DELTA = 14°40'52.89"		LONG. CURVA = 74.646			
		RADIO = 291.316		SUB.TAN.= 37.529			
61	62	N 87°45'23.37" W	111.805	62	2,285,660.9314	477,446.0614	
62	64	S 80°49'33.91" W	118.699	64	2,285,642.0071	477,328.8810	
		CENTRO DE CURVA		63	2,285,358.7347	477,434.7471	
		DELTA = 22°38'10.14"		LONG. CURVA = 119.474			
		RADIO = 302.408		SUB.TAN.= 60.526			
64	66	S 79°21'22.28" W	66.631	66	2,285,629.7002	477,263.3969	
		CENTRO DE CURVA		65	2,285,840.6328	477,257.6535	
		DELTA = 18°10'5.60"		LONG. CURVA = 66.911			
		RADIO = 211.011		SUB.TAN.= 33.738			
66	67	S 88°45'44.36" W	25.048	67	2,285,629.1592	477,238.3550	
67	69	N 63°12'01.48" W	152.765	69	2,285,698.0366	477,101.9984	
		CENTRO DE CURVA		68	2,285,791.6217	477,234.8450	
		DELTA = 56°4'28.32"		LONG. CURVA = 159.037			
		RADIO = 162.500		SUB.TAN.= 86.539			
69	71	N 51°11'00.23" W	134.720	71	2,285,782.4829	476,997.0307	
		CENTRO DE CURVA		70	2,285,481.3560	476,841.2270	
		DELTA = 22°55'8.14"		LONG. CURVA = 135.622			
		RADIO = 339.046		SUB.TAN.= 68.730			
71	73	N 71°51'06.16" W	147.614	73	2,285,828.4612	476,856.7604	
		CENTRO DE CURVA		72	2,285,250.6344	476,745.0289	
		DELTA = 14°24'31.36"		LONG. CURVA = 148.003			
		RADIO = 588.530		SUB.TAN.= 74.394			
73	75	N 85°10'59.52" W	318.752	75	2,285,855.2268	476,539.1345	
		CENTRO DE CURVA		74	2,284,448.5210	476,580.5354	
		DELTA = 13°0'18.67"		LONG. CURVA = 319.437			
		RADIO = 1,407.315		SUB.TAN.= 160.408			
75	76	N 80°52'27.86" W	90.497	76	2,285,869.5795	476,449.7829	
76	77	N 11°36'20.08" E	298.663	77	2,286,162.1370	476,509.8660	



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 3						
S = 14,453,771.37 m <sup>2</sup> (1,445-37-71.37 Ha) Población Total (INEGI, 2005) = 13,914 Hab.						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
77	79	N 00°15'56.87" W	162.286	79	2,286,324.4212	476,509.1132
		CENTRO DE CURVA		78	2,286,241.4884	476,123.4870
		DELTA = 23°44'33.91"		LONG. CURVA = 163.453		
		RADIO = 394.443		SUB.TAN.= 82.916		
79	80	N 18°16'12.98" W	241.923	80	2,286,554.1483	476,433.2704
80	81	N 01°26'14.13" W	329.080	81	2,286,883.1253	476,425.0164
81	82	N 08°55'53.87" W	114.381	82	2,286,996.1195	476,407.2580
82	83	N 08°55'53.87" W	60.458	83	2,287,055.8443	476,397.8716
83	84	N 00°01'10.66" E	218.583	84	2,287,274.4269	476,397.9465
84	85	N 07°26'04.98" E	1,428.526	85	2,288,690.9429	476,582.7926
85	87	N 05°13'49.81" W	163.737	87	2,288,853.9981	476,567.8659
		CENTRO DE CURVA		86	2,288,733.6591	476,151.3652
		DELTA = 21°46'12.09"		LONG. CURVA = 164.726		
		RADIO = 433.537		SUB.TAN.= 83.368		
87	1	N 05°56'08.85" W	62.211	1	2,288,915.8757	476,561.4324
		CENTRO DE CURVA		88	2,288,902.8512	476,736.9498
		DELTA = 20°21'33.99"		LONG. CURVA = 62.540		
		RADIO = 176.000		SUB.TAN.= 31.603		

## V. EVALUACIÓN DEL PLAN ANTERIOR

El límite del Distrito Urbano 3, que comprende las áreas que integran al mismo, aprobado por el acuerdo de Ayuntamiento el 19 de Agosto de 2011, mediante el acuerdo N° 0575/2011, quedando de la manera siguiente:

La superficie es de 1,445-37-71.37 Ha, correspondiente al 13.66% del total del límite de centro de población aprobado en sesión Ordinaria del 19 de agosto del 2011. Se subdividen como sigue:

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.

Las áreas establecidas y descritas en el Plano E-01, del Plan de Desarrollo de Centro de Población de 1997, identificadas con las claves y sub-claves indicadas en el Capítulo II del Reglamento Estatal de Zonificación, se describen como sigue:

### V.1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

El límite de centro de población se ha modificado en tres ocasiones, a continuación se describe sus variantes:

Inicialmente la superficie del centro de población fue de 80'576,340.80 m<sup>2</sup> o **8,057-63-40.80** Ha, límite autorizado en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento de fecha 13 de mayo del 1997, en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco.



Posteriormente y en Sesión Ordinaria de fecha 16 de abril de 2002, se aprueba 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, quedando con 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.

### V.1.2. CLASIFICACIÓN DE AREAS

Ver anexo gráfico Plano D1- 01

#### Áreas Urbanizadas (AU):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
AU5	Áreas incorporadas	24.2 Ha	18.19 Ha
	Total áreas urbanizadas	24.2Ha	18.19 Ha

#### Áreas de urbanización progresiva (UP):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
AU-UP18	Área urbana progresiva	27.00 Ha	17.23 Ha
AU-UP19	Área urbana progresiva	15.0 Ha	12.85 Ha
AU-UP20	Área urbana progresiva	11.5 Ha	8.71 Ha
AU-UP21	Área urbana progresiva	11.00 Ha	6.83 Ha
AU-UP22	Área urbana progresiva	9.00 Ha	8.46 Ha
AU-UP23	Área urbana progresiva	4.30 Ha	5.44 Ha
AU-UP24	Área urbana progresiva	20.9 Ha	21.82 Ha
	Total	<b>105.5 Ha</b>	<b>81.34 Ha</b>

#### Áreas de reserva urbana a corto plazo (CP):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
RU-CP1	Reserva urbana	76.0 Ha	64.68 Ha
	Total	76.0 Ha	64.68 Ha

#### Áreas de reserva urbana a mediano plazo (MP):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
RU-MP15	Reserva urbana	56.00 Ha	1.41 Ha
	Total	56.00 Ha	1.41 Ha

**Áreas de reserva urbana a largo plazo (LP):**

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
RU-LP13	Reserva urbana	31.4 Ha	29.09 Ha
RU-LP14	Reserva urbana	60.1 Ha	62.01 Ha
RU-LP19	Reserva urbana	14.8 Ha	4.52 Ha
RU-LP20	Reserva urbana	32.0 Ha	7.73 Ha
RU-LP22	Reserva urbana	100.0 Ha	79.46 Ha
RU-LP26	Reserva urbana	5.3 Ha	4.90 Ha
	Total	<b>267.8 Ha</b>	<b>187.71 Ha</b>

**Áreas de restricción de instalaciones especiales (RS):**

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
IE-RG3	Áreas restricción		5.87 Ha
IE-RG13	Áreas de restricción de instalaciones de riesgo		2.09 Ha
	Total		<b>7.96 Ha</b>

**Aras de actividades extractivas (AE):**

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
IE-AV1	Áreas de restricción de aeropuerto		385.74 Ha
	Total		<b>385.74 Ha</b>

**Áreas de prevención ecológica (AP):**

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
AP1	Reserva urbana y de transición		450.93 Ha
	Total		<b>450.93 Ha</b>

**Áreas de conservación ecológica (AC):**

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
AC1	Área de conservación ecológica	153 Ha	124.03 Ha
AC2	Área de conservación ecológica	.17 Ha	4.20 Ha
AC3	Área de conservación ecológica	106. Ha	117.56 Ha
AC4	Área de conservación ecológica	105. Ha	115.07 Ha
AC5	Área de conservación ecológica	108. Ha	93.03 Ha
	Total	<b>472.17 Ha</b>	<b>453.89 Ha</b>

**Áreas de transición (AT):**

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área DU 3
AT3	Áreas de Transición	15.00 ha	9.79 Ha
	Total	<b>15.00 ha</b>	<b>9.79 Ha</b>

**Aras de actividades extractivas (AE):**

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área DU 3
AE3	Área explotación de grava	12.95 Ha	1.89 Ha
AE5	Área explotación de grava	00 Ha	2.23 Ha
AE6	Área explotación de grava	00 Ha	4.62 Ha
Total		12.95 Ha	8.74 Ha

**V.1.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

Ver anexo gráfico Plano D1- 02

Se cuenta con un total aproximado de 1,445.38 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:

**Zona de Mixto Distrital (MB):**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
MB-2	1,900 metros	4.93Ha
Total	1,900 metros	4.39 Ha

**Zona de Mixto Distrital (MD):**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
MD-5	800 metros	27.23 Ha
MD-8	2,100 metros	17.97 Ha
MD-10	3,000 metros	15.31 Ha
Total	5,900 metros	60.51 Ha

**Zona de Mixto Central (MC):**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
MC-2	6,400 metros	34.96 Ha
MC-3	12,800 metros	6.81 Ha
Total	19,200 metros	41.77 Ha

**Zona Habitacional densidad baja (H2):**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU3
H2-1	76.00 Ha	51.32 Ha
Total	76.00 Ha	51.32 Ha

**Zona Habitacional densidad baja (H3):**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
H3-2	31.4 Ha	31.4 Ha
H3-4	33.40 Ha	27.12 Ha
H3-5	<i>Sin superficie en descripción</i>	15.00 Ha.
<b>Total</b>		<b>73.52 Ha</b>

**Zona Habitacional densidad baja (H4):**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
H4-9	<i>Sin superficie en descripción</i>	3.5 Ha
<b>Total</b>		<b>3.5 Ha</b>

**Zonas de Espacios verdes y abiertos (EV):**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
EV6	<i>Sin superficie en descripción</i>	9.77 Ha
EV9	153.00 Ha	124.03 Ha
EV11	117.56 Ha.	117.56 Ha.
EV12	105.00 Ha.	105.00 Ha.
EV13	93.04 Ha.	93.04 Ha.
<b>Total</b>	<b>468.60 Ha.</b>	<b>449.40 Ha.</b>

**Equipamiento Especial (EE):**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
EE6	<i>Sin superficie en descripción</i>	5.87 Ha.
<b>Total</b>		<b>5.87 Ha.</b>

**Zonas de actividades silvestres (AS):**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
AS-1	<i>Sin superficie en descripción</i>	124.03 Ha.
<b>Total</b>		<b>124.03 Ha.</b>

**Zonas de actividades acuáticas (AA):**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
AA-2	<i>Sin superficie en descripción</i>	0.23 Ha.
<b>Total</b>		<b>0.23 Ha.</b>

**Zonas de actividades extractivas (AE):**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
AE3	<i>Sin superficie en descripción</i>	1.89 Ha
AE5	<i>Sin superficie en descripción</i>	2.18 Ha
AE6	<i>Sin superficie en descripción</i>	4.63 Ha
<b>Total</b>		<b>8.70 Ha.</b>

**Zonas de equipamiento institucional (EI):**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU 3
EI-3	<i>Sin superficie en descripción</i>	9.77 Ha
<b>Total de zonas de equipamiento institucional</b>		<b>9.77 Ha</b>

**Zonas de granjas y huertos (GH3):**

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie del polígono comprendida en el Área del DU3
GH-3	<i>Sin superficie en descripción</i>	9.77 Ha
<b>Total de zonas de equipamiento institucional</b>		<b>9.77 Ha.</b>

**ESTRUCTURA VIAL**

Ver anexo gráfico Plano D1- 03

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. Se describen como sigue:

**a) Vialidad primaria:**

Vialidad Primaria, es la vialidad que sirve para desahogar movimientos de fuerte volumen de tráfico vehicular entre las distintas áreas o sectores urbanos (zonas urbanas) de Puerto Vallarta y que vinculan a esta zona y su subcentro urbano con el contexto de la localidad. La Vialidad Primaria se integra a las carreteras, libramientos y demás viales regionales, así también, a este tipo de viales convergerá la Vialidad Colectora:

**VP2:** Avenida Norte-Sur Intermedia (en proyecto), desde su entronque con la carretera Puerto Vallarta Compostela (zona habitacional Central Camionera) hasta su entronque con la avenida costera Lic. Francisco Medina Ascencio (a través del par vial de las calles Roma y Niza de la colonia Díaz Ordaz), con una longitud aproximada de 1,365.49 metros.

**VP3:** Avenida Norte-Sur al oriente (en Proyecto), desde su entronque con la carretera Puerto Vallarta-Mascota hasta su entronque con la prolongación avenida de Las Palmas (en proyecto) (colonia Los Ramblases) por donde continúa hasta su entronque con la avenida El Libramiento, con una longitud aproximada de 3,702 metros.





*b) Arterias colectores VC:*

Es la vialidad que sirve para desahogar volumen de tráfico vehicular a través de Puerto Vallarta vinculando los centros barriales y demás partes importantes de la zona y de estas entre sí.

**VC3:** Avenida Camino Ixtapa-Las Mojoneras desde su entronque con la carretera Puerto Vallarta-Mascota (Conjunto habitacional IDIPE-Ixtapa I y colonia Los Tamarindos) hasta su entronque con la avenida Norte-Sur Intermedia (Las Mojoneras y área de reserva urbana RU-LP6, RU-LP7, RU-LP8, RU-LP12 y RU-LP13 ), con una longitud aproximada de 1,338.64 metros.

**VC8:** Avenida Las Mojoneras (en proyecto), desde su entronque con la avenida sobre el camino Ixtapa-Las Mojoneras (Las Mojoneras) hasta su entronque con la avenida Norte-Sur al oriente (en proyecto) (área de conservación ecológica AC-1 y área de reserva urbana RU-CP1), con una longitud aproximada de 2,100 metros.

**VC9:** Prol. Av. de las Flores; en línea quebrada hacia el nororiente, desde la Av. Norte-Sur intermedia (en proyecto) hasta su entronque con la Av. Norte-Sur al oriente (en proyecto), con una longitud aprox. de 2,750 mts.

**VC10:** Avenida Magisterio (en proyecto) sobre el camino existente, al sur de las colonias Magisterio y Progreso, desde su entronque con la avenida Norte-Sur Intermedia hasta su entronque con la avenida Norte-Sur al oriente, con una longitud aproximada de 2,500 metros.

*c) Arterias colectoras menores*

La Vialidad Colectora menor se conecta a la Vialidad Colectora, así también, a este tipo de viales convergen las calles locales. Los predios a lo largo de este tipo de viales podrán tener acceso directo

**VCm3:** Avenida que pasa al oriente de la colonia Magisterio y al poniente de la colonia Lomas de en Medio, desde su entronque con la prolongación Av. de Las Flores (en proyecto) VC47, hasta su entronque con la calle prolongación constituyentes VC11, (colonia El Coapinole), con una longitud aproximada de 1,900 metros.

## VI. DIAGNÓSTICO-PRONOSTICO

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.

Se conduce a un pronóstico tentativo inmediato previsto en la credibilidad o intereses particulares aislados en el tiempo y el espacio, pensando en actuar con base a un Plan Desarrollo Urbano actualizado, como herramienta técnica, jurídica y administrativa eficiente para hacer posible lo deseable en el proceso de acondicionamiento del espacio para el hábitat humana.





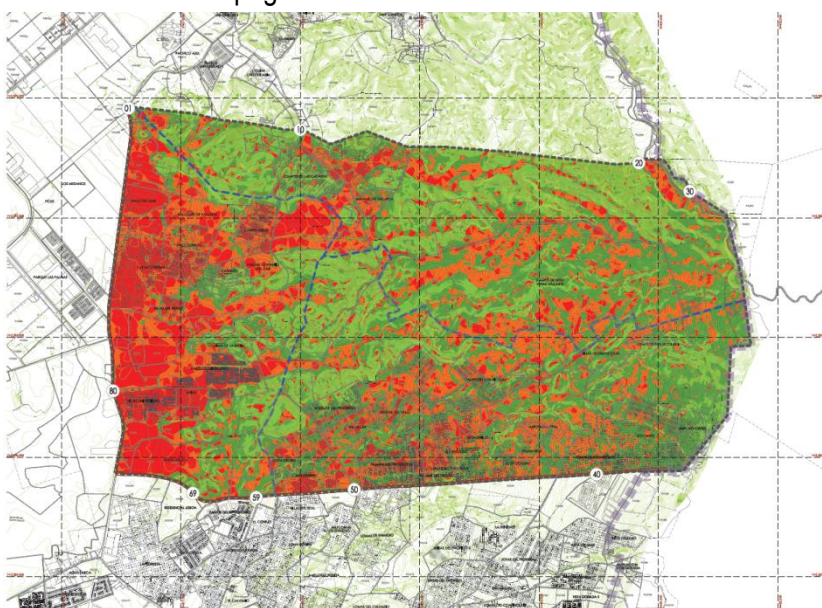
## VI.1. MEDIO FÍSICO NATURAL

### VI.1.1. TOPOGRAFÍA

Ver anexo gráfico Plano D2-01 y Ver anexo gráfico Plano D2-02

En el análisis topográfico fue decisivo en la evaluación del suelo apto para el desarrollo urbano. En el estudio se tomaron en cuenta las unidades topográficas se clasificaron en 8 rangos, así como se describen en el siguiente cuadro:

**Gráfico 4.- Topográfico de Pendientes en el Área de Estudio**



Número	Elevación Mínima	Elevación Máxima	Área (Ha)	Color
1	0.00%	2.00%	314.09	Red
2	2.00%	5.00%	320.62	Orange
3	5.00%	15.00%	472.70	Dark Green
4	15.00%	30.00%	205.09	Light Green
5	30.00%	45.00%	87.41	Dark Green
6	45.00%	60.00%	29.88	Dark Green
7	60.00%	75.00%	9.46	Light Green
8	75.00%	-	6.08	Light Green
<b>Total</b>			<b>1,445.38</b>	

En el primer rango el suelo pertenece al valle en el cual su pendiente dominante con el 21.73% de la superficie total del área de aplicación se encuentra en el gradiente del 0.00 a 2.00% localizado principalmente al Oeste del área de aplicación. En el segundo gradiente de 2 al 5% tiene una superficie aproximada de 320.62 Ha del área de aplicación, su disposición de forma adulatoria en la mayor parte del área de aplicación dominan la



planicie. Este tipo de gradiente hace que los escurrimientos fluyan con mayor rapidez, eventualmente se presentan algunos anegamientos, en algunas zonas del valles, ocasionando la modificación del sentido de los escurrimientos.

La pendiente tres esta entre el gradiente de 5 al 15% con una superficie de 472.20 Ha representado el 32.70% de la superficie total del área de aplicación. Este tipo de gradientes hace los escurrimientos fluyan, se pueden llegar a presentar anegamientos ocasionados por deslaves en algunos lugares principalmente se encuentran al Este del área de aplicación.

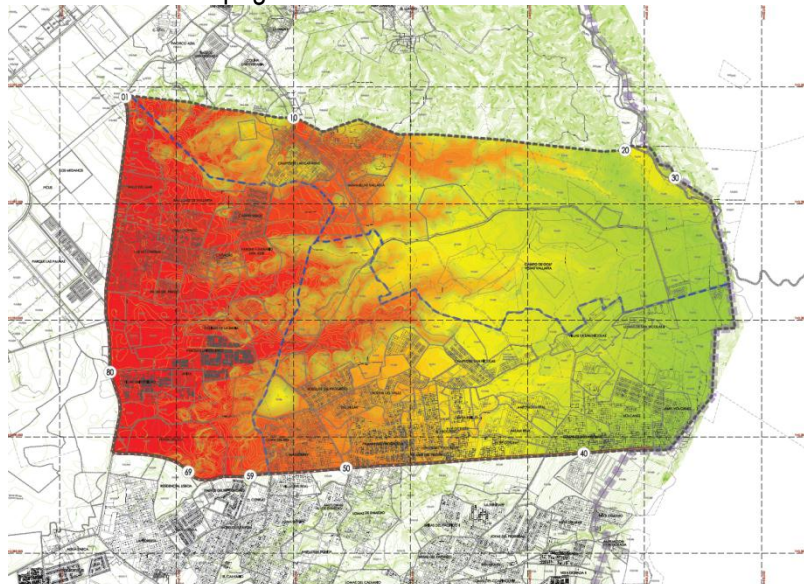
Mientras la pendiente cuatro representa el 14.18% de la superficie total es para el gradiente de 15% a 30% de pendiente máxima representa 205.09 Ha. Este tipo de gradientes hacen que los escurrimientos fluyan sin problema alguno, pueden presentarse deslaves.

La pendiente quinta representa el 6.04% de la superficie total es para el gradiente de 30 a 45% de pendiente en una superficie aproximada de 87.41 Ha; este tipo de gradientes es el más adecuado para que las aguas perenes y pluviales fluyan sin problema alguno.

La pendiente sexta, con una gradiente de 45% a 60% de pendiente representada en el 2.06% del área de aplicación, con una superficie de 29.88 Ha este tipo de gradientes se hacen de los escurrimientos pluviales sean mayor presión, provocando deslaves a su paso en temporada de lluvias, llevando a su paso la vegetación que se ubique a su paso.

La séptima pendiente, de gradiente de 60 a 75% de pendiente representa el 0.65% del área de estudio representa, con una superficie de 9.46 Ha. Por esta condición se encuentra sobre la parte noroeste del área de aplicación.

**Gráfico 5.- Topográfico de Elevaciones en el Área de Estudio**





Número	Elevación Mínima	Elevación Máxima	Área (Ha)	Color
1	18.00	24.00	151.94	
2	24.00	29.00	86.75	
3	29.00	33.00	59.71	
4	33.00	37.00	42.75	
5	37.00	41.00	45.26	
6	41.00	44.00	44.22	
7	44.00	47.00	42.34	
8	47.00	50.00	48.09	
9	50.00	52.00	31.77	
10	52.00	55.00	43.30	
11	55.00	58.00	41.30	
12	58.00	60.00	27.01	
13	60.00	63.00	37.61	
14	63.00	66.00	41.89	
15	66.00	69.00	38.12	
16	69.00	72.00	34.32	
17	72.00	74.00	24.15	
18	74.00	78.00	48.01	
19	78.00	81.00	29.93	
20	81.00	85.00	41.26	
21	85.00	89.00	41.83	
22	89.00	93.86	52.72	
23	93.86	98.00	40.89	
24	98.00	102.03	43.87	
25	102.03	107.00	49.71	
26	107.00	113.00	54.87	
27	113.00	119.00	47.58	
28	119.00	127.00	49.16	
29	127.00	138.00	51.08	
30	138.00	188.07	53.79	
<b>Total</b>			<b>1,445.38</b>	

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.

### VI.1.2. GEOLOGÍA

Ver anexo gráfico Plano D2-03

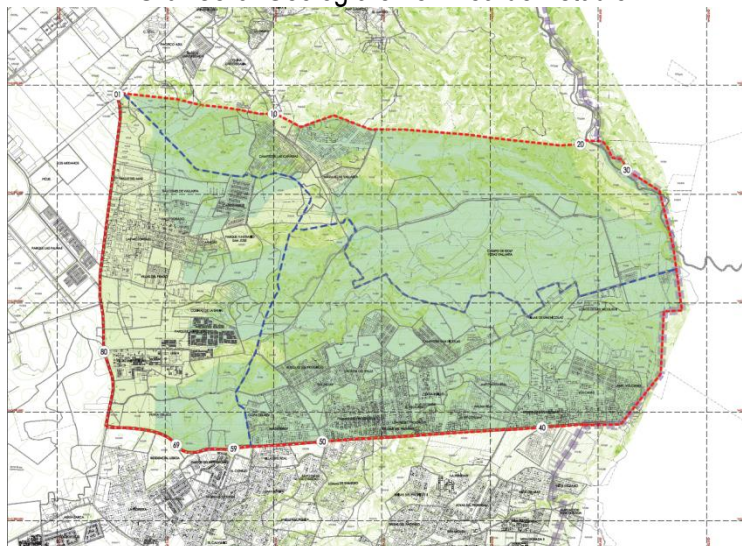
De acuerdo a los datos obtenidos del estudio de campo y documentación oficial se encuentra que los rangos del relieve se encuentran constituidos por una potente secuencia de rocas de diversas composiciones que forman una vasta serranía con fallamiento normal y pequeño sistema de lomeríos someros.

Se divide en dos grupos principalmente de acuerdo a la relación a las zonas geomorfológicas presentes en la zona:



- a) La planicie generada por la composición de suelo de tipo aluvial; que forman un total del 21.41% de la superficie del área de estudio; y
- b) El conjunto de lomeríos está compuesto de rocas sedimentaria-conglomerado, corresponde al 78.58% de la superficie total del área de estudio.

Gráfico 6. Geología en el Área de Estudio



Cuadro 7.- DE GEOLOGIA				
Número	%	Roca	Área (Ha)	Col or
1	21.41	Aluvial	309.49	■
2	78.58	Sedimentaria – Conglomerado	1,135.89	■
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	<b>Total</b>	<b>1,445.38</b>	

Los dos grupos identificados son aptos para la urbanización, debido a que son rocas formadas por detritos: arrastres y depósitos de arenas gruesas cuarcitas y limos gruesos así como de gravas, cantos rodados y guijarros que es compactaron solo por acciones mecánica y a muy baja presión. Las capas más superficiales de la roca amalgamada son propensas a erosión por arrastre mecánico hidráulico (formación de cárcavas) y porque es fácilmente excavable lo que hace más aptos para el tendido de infraestructura.

Cabe destacar que las cañadas ubicadas entre los lomeríos son hendiduras erosivas y manifiestan bien la baja dureza de los detritos, que a su vez son arrastrados por las corrientes pluviales hacia el valle. Por su parte, el valle es el depósito final de los detritos evacuados desde las lomas a través del sistema hidráulico local en forma de complejo de aluvión. Este material de característica balda se almacena cerca de los lomeríos, y se va movilizandohacia el centro del valle a través de los arroyuelos pluviales, eso hace un suelo propenso a la erosión por arrastre de grandes cantidades de agua laminar.





### VI.1.3. EDAFOLOGÍA

Ver anexo gráfico Plano D2-04

En el área de estudio se observa una variada gama de edafológica, presenta una configuración diversa. En la zona se encuentran suelos predominante Phaeozems (PH), Fluvisoles (FL) y Gleysoles (G), de clase textural media principalmente, sin presencia de fases salinas o sódicas.

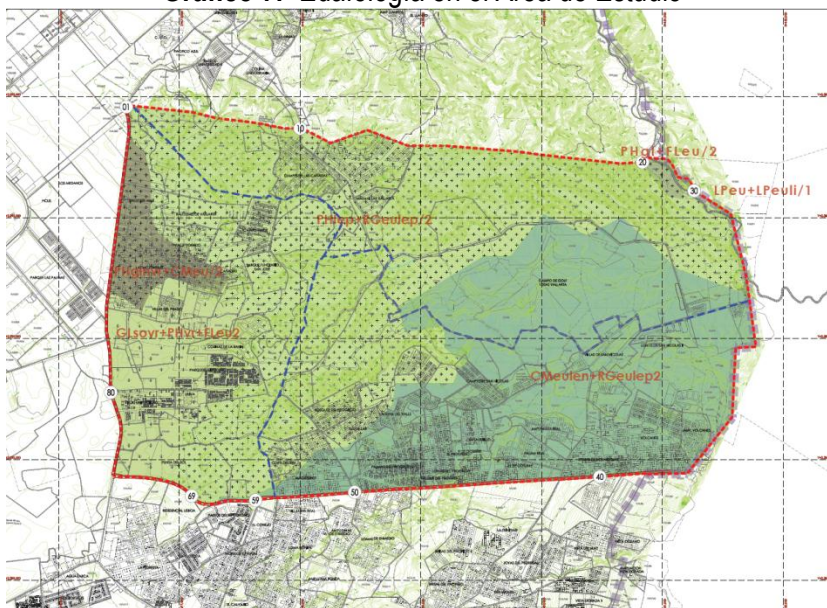
Las primer unidad de suelo correspondiente al tipo Phaeozem, con una superficie equivalente al 53.89% son suelos muy ricos en materia orgánica, siendo la base de las configuraciones vegetativas más profusas. Estos son suelos porosos altamente fértiles, excelentes para el uso agrícola, cría y engorda de ganado, dentro de los límites de este ya que al ser rebasados o darle el uso adecuado presenta peligro por erosión de hidráulica; siendo este uso de suelo uno de los predominantes en la zona de estudio.

Los fluvisoles, son suelos jóvenes desarrollados en depósitos, fluviales, lacustres y marinos; su composición de residuos orgánicos y en combinación con otros minerales le permite ser fértiles para el cultivo en suelos húmedos, sobre todo porque son suelos inundados; por su parte las tierras de marea son fuertemente salinas y se mantienen mejor bajo manglares o alguna otra vegetación tolerante a sales.

Mientras que los Gleysoles, con una superficie equivalente al 8.89% referente al área de estudio.

Estas unidades escasamente asociadas entre sí y con clase textural de gruesa a media y sin fases salina o sódica identificadas. El primer tipo de suelo es el más adecuado para sostenimiento de vida silvestre porque se asocia a formatos extensivos someros de selva media subcaducifolia.

Gráfico 7.- Edafología en el Área de Estudio





Número	%	Suelo	Área (Ha)	Color
1	3.62	PHglnvr+CMeu/2	61.58	
2	8.87	GLsovr+PHvr+FLeu2	473.69	
3	49.02	PHlep+RGeulep/2	364.18	
4	0.42	PHgl+FLeu/2	192.64	
5	0.13	LPeu+LPeuli/1	134.49	
6	37.08	CMeulen+RGeulep2	193.49	
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,445.38</b>	

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

**LPeu+LPeuli/1**, este suelo es integrado por Luvisol-plintico eútrico, suelo secundario Luvisol-plintico eútrico de clase textural gruesa.

**PHglnvrt+CMeu/2**, suelo es integrado por Phaeozem gleyico con fase sódica y vértico, suelo secundario Chernozem eútrico con clase textural media.

**PHgl+FLeu/2**, este suelo está integrado por Phaeozem gleyico, suelo secundario Fluvisol eútrico de fase textural medida.

**CMeulen+RGeulep/2**, este suelo está integrado por Chernozem eútrico, suelo secundario Regosol eútrico de clase textural media.

#### VI.1.4. HIDROLOGÍA

Ver anexo gráfico Plano D2-05

Los escurrimientos ya dirigidos de manera artificial, se ubican sobre la parte noroeste, sobre las zonas con asentamientos humanos Villas del Mar, las Mojoneras de donde obtienen su nombre y el canal Av. Guadalajara a lo largo de la avenida con el mismo nombre atravesando los asentamientos de Campo Verde, Valle Dorado y las Mojoneras en dirección al oeste.

No.	Arroyo / Canal	Longitud	
1	Arroyo Las Parotas	1.32 km	
2	Arroyo Magisterios	0.74 km	
3	Arroyo Los Poetas	1.94 km	
4	Arroyo de la Virgen	3.17 km	
5	Canal Villas del Mar	1.27 km	
6	Canal Av. Guadalajara	1.54 km	
7	Canal las Mojoneras	0.42 km	

Respecto a los principales Arroyos, el Arroyo las Parotas con una longitud aproximada de 1.32 km corre en dirección oeste atravesando el Parque Funerario San José y sobre los límites del asentamiento humano Colinas de la Bahía. El arroyo Magisterio se localiza sobre la parte sur del polígono de aplicación y sobre los límites del Fraccionamiento Punta del Sol. El arroyo los poetas atraviesa en dirección este-oeste, los asentamientos de Laguna del Valle, Palmar del Progreso y Magisterio. El arroyo de la virgen, se origina sobre



las cañadas y lomeríos de la parte sureste del polígono de aplicación y límite de centro de población, y corre a través de un cauce natural, pasando por los límites de las colonias Amp. Palma Real, Palma Real, 12 de Octubre, Lomas del Progreso, y Palmar del Progreso.

### VII.1.5. 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

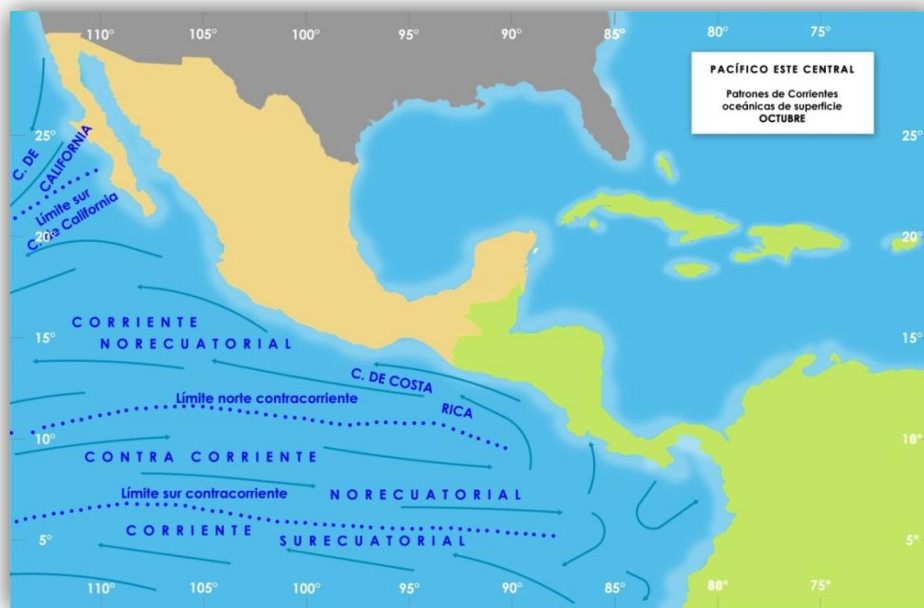


Figura 1. Esquema general de circulación de corrientes oceánicas de octubre a marzo (Según Baumgarther y Christiensen 1985).



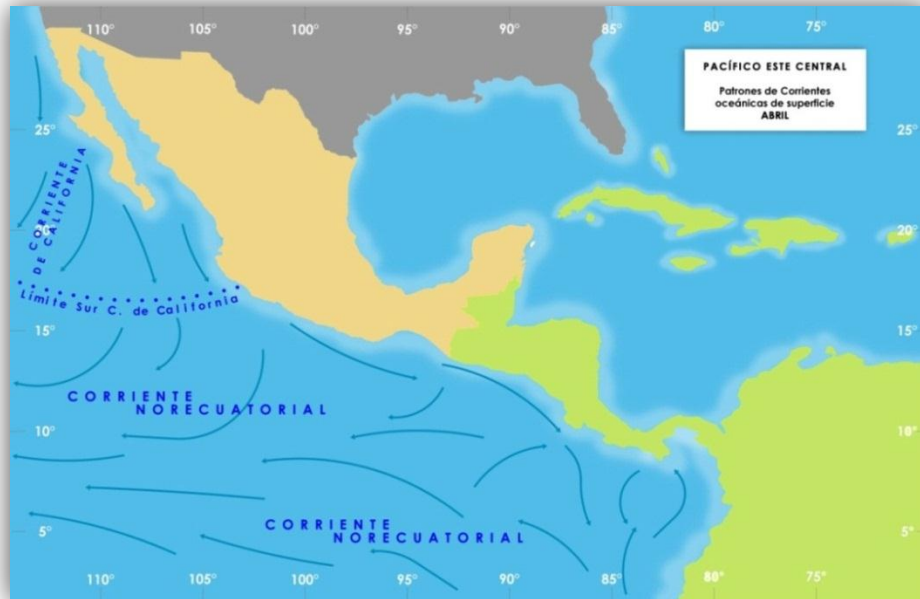


Figura 2. Esquema general de circulación de corrientes oceánicas de octubre a marzo (Según Baumgarther y Christiensen 1985).

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 la figura 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).

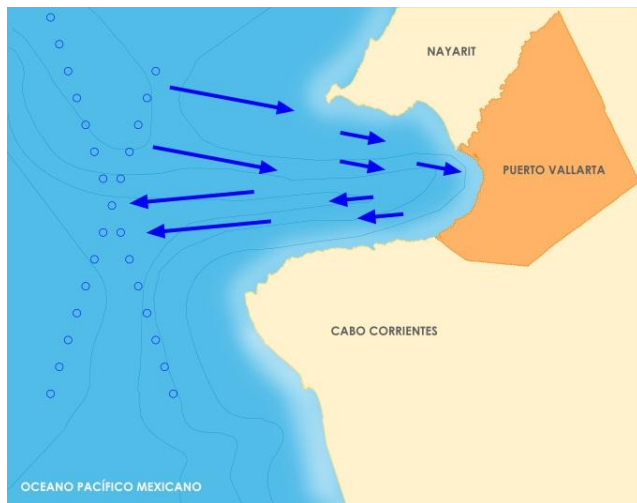


Figura 3.- Patrón de circulación marina de baja frecuencia de febrero a julio.

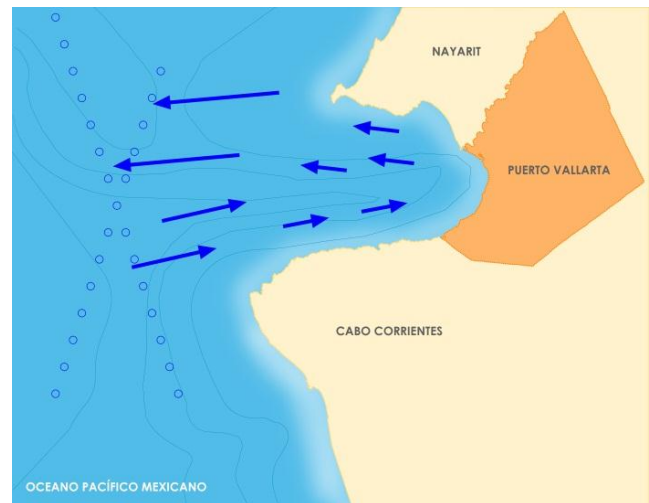


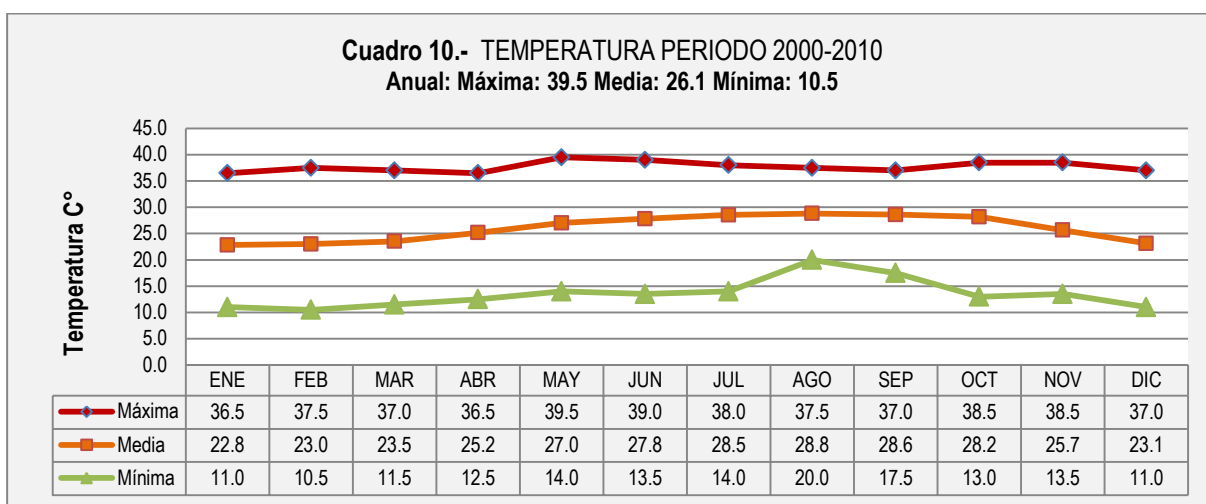
Figura 4.- Patrón de circulación marina de baja frecuencia de agosto a enero.



Según los datos de la Estación de la Desembocada (20°44' N, 105°11' m.s.n.m.), 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°C.

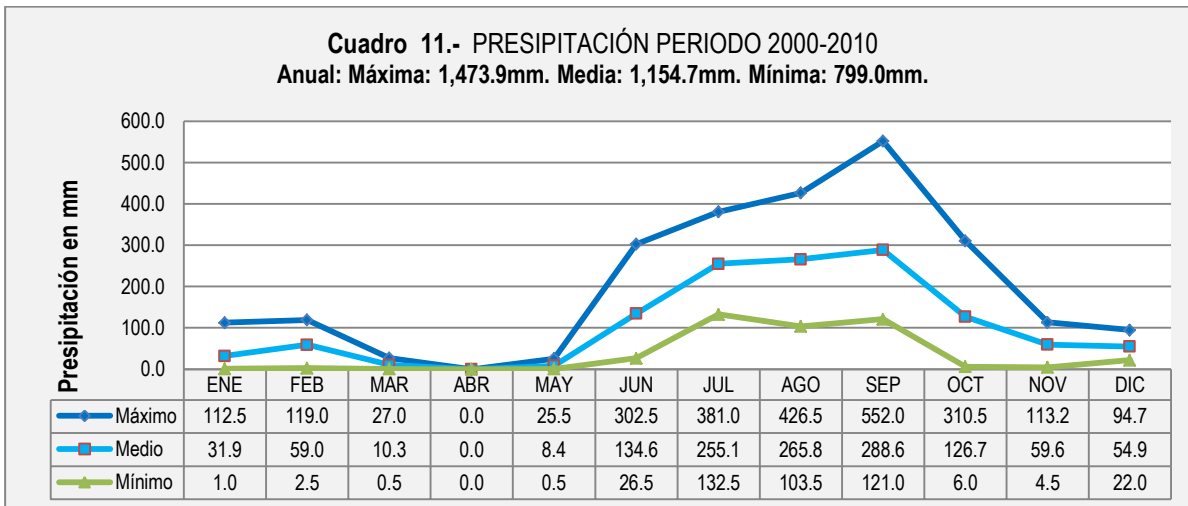
Temperaturas promedio con datos estadísticos del 2000 a 2011.

Como ya se mencionó, la temperatura media anual del área de influencia del proyecto es de 26.1°C, la temperatura mensual más alta se presenta en el mes de junio con 39.5°C y con la más baja de 10.5°C., por lo tanto su oscilación media mensual es de 15.6°C.



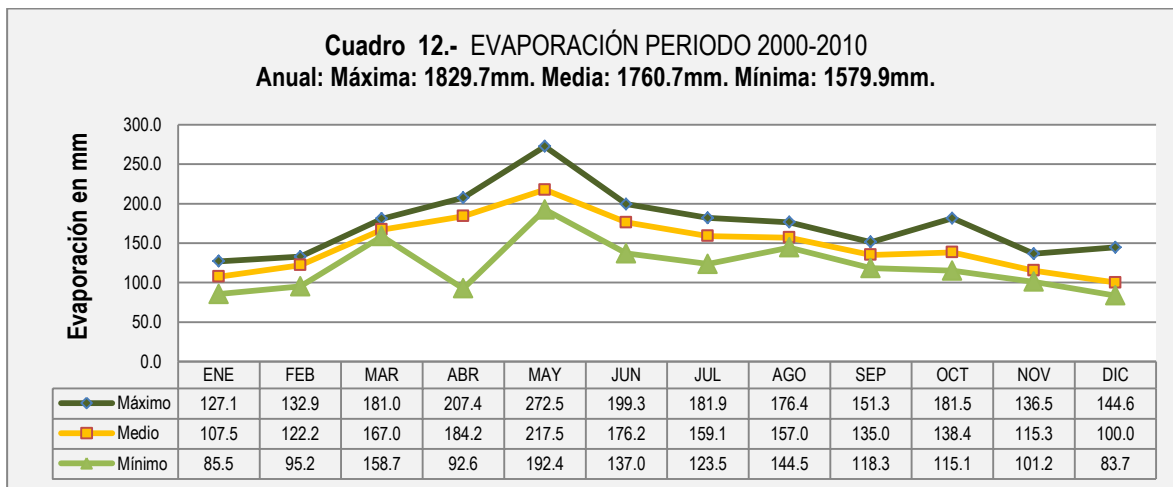
### Precipitación promedio

De acuerdo a la estación climatológica de la Desembocada, la precipitación media anual de la cobertura de la estación La Desembocada, es de 1,154.7 mm aunque en el año de 2007 alcanzó los 1,473.9 mm y en 2005 tan solo 799.0 mm; el periodo húmedo (lapso en el cual la precipitación es mayor que la evapotranspiración) es más o menos de 21 semanas y se extiende de la última semana de mayo a la tercera semana de octubre; En esta época caen aproximadamente en promedio anual de 1,070.6 mm que equivalen a 82.67% del total anual, la precipitación máxima anual es de 1,982.7 mm que equivalen al 80.45% del total anual, con una mínima es de 389.5mm que equivale al 92.63% del total anual.

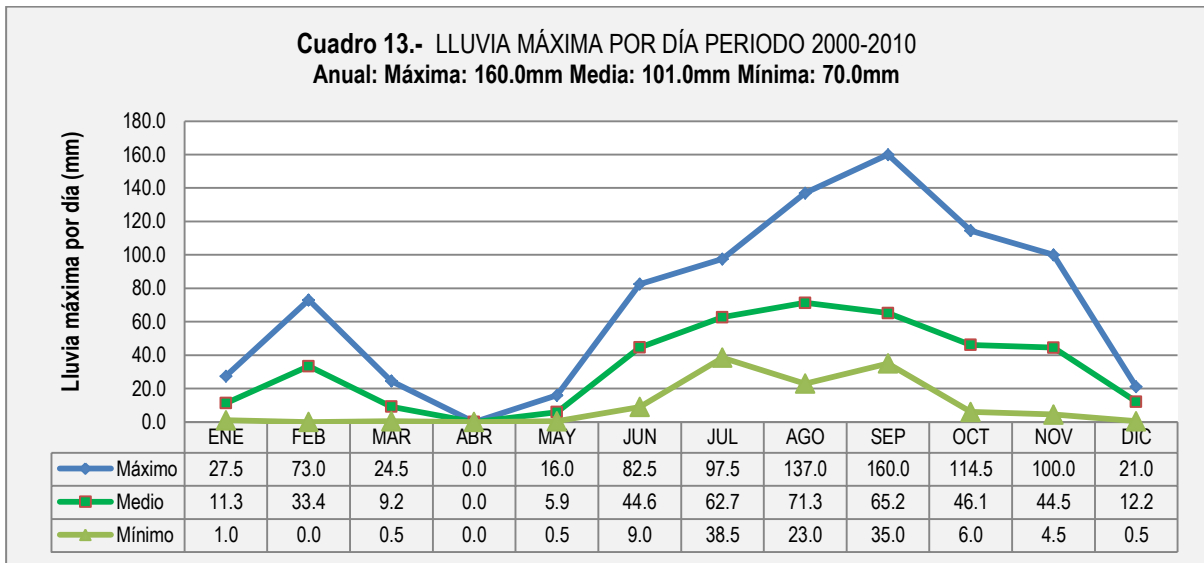


Según el Atlas de Peligros Naturales el promedio existen al año más de 193.8 días despejados, pero se han llegado a presentar hasta 246. Estos días sin nubes se concentran en la estación seca, especialmente de diciembre a marzo.

El promedio anual de evaporación dentro de acuerdo a los datos registrados por la estación meteorología de La Desembocada es de 1,760.7mm el mes húmedo es mayo con un máximo de 272.5mm y una mínima de 192.4mm su promedio anual es de 217.5mm. El mes más seco es enero con una máxima de 127.1mm y una mínima de 85.5 mm en el 2006 alcanzó el nivel más alto, con 1829.72 mm y en el 2000 mm con una evaporación de 1579.87mm.



El promedio anual de lluvias es de 101.0 días, con una máxima de 160.0 días, y una mínima de 70.0 mientras, el mes más lluvioso promedio anual es de septiembre con una media promedio de días, su máxima es de 27.0 días y una mínima de 10, el año más lluvioso se presentó en el 2003 con 89 lluvias, mientras que el menos lluvioso es en 1991 con tan solo 35 lluvias.



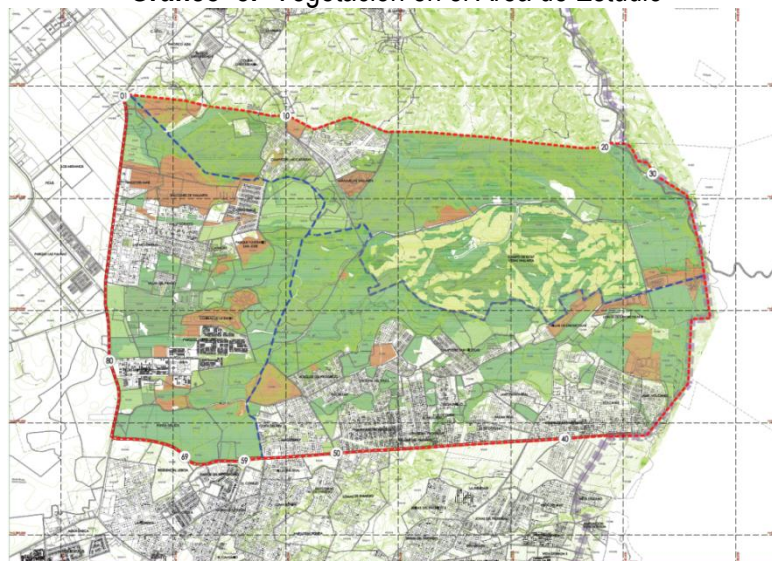
### VII.1.6. VEGETACIÓN

Ver anexo gráfico Plano D2- 06

El estrato herbáceo ocupa alrededor del 70.93% del polígono de aplicación una superficie considerable de la cual derivan clasificaciones respecto a la cantidad y calidad de vegetación por zonas. Su vegetación se distribuye de manera fragmentada en los lomeríos, cañadas y vertientes; pese a ello, puede calificarse como útil para garantizar condiciones ambientales más aceptables en el contexto urbanizado.

En general, esta comunidad y condiciones son la que prevalecen en el Área de Análisis pues el evento de urbanización irregular que se desarrolla actualmente tanto en el valle como en los sistemas de lomerío y cañada, implican la remoción de la cubierta vegetativa.

**Gráfico 8.- Vegetación en el Área de Estudio**





Número	%	Suelo	Área (Ha)	Color
1	16.37	Vegetación Abundante	238.26	■
2	34.35	Áreas arboladas	500.04	■
3	5.69	Huerta	82.91	■
4	5.30	Green	77.27	■
5	0.87	Espacios Verdes	12.98	■
6	8.35	Áreas Impactadas	127.46	■
7	29.07	Sin Clasificar	416.46	
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,445.38</b>	

En procesos de urbanización con bajo coeficiente de ocupación del suelo y utilización alto, la incorporación de este tipo de composición vegetativa puede incrementar la calidad ambiental de las áreas urbanas aportando también a la conservación de sus características si se integran en patrones de urbanización en que se consideren como espacios verdes abiertos más extensivos. Los beneficios ambientales también son relevantes: infiltración de agua, control micro climático, reducción de erosión y azolve, captura de carbono, manutención de fauna, etc.

Partiendo de lo anterior, y habiendo destacado la importancia de los recursos de vegetación de selva disponibles en el Área de Análisis, particularmente aquellos ubicados en cañadas y áreas mejor conservadas, e incluso de aquellas que se están comprendiendo como más degradadas o propensas a perderse; en la perspectiva de la regulación y ordenación urbana, es posible considerar que estos componentes deban ser empleados en la formación de áreas que coadyuven al mejoramiento ambiental de los centros de población tal como se indica en el artículo 177, fracc. III, del Código Urbano bajo la definición de una política de conservación específica y selectiva que incluya la creación de reservas de suelo aptas para desarrollo urbano, y de modelos de urbanización que promuevan una mejor relación entre el medio construido y el medio natural.

Desde esta posición, las cañadas de los escurrimientos intermitentes pueden también ser incorporadas a la formación de estas áreas de resguardo ambiental a través de la delimitación de sus respectivas áreas de protección; siendo posible ser contempladas como áreas de control especial, utilizadas como áreas verdes, abiertas y recreativas, usos que faciliten la integración urbana al medio natural.

Estas medidas de seguridad nos permitirán ayudar a reducir, controlar y revertir paulatinamente la degradación del entorno.

### VII.1.7. ASPECTOS AMBIENTALES

Ver anexo gráfico Plano D2-07

De acuerdo al estudio de campo realizado, se observa los aspectos ambientales dentro del área de estudio, se describen de acuerdo a su radio de afectación como sigue:

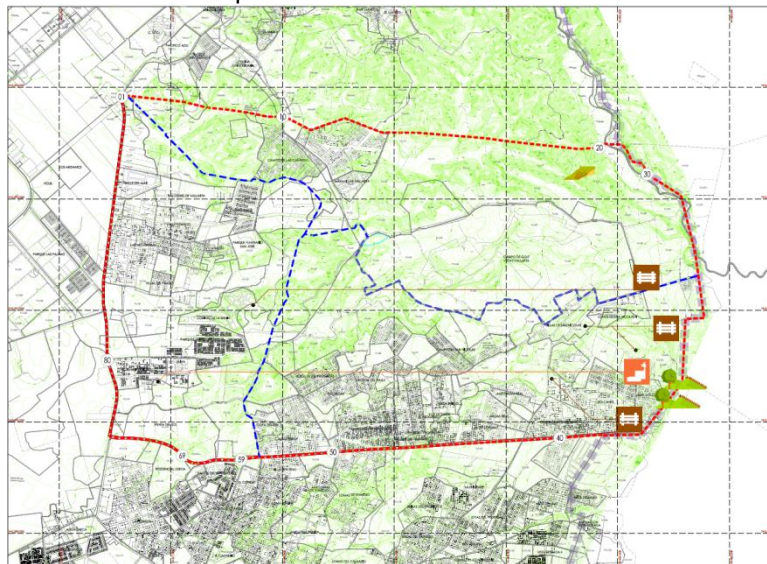
- a) Ladrilleras: se ubica una ladrillera al sur-oeste del área de estudio dentro del área urbana.





- b) Establos: se ubican 4 establos; uno al noreste de la colonia Colinas de la Bahía y tres más al sur-este del área de estudio.
- c) Huertos en Montaña: se ubican 2 al sur-este del área de estudio, colindando con la colonia Amp. Volcanes.
- d) Puntos de erosión: se localizaron un punto de erosión al noreste del área de estudio.

**Gráfico 9.- Aspectos Ambientales en el Área de Estudio**



**Cuadro 15.- ASPECTOS AMBIENTALES**

No.	Aspectos	Cantidad	
1	Ladrilleras	1	
2	Establo	4	
3	Huertos en Montaña	2	
4	Erosión	1	

### VII.1.8. PAISAJE NATURAL

Ver anexo gráfico Plano D2-08

Como resultado de una investigación de campo, se logró observar que su paisaje natural es muy peculiar en esta zona de Puerto Vallarta y es fundamentalmente que los elementos que dan carácter al lugar sean resaltados y aprovechados. Se reconocieron dos líneas de orientación de vistas importantes, la primera sobre la parte este del polígono de aplicación y con orientación hacia las montañas y arroyo santo domingo del este, la segunda, a partir de los lomeríos y partes altas de oriente del campo del golf, de las cuales se orientan vistas hacia el oeste de la ciudad y la Bahía.



No.	%	Suelo	Área (Ha)	Color
1	22.81	Flora y Fauna (Ff)	329.76	
2	7.53	Asentamientos Humanos (Ah)	108.79	
3	13.09	Agrícola (Ag)	189.22	
4	55.46	Turístico (Tu)	801.63	
5	1.11	Infraestructura (If)	15.98	
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,445.38</b>	

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

Ver anexo gráfico Plano D2-09

De acuerdo al análisis de la documentación oficial, se observa que en la clasificación de Plan de Ordenamiento Ecológico de Puerto Vallarta, Jal. La clasifica cuatro usos de suelo dentro del área de estudio, con las clasificación de su Unidad de Gestión (UGAs); que a continuación se describen según la jerarquía de cada uno de ellos, el sector predominante en el uso Turístico (Tu) con una superficie de 801.63 ha, y le corresponde al 55.46%, localizado sobre el valle y lomeríos; el 22.81% le corresponde a la Flora y Fauna (Ff), que cubre una superficie de 329.76 Ha su mayor concentración vegetal se encuentra en su gran mayoría al noroeste, noreste y sureste del área de estudio, mientras que el 13.09% le corresponde Agrícola (Ag), con una superficie de 189.22 ha, concentrada al oeste del área; siguiéndole Asentamientos Humanos (Ah) con una superficie de 108.79 ha equivalente al 7.53% referente al área de aplicación y finalmente el área de Infraestructura (If) representando un 1.11% con una superficie de 15.98 Ha.

### VII.1.10. PELIGROS NATURALES

Ver anexo Gráfico Plano D2-10

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.).

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:

Pendiente mayor a 15%: Se localiza al este del polígono de aplicación, abarcando alrededor del 51.69% del polígono de aplicación, bajo esta condición se presentan una serie de lomeríos y cañadas de las cuales se forman cuerpos y escorrentillas de agua que bajan hacia la zona urbana de los principales asentamientos humanos.

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

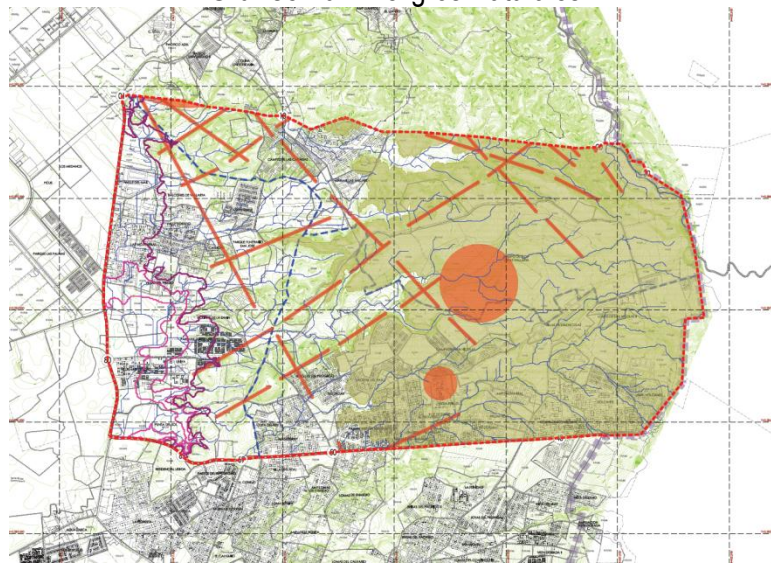






un tsunami, se desarrollaron dos modelos en la Bahía de Banderas, cuyos resultados arrojaron que en el área de estudio las olas pueden alcanzar de 2 a 7 metros de altura. El Tsunami con elevación de 2.00 metros de altura, alcanza a delimitar los asentamientos humanos de Punta del Sol, Villas Universidad, límites de las parcelas P/C/40, P/C/39. La línea del alcance de Tsunami de 4.00 metros de altura, alcanzando los límites del Plan Parcial Punta del Sol, UNIVA y Villas del Prado. La línea de alcance del Tsunami de 7.00 metros de altura, tiene un alcance sobre los límites de Punta del Sol, Parques Universidad, Colinas de la Bahía, los asentamientos Valle Dorado y Balcones de Vallarta hasta el límite con el vértice uno del polígono de aplicación. 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 mas 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.

Gráfico 10.- Peligros Naturales



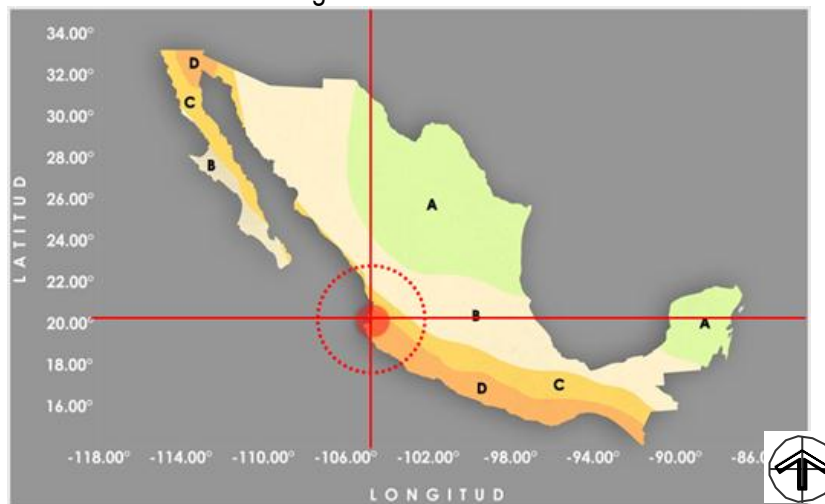
Cuadro 17.- DE PELIGROS NATURALES				
Número	%	Peligro	Área (Ha)	Color
1	51.92	Pendiente mayor a 15%	750.44	
2	48.08	Área sin clasificar	694.92	
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,445.38</b>	



### Sismicidad

Se localizan dos puntos respecto a la sismicidad del lugar, hacia el noreste del área de aplicación sobre los campos de Golf, se identifica uno punto sísmico de magnitud 4, mientras que hacia el sur este, entre los asentamientos de Campestre San Nicolás y El Salitrillo, se identifica uno de magnitud 3. De manera general, el área de estudio se encuentra ubicada en la Zona Sísmica D (imagen 17). La estadística registrada por el Servicio Sismológico Nacional (SSN)<sup>2</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 interfase entre dichas placas, denominada 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.

Gráfico 11.- Regionalización Sísmica de México.



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.

<sup>2</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.



### VII.1.11. USO POTENCIAL DEL SUELO

Ver anexo gráfico Plano D2-11

Se observa que en el área de estudio, existen cuatro grandes grupo de uso del suelo, principalmente predomina el 41.44% la zona vegetal correspondiente a la selva caducifolia, el uso agrícola de riego, le corresponde el 11.79% de la superficie, mientras que el 33.29% es suelo dedicado al uso agrícola de temporal, se distribuye en la parte centro y Suroeste principalmente. El 13.48% restante le corresponde al uso de la vegetación inducida, se ubica principalmente en el sureste de la zona urbana.

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.

### VII.1.2. SÍNTESIS DE LOS FACTORES NATURALES

Ver anexo gráfico Plano D2-12

#### Topografía

*Pendientes:* El 21.73% de la superficie total del área de estudio se encuentra en el gradiente del 0.00 a 2.00%. En el segundo gradiente de 2 al 5% tiene una superficie aproximada de 320.62 Ha del área de estudio. La pendiente tres esta entre el gradiente de 5 al 15% con una superficie de 472.20 Ha representado el 32.70% de la superficie total del área de estudio. Mientras la pendiente cuatro representa el 14.18% de la superficie total es para el gradiente de 15% a 30% de pendiente máxima representa 205.09 Ha. La pendiente quinta representa el 6.04% de la superficie total es para el gradiente de 30 a 45% de pendiente en una superficie aproximada de 87.41 Ha. La pendiente sexta, con una gradiente de 45% a 60% de pendiente representada en el 2.06% del área de estudio, con una superficie de 29.88 Ha. La séptima pendiente, de gradiente de 60 a 75% de pendiente representa el 0.65% del área de estudio representa, con una superficie de 9.46 Ha.

*Elevaciones:* El análisis de las elevaciones en el polígono de aplicación muestra que en su mayoría va de los 63.00 msnm a los 188.07 msnm que corresponde a la parte este del área de aplicación, mientras que las partes de planicie, se orientan hacia el oeste con una elevación mínima de 18.00 msnm.

**Geología:** La planicie generada por la composición de suelo de tipo aluvial; que forman un total del 21.41% de la superficie del área de estudio. El conjunto de lomeríos está compuesto de rocas sedimentaria-conglomerado, corresponde al 78.58% de la superficie total del área de estudio.

**Edafología:** En el área de estudio se observa una variada gama de edafológica, se encuentran suelos predominante Phaeozems (PH), Fluvisoles (FL) y Gleysoles (G), de clase textural media principalmente, sin presencia de fases salinas o sádicas. Las primer unidad de suelo correspondiente al tipo Phaeozem, con una superficie equivalente al 53.89%. Los fluvisoles, son suelos jóvenes desarrollados en depósitos, fluviales, lacustres y marinos; su composición de residuos orgánicos y en combinación con otros minerales le permite ser fértiles para el cultivo en suelos húmedos, sobre todo porque son suelos inundados; por su parte las tierras de marea son fuertemente salinas y se mantienen mejor bajo manglares o alguna otra vegetación tolerante a sales. Mientras que los Gleysoles, con una superficie equivalente al 8.89% referente al área de estudio.



**Hidrología:** Los escurrimientos ya dirigidos de manera artificial, se ubican sobre la parte noroeste, sobre las zonas esto tres canales dirigen el agua hacia la parte oeste de la ciudad. Existen además cuatro cuerpos de agua de interés por la cantidad de agua que transporta y su trayectoria. Arroyo Las Parotas, Arroyo Magisterio, Arroyo Los Poetas y Arroyo de la Virgen. Además de estos, se localiza una gran cobertura de escorrentillas formadas en las lomas y el valle de la parte este del polígono de estudio, estas cubren una considerable superficie de la zona urbana. Encontrando además cuerpos de agua sobre el campo y dentro del polígono del Plan Parcial Punta del Sol.

**Clima:** El 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°C.

Temperaturas promedio con datos estadísticos del 2000 a 2011.

La temperatura media anual es de 26.1°C, la temperatura mensual más alta se presenta en el mes de junio con 39.5°C y con la más baja de 10.5°C., por lo tanto su oscilación media mensual es de 15.6°C.

Precipitación promedio.

La precipitación media anual de la cobertura de la estación La Desembocada, es de 1,154.7mm

El promedio anual de evaporación es de 1,760.7mm el mes más húmedo es mayo con un máximo de 272.5mm. y una mínima de 192.4mm su promedio anual es de 217.5mm.

El promedio anual de lluvias es de 101.0 días, con una máxima de 160.0 días, y una mínima de 70.0 mientras, el mes más lluvioso promedio anual es de septiembre con una media promedio de 27 días, y una mínima de 10.

**Flora y fauna:** El estrato herbáceo ocupa alrededor del 70.93% del polígono de aplicación una superficie considerable de la cual derivan clasificaciones respecto a la cantidad y calidad de vegetación por zonas. Su vegetación se distribuye de manera fragmentada en los lomeríos, cañadas y vertientes; pese a ello, puede calificarse como útil para garantizar condiciones ambientales más aceptables en el contexto urbanizado.

**Paisaje Natural:** Se reconocieron dos líneas de orientación de vistas importantes, la primera sobre la parte este del polígono de aplicación y con orientación hacia las montañas y Arroyo Santo Domingo del este, la segunda, a partir de los lomeríos y partes altas de oriente del campo del golf, de las cuales se orientan vistas hacia el oeste de la ciudad y la Bahía.

**Clasificación del Uso de Suelo Ambiental:** El sector predominante en el uso Turístico (Tu) con una superficie de 801.63 ha, y le corresponde al 55.46%, el 22.81% le corresponde a la Flora y Fauna (Ff), que cubre una superficie de 329.76 Ha, mientras que el 13.09% le corresponde Agrícola (Ag), con una superficie de 189.22 ha, concentrada al oeste del área; siguiéndole Asentamientos Humanos (Ah) con una superficie de 108.79 ha equivalente al 7.53% referente al área de aplicación y finalmente el área de Infraestructura (If) representando un 1.11% con una superficie de 15.98 Ha.



### Peligros Naturales:

- a) Lineamientos: Se localizan al oriente del área de estudio y al noreste sobre el área de valle y topografía accidentada.
- b) Escurrimientos Moderados: Los escurrimientos según el Atlas de Riesgos Naturales, afectan principalmente la zona oeste del área de estudio, el escarpado de los lomeríos;
- c) Tsunami con elevación de 2 m, de altura: existe una posible afectación por tsunami con una elevación de 2 m, al oeste del área de estudio;
- d) Tsunami con elevación de 4 m, de altura: existe una posible afectación por tsunami con una elevación de 4 m, al oeste del área de estudio;
- e) Tsunami con elevación de 7 m, de altura: existe una posible afectación por tsunami con una elevación de 7 m, al oeste del área de estudio;
- f) Pendiente Mayor a 15%: Con una cobertura de 750.44 m<sup>2</sup> (51.92%); y
- g) Sismos: Marcado el punto con categoría 4 en la magnitud del sismo, se localiza sobre la planicie al Sur poniente del polígono del área de estudio.

### Uso Potencial del Suelo:

Predomina el 41.44% la zona vegetal correspondiente a la selva caducifolia, el uso agrícola de riego, le corresponde el 11.79% de la superficie, mientras que el 33.29% es suelo dedicado al uso agrícola de temporal, se distribuye en la parte centro y Suroeste principalmente. El 13.48% restante le corresponde al uso de la vegetación inducida, se ubica principalmente en el sureste de la zona urbana.

## VII.2. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

### VII. 2.1. ESTRUCTURA URBANA

De acuerdo al estudio de campo realizado, se logró observar que existen 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 centro de población con relación a sus funciones regionales; el segundo sistema nos permite la jerarquización del conjunto de vías de comunicación que interconectan a las centro 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 su nivel de servicio.

La célula primaria de la estructura urbana, corresponde a un rango de población aproximado de 260 a 520 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 2,600 a 5,000 habitantes, y se le denomina como unidad barrial, como último rango se establece que a partir de 10 unidades barriales forman un distrito urbano, con una población aproximada de 26,000 a 52,000 habitantes a aproximadamente.





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 título VII.2.7.2. Vialidad, de este documento.

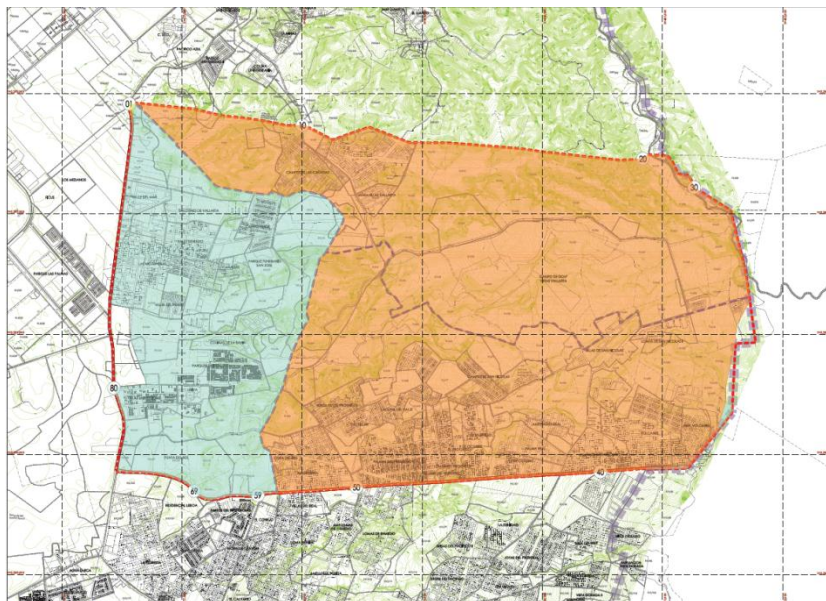
La estructura urbana surge como término urbanístico, por la necesidad de facilitar el análisis del conjunto de elementos que intervienen dentro de un asentamiento humano, que a través de conceptos nos permiten lograr la comprensión de los múltiples partes y complejas relaciones.

## VII.2. TENENCIA DEL SUELO, PROPIEDAD SOCIAL Y PRIVADA

Ver anexo Gráfico Plano D3-01

La tenencia del suelo está dividida en tres grupos principalmente de propiedad ejidal, la cual se integra básicamente por el Ejido de Las Juntas con una superficie de 1,036.06 ha equivalente al 71.68%, Ejido del Coapinole con un 26.83% y Ejido de Ixtapa con una superficie de 0.32 ha que representa el 0.02% respecto al área de aplicación.

Gráfico 12.- Tenencia del Suelo, Propiedad Social y Privada



Cuadro 18.- DE TENENCIA DEL SUELO PROPIEDAD SOCIAL Y PRIVADA				
Número	%	Valores	Área (Ha)	Color
1	71.68	Ejido de Las Juntas	1,036.06	Orange
2	26.83	Ejido del Coapinole	387.84	Light Blue
3	0.02	Ejido de Ixtapa	0.32	Green
4	1.46	Propiedad Privada	21.16	
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,445.38</b>	

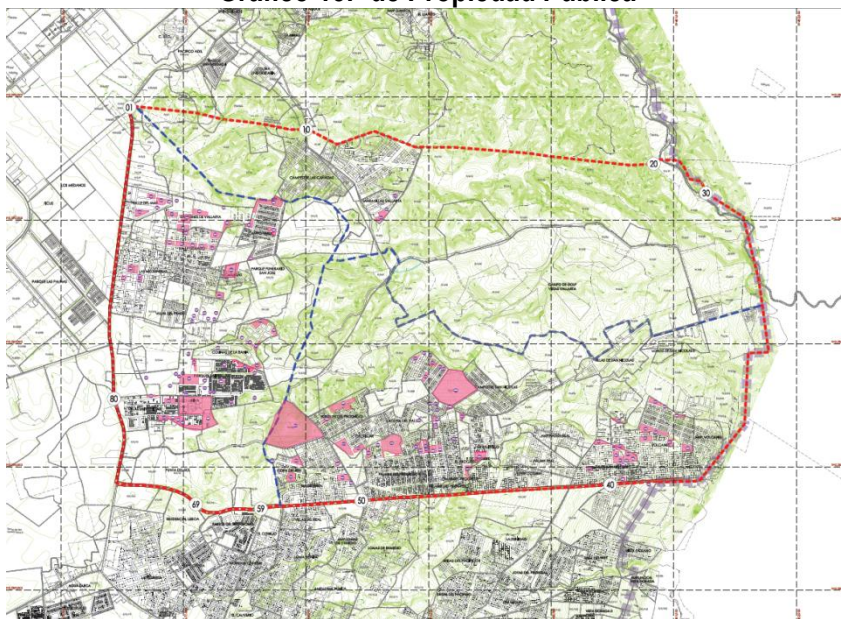


### VII.2.2.1. TENENCIA DEL SUELO PROPIEDAD PÚBLICA

Ver anexo Gráfico Plano D3-02

El área de aplicación solo cuenta con predios de patrimonio, los cuales suman un total de 134 predios, que resultan una superficie aproximada de 55.84 Ha dentro de los cuales destacan espacios verdes, seguido por las áreas de cesión disponibles y por último equipamientos registrados como propiedad patrimonial, a continuación el listado de los predios dentro del área de aplicación, la clave catastral correspondiente y su localización correspondiente:

Gráfico 13.- de Propiedad Pública



Cuadro 19.- DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO SUPERFICIE: 19.84 Ha

No.	CLAVE	SUPERFICIE	USO ACTUAL	COLONIA
1	531	2389.62	Área disponible	Mojoneras
2	534	1397.82	Área disponible	Mojoneras
3	535	2437.25	Área disponible	Mojoneras
4	549	612.00	Área disponible	Palmar del Progreso
5	550	2245.85	Área disponible	Palmar del Progreso
6	551	1211.88		Palmar del Progreso
7	552	25721.13	Jardín de niños centro de atención infantil (CAI), pasitos de luz, IMSS	Palmar del Progreso
8	576	938.66	Área disponible	Bosques del Progreso
9	577	13725.57	Juegos infantiles, Cancha basquet, resto disponible	Bosques del Progreso
10	580	1709.58	Área disponible	Volcanes
11	581	4000.00	Iglesia y resto disponible	Volcanes
12	582	3555.29	Área disponible	Volcanes
13	583	547.41	Área disponible	Volcanes
14	584	17733.54	Escuela y Jardín de niños	Volcanes
15	585	665.41	Área disponible	Volcanes





**Cuadro 19.- DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO SUPERFICIE: 19.84 Ha**

No.	CLAVE	SUPERFICIE	USO ACTUAL	COLONIA
16	586	2711.70	Juegos infantiles y resto disponible	Volcanes
17	587	2952.15	Área disponible	Volcanes
18	588	1775.75	Área disponible	Volcanes
19	589	1624.85	Área disponible	Volcanes
20	594	4354.41	Área verde	Villas del Puerto
21	633	230.01	Área disponible	Lomas de san Nicolás
22	768	865.54	Área disponible	Laguna del valle
23	769	13018.55	Cancha de futbol	Laguna del valle
24	771	277.74	Área disponible	Laguna del valle
25	772	176.94	Área disponible	Laguna del valle
26	773	858.88	Área disponible	Laguna del valle
27	774	847.45	Área disponible	Laguna del valle
28	775	2049.15	Cancha de basquetbol	Laguna del valle
29	776	1882.43	Área disponible	Laguna del valle
30	777	665.44	Área disponible	Laguna del valle
31	778	666.74	Área disponible	Laguna del valle
32	779	1469.62	Área disponible	Laguna del valle
33	788	3293.86	Juegos infantiles y Cancha de futbol	Del Villar
34	789	9386.02	Juegos infantiles y Cancha de futbol	Del Villar
35	823	5570.49	Área disponible	El Salitrillo
36	824	4980.24	Área disponible	Copa del Rey
37	825	1098.60	Área disponible	Copa del Rey
38	826	902.12	Cancha de futbol	Copa del Rey
39	856	3090.03	Área disponible	9 de octubre
40	857	3366.07	Área disponible	9 de octubre
41	858	443.10	Área disponible	9 de octubre
42	887	1530.37	Área disponible	Villas universidad
43	888	3614.17	Área disponible	Villas universidad
44	889	2680.53	Área disponible	Villas universidad
45	891	7932.95	Área disponible	Villas universidad
46	892	2682.95	Área disponible	Villas universidad
47	1002	418.98	Espacios verdes y abiertos	Parques Universidad
48	1003	439.20	Espacios verdes y abiertos	Parques Universidad
49	1005	583.23	Espacios verdes y abiertos	Parques Universidad
50	1007	1390.02	Espacios verdes y abiertos	Parques Universidad
51	1008	458.12	Espacios verdes y abiertos	Parques Universidad
52	1009	709.62	Espacios verdes y abiertos	Parques Universidad
53	1010	510.24	Espacios verdes y abiertos (glorieta)	Parques Universidad
54	1011	136.34	Espacios verdes y abiertos	Parques Universidad
55	1014	136.14	Espacios verdes y abiertos	Parques Universidad
56	1015	615.79	Espacios verdes y abiertos (glorieta)	Parques Universidad
57	1016	166.03	Espacios verdes y abiertos (camellón)	Parques Universidad
58	1017	226.95	Espacios verdes y abiertos (glorieta)	Parques Universidad
59	1020	24805.36	Espacios verdes y abiertos	Parques Universidad
60	1021	10335.05	Equipamiento institucional	Parques Universidad
61	1030	2866.18	Escuela primaria	Campo Verde
62	1031	2548.73	Jardín de niños	Campo Verde



**Cuadro 19.- DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO SUPERFICIE: 19.84 Ha**

No.	CLAVE	SUPERFICIE	USO ACTUAL	COLONIA
63	1032	10210.73	Espacios verdes y abiertos (Jardín de vecinal)	Campo Verde
64	1033	1275.44	Espacio verdes y abiertos (Juegos infantiles)	Campo Verde
65	1043	642.82	Espacios verdes y abiertos	Valle del Mar
66	1044	4101.55	Espacios verdes y abiertos	Valle del Mar
67	1046	361.34	Espacios verdes y abiertos	Valle del Mar
68	1047	2134.35	Espacios verdes y abiertos	Valle del Mar
69	1048	3676.73	Equipamiento institucional	Valle del Mar
70	1050	5877.60	Equipamiento vecinal	Balcones de Vallarta
71	1051	3078.40	Zona de Equipamiento vecinal	Balcones de Vallarta
72	1053	1962.20	Zona de Espacios verdes, abiertos y recreativos	Balcones de Vallarta
73	1054	1688.20	Zona de Espacios verdes, abiertos y recreativos	Balcones de Vallarta
74	1056	325.00	Zona de Espacios verdes, abiertos y recreativos	Balcones de Vallarta
75	1058	8509.44	Equipamiento barrial	Vista del Sol
76	1068	5431.15	Zona de Espacios verdes, abiertos y recreativos	Colinas de la Bahía
77	1069	2378.32	Zona de Espacios verdes, abiertos y recreativos	Colinas de la Bahía
78	1070	850.28	Zona de Espacios verdes, abiertos y recreativos	Colinas de la Bahía
79	1071	1591.95	Zona de Espacios verdes, abiertos y recreativos	Colinas de la Bahía
80	1072	2678.86	Zona de Espacios verdes, abiertos y recreativos	Colinas de la Bahía
81	1073	717.54	Zona de Espacios verdes, abiertos y recreativos	Colinas de la Bahía
82	1004	504.49	Espacios verdes y abiertos	Parques Universidad
83	1006	237.12	Espacios verdes y abiertos (camellon)	Parques Universidad
84	1012	433.82	Espacios verdes y abiertos	Parques Universidad
85	1013	194.74	Espacios verdes y abiertos	Parques Universidad
86	1018	2321.06	Espacios verdes y abiertos barriales	Parques Universidad
87	1019	3226.76	Espacios verdes y abiertos barriales	Parques Universidad
88	1052	3745.80	Zona de Espacios verdes, abiertos y recreativos	Mojoneras
89	1055	832.10	Zona de Espacios verdes, abiertos y recreativos	Mojoneras
90	1074	504.49	Espacios verdes y abiertos	Parques Universidad
91	197	98300.60	Basurero municipal ( relleno sanitario)	Magisterio
92	216	4800.00	plaza principal, Cancha basquet y Juegos infantil	Mojoneras
93	217	600.00	Agencia municipal	Mojoneras
94	218	1200.00	Jardín de niños pípila	Mojoneras
95	323	8169.26	Club magisterial y campo de futbol	Magisterio



<b>Cuadro 19.- DENTRO DEL ÁREA DE ESTUDIO SUPERFICIE: 19.84 Ha</b>				
No.	CLAVE	SUPERFICIE	USO ACTUAL	COLONIA
96	324	3839.00	Centro de atención infantil (cai), parque, Juegos infantiles	Magisterio
97	325	1386.80	Escuela de campeones a.c.	Magisterio
98	415	3865.44	Área disponible	Lomas de san Nicolás
99	416	1968.38	Área disponible	Las Juntas
100	417	3480.00	Área disponible	Lomas de san Nicolás
101	418	2144.78	asilo de ancianos san juan diego a.c.	Lomas de san Nicolás
102	419	3480.00	Área disponible	Lomas de san Nicolás
103	420	3758.00	centro de atención infantil (cai), asilo de ancianos san juan diego a.c.	Lomas de san Nicolás
104	421	160.00	Área disponible	Lomas de san Nicolás
105	421	160.00	Área disponible	Lomas de san Nicolás
106	422	160.00	Área disponible	Las Juntas
107	423	3130.82	Iglesia católica y resto disponible	Lomas dEl Progreso
108	424	2010.16	plaza y Cancha de basquet	Lomas dEl Progreso
109	425	1115.48	plaza publica	Lomas dEl Progreso
110	435	2429.00	Juegos infantiles y resto disponible	Palmar del Progreso
111	436	3240.75	Cancha de basquet y el resto disponible	Palmar del Progreso
112	442	500.80	centro de atención infantil (cai)	Mojoneras
113	446	12513.00	Cancha deportiva	Cañadas
114	462	70268.00	Panteón municipal	El Progreso
115	463	2817.00	Oficina, bodega y Área de descanso del cementerio municipal	E l Progreso
116	464	2108.50	Área disponible	Las Juntas
117	469	332.98	Jardín de niños primero de mayo	El Caloso
118	480	1215.60	Unidad médica y salón de reuniones	Mojoneras
119	496	1849.00	Área disponible	Mojoneras
120	523	150.00	dispensario medico	El Progreso
121	529	960.00	Área disponible	Mojoneras
122	530	480.00	Área disponible	Mojoneras
123	533	2043.20	Área disponible	Mojoneras
124	595	10362.98	Ampliación campus UNIVA	Mojoneras
125	596	1600.00	Jardín de niños héroes	Lomas de san Nicolás
126	603	2387.43	Área disponible	Mojoneras
127	604	3255.00	Área disponible	Mojoneras
128	605	2415.00	Área disponible	Mojoneras
129	606	2625.00	Área disponible	Mojoneras
130	607	1637.96	Área disponible	Mojoneras
131	620	1255.17	Área disponible	El Pitillal
132	621	4084.71	Área disponible	El Pitillal
133	770	431.65	Juegos infantiles	Laguna del valle
134	890	2002.73	Área disponible	Villas universidad
<b>TOTAL</b>		<b>558,422.30 m<sup>2</sup></b>		

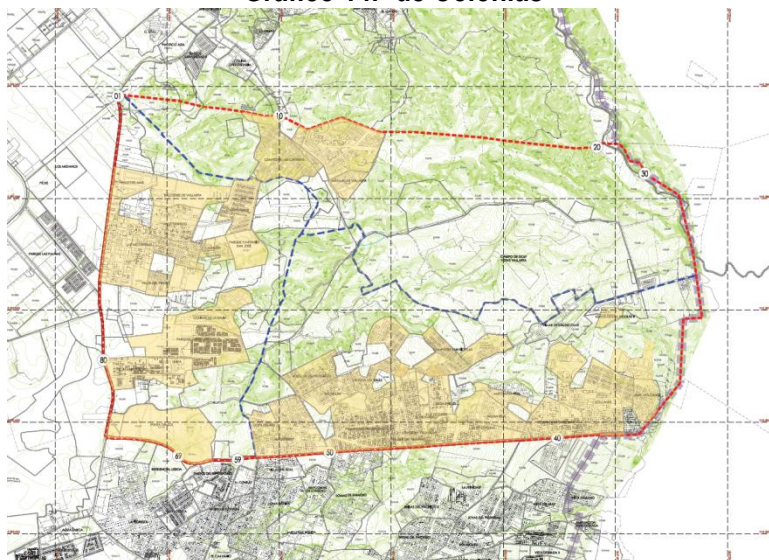


### VII. 2.3. ASENTAMIENTOS HUMANOS

Ver anexo Gráfico Plano D3-03

**Colonias:** La estructura urbana del área de estudio encuentra un total de 34 colonias, que suman una superficie aproximada de 431.12 Ha le corresponde una superficie de 32.02% del total de área ocupada por asentamientos humanos dentro del área de aplicación.

Gráfico 14.- de Colonias



Se describen a continuación:

Cuadro 20.- COLONIAS SUPERFICIE TOTAL 431.12 HA					
No.	ASENTAMIENTO	SUPERFICIE	No.	ASENTAMIENTO	SUPERFICIE
1	Maravillas Vallarta	5.35	18	Colinas de la Bahía	12.66
2	Campestre Las Cañadas	22.27	19	Parques Universidad	29.38
3	Campo Verde	12.05	20	Univa	5.03
4	Valle del Mar	8.14	21	Villas Universidad	13.91
5	Balcones de Vallarta	14.38	22	Punta del Sol	32.46
6	Valle Dorado	12.07	23	Copa del Rey	5.24
7	Las Mojoneras	35.38	24	Magisterio	21.57
8	Villas del Prado	3.97	25	Bosques del Progreso	10.41
9	Cañadas	4.75	26	Del Villar	9.02
10	Parque Funerario San José	9.53	27	Palmar del Progreso	21.10
11	Laguna del Valle	15.92	28	Volcanes	27.88
12	Campestre San Nicolás	9.91	29	Amp. Volcanes	7.44
13	Lomas de San Nicolás	2.69	30	Lomas de San Nicolás	15.18
14	Palma Real	12.32	31	El Salitrillo	6.90
15	Amp. Palma Real	5.01	32	9 de Octubre	4.35
16	12 de Octubre	15.18	33	El Progreso	9.05
17	Lomas del Progreso	6.82	34	Palmar del Progreso	3.80
				<b>Total</b>	<b>431.12</b>





### Parcelas Urbanizas.

Hay un total de 9 asentamientos que corresponden a parcelas dentro del área de aplicación, en conjunto cubren una superficie aproximada de 60.70 Ha que representa el 4.19% del área de aplicación.

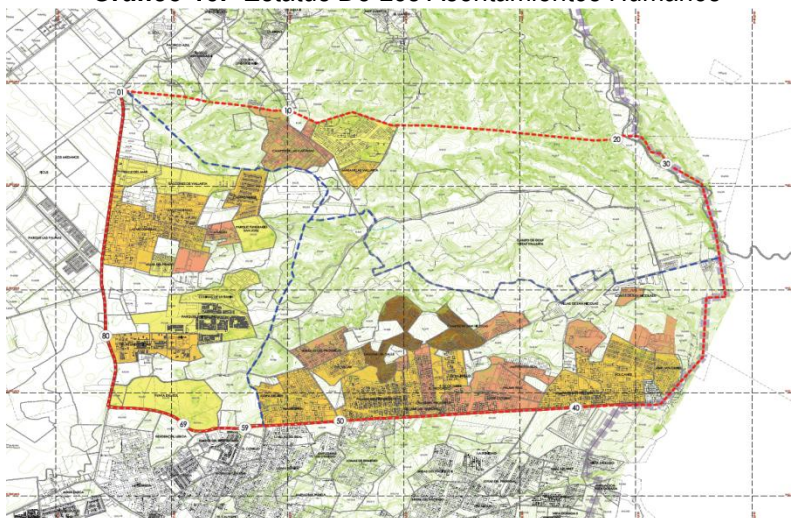
Cuadro 21.- COLONIAS SUPERFICIE TOTAL 60.70 HA					
No.	ASENTAMIENTO	SUPERFICIE	No.	ASENTAMIENTO	SUPERFICIE
1	Parcela Urbanizada	1.39	6	Parcela Urbanizada	1.10
2	Parcela Urbanizada	26.19	7	Parcela Urbanizada	7.05
3	Parcela Urbanizada	5.88	8	Parcela Urbanizada	8.32
4	Parcela Urbanizada	1.38	9	Parcela Urbanizada	8.48
5	Parcela Urbanizada	0.91			
				<b>Total</b>	<b>60.70</b>

### VII. 2.4. ESTATUS DE LOS ASEMIENTOS HUMANOS

Ver anexo Gráfico Plano D3-04

Los asentamientos humanos dentro del área de estudio se clasifican en cuatro grupos, distribuidos en una superficie aproximada de 494.67 Ha; el 43.07% corresponde a los asentamientos regulares, el 23.65% a los asentamientos irregulares, el 27.63% de la superficie al desarrollo urbano de las reservas urbanas, y el 5.62% corresponde a los asentamientos en proceso de regularización integrando el 100% de la superficie total ocupada por asentamientos, que corresponde al 34.22% de la superficie del área de estudio.

Gráfico 15.- Estatus De Los Asentamientos Humanos





Núm.	%	Valores	Área (Ha)	Color
1	8.09	Asentamientos Irregulares	117.03	
2	14.74	Asentamientos Regulares	213.09	
3	1.92	Asentamientos en Proceso de regularización	27.84	
4	9.45	Reservas Urbanas en Desarrollo	136.71	
5	65.80	Área sin clasificar	950.71	
<b>Total</b>	<b>100%</b>		<b>1,445.38</b>	

**VII. 2.4.1 Asentamientos Irregulares:** dentro del área de estudio existen 14 asentamientos irregulares en que corresponde al 27.63% de total de la superficie de los asentamientos humanos, que suman una superficie de 117.03 Ha.

No.	Asentamientos	Superficie
1	Campestre Las Cañadas	22.27
2	Cañadas	4.75
3	Bosques del Progreso	10.41
4	Lomas de San Nicolás	2.69
5	12 de Octubre	15.18
6	Palma Real	12.32
7	Ampliación Palma Real	5.01
8	El Progreso	9.05
9	Parcela Urbanizada	5.88
10	Parcela Urbanizada	7.05
11	Parcela Urbanizada	8.32
12	Parcela Urbanizada	8.48
13	Parcela Urbanizada	1.38
14	Parcela Urbanizada	1.39
	<b>Total</b>	<b>117.03 Ha</b>

**VII. 2.4.2. Asentamientos Regularizados:** son 17 colonias las que se encuentran en esta categoría formando una superficie de 213.09 Ha equivalentes al 43.07% en relación al área urbanizada de los asentamientos humanos en el área de estudio.



Cuadro 24.- de Asentamiento Regularizados		
No.	Asentamiento	Superficie
1	Maravillas Vallarta	5.35
2	Campo Verde	12.05
3	Valle Dorado	12.07
4	Las Mojoneras	35.38
5	Villas Universidad	13.91
6	Univa	5.03
7	Lomas de San Nicolas	15.18
8	Volcanes	27.88
9	Amp. Volcanes	7.44
10	El Saltillo	6.90
11	9 de Octubre	4.35
12	Copa del Rey	5.24
13	Magisterio	21.57
14	Del Villar	9.02
15	Palmar del Progreso	21.10
16	Palmar del Progreso	3.80
17	Lomas del Progreso	6.82
	<b>Total</b>	<b>213.09 Ha</b>

**VII. 2.4.3. Reserva Urbana en Desarrollo:** dentro de este estatus se encuentran 8 colonias formando una superficie de 136.71 Ha equivalentes al 27.63 % de la superficie del total de la superficie urbanizada.

Cuadro 25.- Reserva Urbana en Desarrollo		
No.	Asentamiento	Superficie
1	Valle del Mar	8.14
2	Balcones de Vallarta	14.38
3	Parque Funerario San José	9.53
4	Villas del Prado	3.97
5	Colinas de la Bahía	12.66
6	Parques Universidad	29.38
7	Punta del Sol	32.46
8	Parcela Urbanizada	26.19
	<b>Total</b>	<b>136.71 Ha</b>

**VII. 2.4.4. Asentamientos en Proceso de regularización:** dentro de este estatus se encuentran 4 colonias formando una superficie de 27.84 Ha equivalentes al 5.62 % de la superficie del total de la superficie urbanizada.

Cuadro 26.- Asentamiento en Proceso de Regularización		
No.	Asentamiento	Superficie
1	Laguna del Valle	15.92
2	Campestre San Nicolás	9.91
3	Parcela Urbanizada	1.10
4	Parcela Urbanizada	0.91
	<b>Total</b>	<b>27.84 Ha</b>



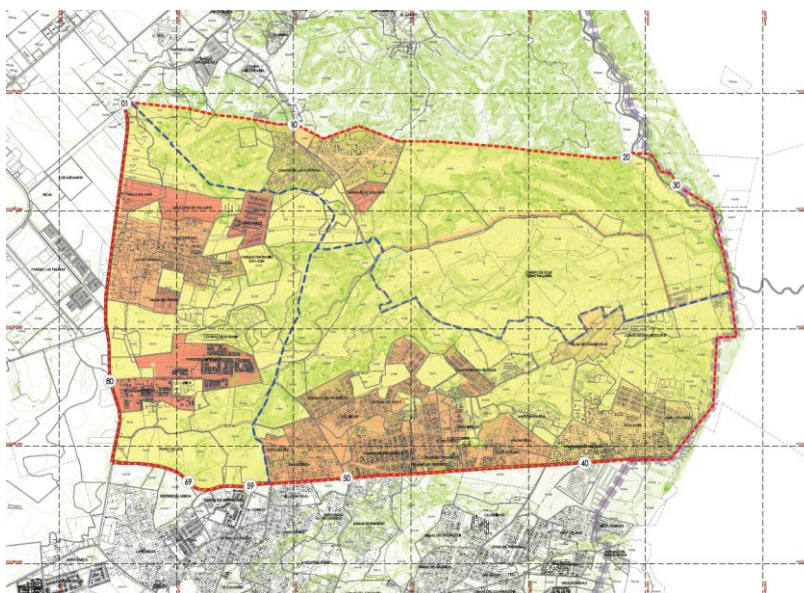


### VII. 2.5. VALORES CATASTRALES

Ver anexo Gráfico Plano D3-05

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, debido a este escenario que equipamientos y desarrollos urbanos han creado a lo largo de centros urbanos, lo que ha ocasionado la clasificación del suelo en 5 grupos de valores con rangos de \$250.00 pesos M/N., se describen como sigue:

Gráfico 16.- de Valores Catastrales



Cuadro 27.- DE VALORES CATASTRALES				
No.	%	Valores	Área (Ha)	Color
1	70.66	0-250	1,021.17	Yellow
2	9.44	251-500	136.38	Light Orange
3	13.99	501-750	202.24	Orange
4	0.74	751-1000	10.78	Dark Orange
5	5.17	1000	74.66	Red
<b>Total</b>	<b>100.00</b>		<b>1,445.38</b>	

1. **0-250:** Con una superficie de 1,021.17 Ha ocupa un 70.66 % del área de aplicación, este rango de valores se localiza distribuida en todo el polígono del área de aplicación fuera del área urbana.
2. **251-500:** Con una superficie de 136.38 Ha ocupa un 9.44% del área de aplicación, y este rango se localiza el norte en la colonia Campestre las Cañadas y al suroeste en las colonias Villa de San Nicolás, Lomas de San Nicolás, Volcanes y Ampliación Volcanes.
3. **501-750:** Con una superficie total de 13.99 Ha las zonas con este valor de suelo, representan el 13.99% del área total de aplicación, y se localizan en dos grupos en el área urbana, el primero hacia el noroeste en las colonias Las mojoneras, Valle Dorado y Cañadas; y la segunda zona con este valor se localiza hacia el sur



del área de aplicación y abarca las colonias de Copa del Rey, Magisterio, Bosques del Progreso, Del Villar, Laguna del Valle, Palmar del Progreso, Lomas del Progreso, El Progreso, 9 de Octubre, El Salitrillo, 12 de Octubre y Palma Real.

- 4. **751-1000:** Con la superficie total de 10.78 Ha que representa el 0.74% del total de área de aplicación, las áreas urbanas con este valor, se agrupan al norte en la colonia Maravillas Vallarta y al oeste en la colonia Villas del Prado.
- 5. **1000:** Con una superficie de 74.66 Ha y representando el 5.17% del área de aplicación, se localiza hacia el oeste dentro de las colonias Valle del Mar, Balcones de Vallarta, Campo Verde, Villas Universidad y Parques Universidad.

### VII. 2.6. VIVIENDA

Ver anexo Gráfico Plano D3-06

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. La distribución por tipo de vivienda se distribuye de la siguiente manera:

<b>Cuadro 28.- Viviendas Dentro del Área de Estudio</b>		
<b>Tipo de Vivienda</b>	<b>Superficie</b>	<b>%</b>
Vivienda Mixta	327.98 Ha	22.69
Vivienda concentrada unifamiliar	82.72 Ha	5.72
Vivienda concentrada plurifamiliar	29.10 Ha	2.01
Sin clasificación	439.82 Ha	30.42
<b>Total</b>	<b>1445.37 Ha</b>	<b>100.00</b>

### VII.2.7. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL

Ver anexo Gráfico Plano D3-07

La clasificación de áreas actual bajo un análisis de la zona de aplicación, enunciando las áreas que en base al Plan de Desarrollo Urbano vigente (1997) fueron establecidas y que hoy cuentan con otras características y/o fueron modificadas.

#### VII.2.7.1. Áreas Urbanizadas Incorporadas

<b>Áreas Urbanizadas Incorporadas</b>	
<b>Ubicación</b>	<b>Superficie (Ha)</b>
AU(1)	18.65
AU(2)	5.25
<b>Total</b>	<b>23.90</b>



### VII.2.7.2. Áreas Urbanización Progresiva

Áreas Urbanización Progresiva	
Ubicación	Superficie (Ha)
AU-UP(1)	12.07
AU-UP(2)	39.14
AU-UP(3)	5.88
AU-UP(4)	4.76
AU-UP(5)	1.61
AU-UP(6)	5.24
AU-UP(7)	21.58
AU-UP(8)	10.42
AU-UP(9)	9.02
AU-UP(10)	15.93
AU-UP(11)	1.38
AU-UP(12)	21.09
AU-UP(13)	3.80
AU-UP(14)	7.73
AU-UP(15)	9.06
AU-UP(16)	4.35
AU-UP(17)	9.92
AU-UP(18)	1.11
AU-UP(19)	7.53
AU-UP(20)	3.73
AU-UP(21)	15.18
AU-UP(22)	12.30
AU-UP(23)	3.15
AU-UP(24)	15.19
AU-UP(25)	28.23
AU-UP(26)	3.12
AU-UP(27)	7.46
AU-UP(28)	8.40
AU-UP(29)	9.03
AU-UP(30)	7.12
<b>Total</b>	<b>304.54</b>



### VII.2.7.3. Áreas de Renovación Urbana

Áreas de Renovación Urbana	
Ubicación	Superficie (Ha)
AU-RN(1)	16.10
<b>Total</b>	<b>16.10</b>

### VII.2.7.4. Áreas de Reserva urbana a Corto Plazo

Áreas de Reserva urbana a Corto Plazo	
Ubicación	Superficie (Ha)
RU-CP(1)	8.14
RU-CP(2)	6.75
RU-CP(3)	11.90
RU-CP(4)	2.48
RU-CP(5)	7.55
RU-CP(6)	12.05
RU-CP(7)	9.53
RU-CP(8)	38.07
RU-CP(9)	26.19
RU-CP(10)	5.35
RU-CP(11)	178.18
RU-CP(12)	5.03
RU-CP(13)	2.30
RU-CP(14)	9.12
RU-CP(15)	4.52
RU-CP(16)	1.79
RU-CP(17)	32.50
RU-CP(18)	5.77
RU-CP(19)	13.71
RU-CP(20)	29.37
RU-CP(21)	12.67
RU-CP(22)	9.11
RU-CP(23)	2.41
RU-CP(24)	3.27
<b>Total</b>	<b>437.78</b>



#### VII.2.7.5. Áreas de Reserva urbana a Mediano Plazo

Áreas de Reserva urbana a Mediano Plazo	
Ubicación	Superficie (Ha)
RU-MP(1)	7.51
<b>Total</b>	<b>7.51</b>

#### VII.2.7.6. Áreas de Reserva urbana a Largo Plazo

Áreas de Reserva urbana a Largo Plazo	
Ubicación	Superficie (Ha)
RU-LP(1)	5.16
<b>Total</b>	<b>5.16</b>

#### VII.2.7.7. Áreas de Restricción de Instalaciones de Riesgo

Áreas de Restricción de Instalaciones de Riesgo	
Ubicación	Superficie (Ha)
RI-RG(1)	23.55
RI-RG(1)	18.00
RI-RG(1)	2.93
RI-RG(1)	6.62
RI-RG(1)	11.03
RI-RG(1)	0.67
RI-RG(1)	1.65
<b>Total</b>	<b>64.45</b>

#### VII.2.7.8. Áreas de Actividades Extractivas

Áreas de Actividades Extractivas	
Ubicación	Superficie (Ha)
AE(1)	5.70
AE(2)	5.37
AE(3)	10.24
AE(4)	1.22
AE(5)	7.27
<b>Total</b>	<b>29.80</b>



### VII.2.7.9. Áreas de Conservación Ecológica

Áreas de Conservación Ecológica	
Ubicación	Superficie (Ha)
AC(1)	18.17
AC(2)	10.28
AC(3)	208.02
AC(4)	8.48
<b>Total</b>	<b>244.95</b>

### VII.2.7.10. Áreas de Preservación Ecológica

Áreas de Preservación Ecológica	
Ubicación	Superficie (Ha)
AP(1)	3.69
AP(2)	250.47
AP(3)	3.51
AP(4)	0.53
AP(5)	47.89
AP(6)	1.89
AP(7)	0.18
<b>Total</b>	<b>308.16</b>

### VII.2.8. USO ACTUAL DEL SUELO

Ver anexo Gráfico Plano D3-08

Las zonas que se reglamentan en este capítulo y en los capítulos del VII al XVI de este Título, se observaran las siguientes consideraciones generales para su estudio, además de las que se establecen para cada una de ellas en lo particular.

En cada una de las zonas que se ubicaron de acuerdo a los usos o destinos dentro del área de estudio bajo las categorías siguientes:

1. **Uso o destino predominante:** el o los usos o destinos que se caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida por su ubicación en la zona indicada:
2. **Uso o destino compatible:** el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida por su ubicación en la zona indicada:
  - a. 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

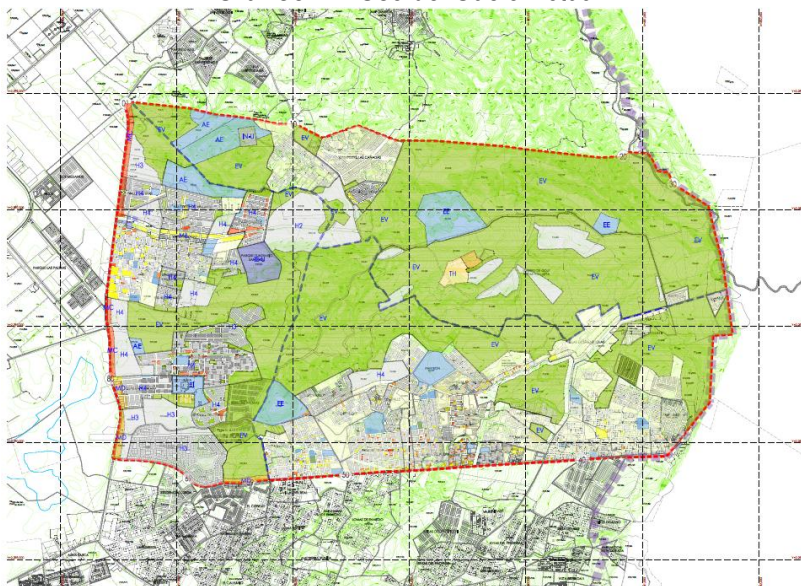




- concentrados conforme se determine en este "Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 6" o en su caso el Proyecto Definitivo de Urbanización.
- b. Para su estudio, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos en los usos y destinos que se indican como permitidos para la zona de acuerdo al Cuadro 3 del Reglamento Estatal de Zonificación (mayo 2003).
  3. **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 al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de estudios que demuestren que no se causarán impactos negativos al entorno.

El área de estudio presenta cambios de uso de suelo de acuerdo a lo establecido en el PDU CP 1997, los nuevos cambios asignados, sea han realizado por medio de proyectos justificativos y proyectos definitivos de urbanización o en su caso por planes parciales de urbanización por parcela, autorizados por acuerdo de Ayuntamiento. Así como parcelas que han sido urbanizadas y lotificadas si la autorización por el ayuntamiento.

Gráfico 14. Uso del Suelo Actual



Tomando como base una actualización de uso de suelo en el polígono de aplicación y un levantamiento puntual de las zonas que conforman el polígono, se encontraron los siguientes porcentajes, que corresponden a la superficie total predios con uso levantado:



Cuadro 44. Uso Actual del Suelo		
Uso	Superficie (Ha)	%
Zonas Actividades Extractivas	31.10	2.15
Zonas Habitacionales	277.33	19.19
Zonas Mixtas	27.53	1.90
Zonas de Comercio	4.00	0.28
Zonas de Servicio	1.61	0.11
Zonas de Industria	0.46	0.03
EQUIPAMIENTO	109.91	7.60
ESPACIOS VERDES	773.92	53.54
Zonas de Infraestructura	2.38	0.16
Zonas de Instalaciones Especiales	9.49	0.66
Predios Baldíos	170.41	11.79
Zonas Sin Clasificar	37.25	2.58
<b>Total</b>	<b>1445.38</b>	<b>100.00</b>

### VII.2.9. ESTRUCTURA VIAL

Ver anexo Gráfico Plano D3-09

De acuerdo al sistema vial, las vialidades son el principal elemento estructural del espacio urbano y de mayor impacto territorial que le da carácter y funcionalidad al centro de población, que permite 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 ortogonal entramado que permite ejecutar una solida estructura jerárquica que armoniza la concurrencia entre su conjunto edificado. Conforme evolucione la implementación de reservas urbanas es conveniente utilizar todas las vialidades antes indicadas, lo que podría aprovecharse para promover el ordenamiento y la regularización del proceso de ocupación que se presenta en la zona, facilitándose, a través de la acción conjunta entre la Administración Pública, el mercado inmobiliario y la población asentada en el área, 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.

**CB.** Centro Barrial "12 de Octubre", localizado al oriente de la col. Magisterio, y que se desarrolla alrededor de la confluencia de las calles, VP-3 y VC-5.

**CB.** Centro Barrial "Mojonera", localizado al norponiente del área de conservación VP-2, y que se desarrolla alrededor de la confluencia de las calles, Sinaloa y Zacatecas.

**CB.** Centro Barrial " Magisterio" , localizado al suroriente de las Mojoneras, y que se desarrolla alrededor de la confluencia de las calle VC-5.



**CB.** Centro Barrial "RU-LP14", localizado al nororiente del estero del Salado, y que se desarrolla alrededor de la confluencia de las calles, VP-2 y VS-44.

El sistema vial actual del área de estudio se compone por las siguientes vialidades:

*Vialidad Primaria:*

VP-2: Av. Agapito Medina Olvera.

*Vialidad Colectora:*

VC-5: Av. Los Poetas.

*Vialidades Colectoras Menor:*

VCm: 18: Av. Tamaulipas

VCm: 19: Campo de Golf

VCm: 36: Av. Víctor Iturbe.

VCm: 53: Calle Gardenia, Prolongación Gardenia, Camino a San Nicolás.

*Vialidad Subcolectora:*

VS-42: Calle Guanajuato.

VS-44: Calle Universidad del Valle de Atemajac.

VS-44: Av. Del Parque.

VS-43: Av. Cipreses.

VS-45: Av. Amapola.

VS-52: Av. Alcatraz.

VS-34: Av. Las Torres.

VS-34: Calle Remolacha.

VS-47: Calle Everest.

VS-49: Calle Sin Nombre

VS-50: Calle Sin Nombre

## VII.2.10. EQUIPAMIENTO URBANO

Ver anexo Gráfico Plano D3-10

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.



### Educación

La educación representa uno de los sectores más dinámicos e importantes en Puerto Vallarta. Actualmente se cuenta con instituciones del sector público y privado prestando el servicio que incluye jardín de niños, primaria, secundario, media superior y superior. La distribución de la infraestructura dentro del área de estudio es la siguiente:

- a) Se localizan 5 Jardines de Niños ubicados: El primero sobre la calle Pico de Orizaba esquina con calle Huascaran en la colonia Volcanes, el segundo sobre la calle 27 de Septiembre esquina con calle 10 de Mayo en la colonia 12 de Octubre, el tercero sobre calle Rubén Darío, esquina con calle José Vasconcelos en la colonia Copa del Rey; el cuarto en la colonia las Mojoneras sobre la calle Guanajuato esquina con calle Nayarit. Por último sobre la calle 24 de Febrero esquina con Heriberto Castillo en la colonia Lomas del Progreso.

No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
1	-----	Col. Volcanes, Calle: Pico de Orizaba	2 442.98 m <sup>2</sup>
2	-----	Col. 12 de Octubre, Calle: 27 de Septiembre	1 189.67 m <sup>2</sup>
3	-----	Col. Copa del Rey, Calle José Vasconcelos	1 118.24 m <sup>2</sup>
4	-----	Col. Las Mojoneras, Calle: Guanajuato	1 236.64 m <sup>2</sup>
5	-----	Col. Lomas del Progreso, Calle: 24 de Febrero.	2 098.29 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>			<b>8 085.82 m<sup>2</sup></b>

- b) Dentro del área de estudio de encuentran 5 primarias con una superficie total de 15 498.81 m<sup>2</sup>. La primera localizada sobre la colonia Volcanes sobre la calle Nevado de Toluca esquina con calle Himalaya, el segundo sobre calle 27 de Septiembre sobre la colonia 12 de Octubre; el tercero sobre calle 24 de Febrero esquina con calle Heriberto Castillos en la colonia Lomas del Progreso, en la colonia Palmar del Progreso se encuentra la cuarta primaria sobre la calle 20 de Noviembre esquina con calle Guayule, la quinta primaria se localiza sobre la calle Guanajuato esquina con Guerrero en la colonia las Mojoneras.

No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
1	-----	Col. Volcanes, Calle: Nevado de Toluca	3 410.00 m <sup>2</sup>
2	-----	Col. 12 de Octubre, Calle 27 de Septiembre	2 679.77 m <sup>2</sup>
3	-----	Col. Lomas del Progreso, Calle: 24 de Febrero	3 742.20 m <sup>2</sup>
4	-----	Col. Palmar del Progreso, Calle 20 de Noviembre	1 627.02 m <sup>2</sup>
5	-----	Col. Mojoneras, Calle: Guanajuato	4 039.82 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>			<b>15 498.81 m<sup>2</sup></b>

- c) Dentro del área solo se localizaron dos secundarias distribuidas de la siguiente manera: la primera sobre la Av. Alcatraz esquina con Av. El Pensador Mexicano, sobre la colonia Magisterio; la segunda sobre la calle Durango esquina con Colima en la colonia Mojoneras.



Cuadro 31.- de Escuelas Secundarias			
No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
1	-----	Col. Magisterio, Calle: Av. Alcatraz	2 287.79 m <sup>2</sup>
2	-----	Col. Mojoneras, Calle: Durango	3 117.09 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>			<b>5 404.88 m<sup>2</sup></b>

- d) Se localizó solamente un escuela de Educación Superior, localizada sobre la calle Universidad del Valle de Atemajac y colindando con la colonia Villas Universidad.

Cuadro 32.- de Educación Superior			
No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
1	UNIVA	Calle: Universidad del Valle de Atemajac	48 206.69 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>			<b>48 206.69 m<sup>2</sup></b>

### Recreación y Deporte

Los espacios verdes, abiertos y recreativos<sup>3</sup>, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas del radio de servicio a la población, y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales. Dentro del área de estudio se cuenta con 3 espacios para juegos infantiles.

Cuadro 33.- de Juegos Infantiles			
No.	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	%
1	Col. Laguna del Valle	559.73 m <sup>2</sup>	5.73
2	Magisterio	4 179.65 m <sup>2</sup>	26.62
3	Villas Universidad	4 599.98 m <sup>2</sup>	20.50
<b>Total:</b>		<b>9 758.00 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

Dentro del área de estudio se logró observar cuatro parques barriales los cuales cuentan con su equipamiento básico de juegos para su radio de servicio con las siguientes características en ubicación y dimensionamiento:

Cuadro 34.- de Parques Urbanos			
No.	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE	%
1	Col. Lomas del Progreso	2 007.28 m <sup>2</sup>	16.58
2	Col. Magisterio	2 349.60 m <sup>2</sup>	19.41
3	Col. Las Mojoneras	4 939.30 m <sup>2</sup>	40.81
4	Col. Campo Verde	2 805.52 m <sup>2</sup>	23.18
<b>Total:</b>		<b>3 855.20 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

Se localizaron dos plazas cívicas dentro del polígono de aplicación, la primera sobre la Colonia Volcanes sobre la calle Kilimanjaro y la segunda sobre la calle Chiapas, sobre la calle Chiapas en la colonia Cañadas con las siguientes características:

<sup>3</sup>Reglamento Estatal de Zonificación, Capítulo XV, Reglamentación de zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, Mayo 2003, pág., 101.



Cuadro 35.- de Plaza Cívica		
No.	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE
1	Col. Volcanes	7 018.03 m <sup>2</sup>
2	Col. Cañadas	10 955.27 m <sup>2</sup>
<b>Total:</b>		<b>17 973.30 m<sup>2</sup></b>

De acuerdo al estudio de campo realizado se encontró que existe un superficie aproximada de 3.15 Ha En las que predominan con mayor superficie destinada a plazas cívicas con un 56.90%. Seguido por los espacios para juegos infantiles con un 30.89% finalizando con los espacios destinados como parques urbanos con un 12.20%.

Cuadro 36.- de Recreación			
No.	RECREACION	SUPERFICIE	%
1	Juegos Infantiles	9 758.00 m <sup>2</sup>	30.89
3	Parques Urbanos	3 855.20 m <sup>2</sup>	12.20
4	Plaza Cívica	17 973.30 m <sup>2</sup>	56.90
<b>Total:</b>		<b>31 586.50 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

De acuerdo al análisis de campo algunas de las colonias cuentan con equipamiento deportivo, algunas de ellas varían en tamaño debido a la superficie de cada uno de los predios destinados a este tipo de equipamiento, entre las que predominan en son las canchas de fútbol de las cuales 12 se ubican dentro del área de aplicación las que se describen a continuación:

Cuadro 37.- de Equipamiento Deportivo				
No.	DEPORTE	UBICACIÓN	SUPERFICIE	%
1	Cancha Deportiva	Col. Amp. Volcanes	418.43 m <sup>2</sup>	1.39
2	Cancha Deportiva	Col. Lomas de San Nicolás	606.05 m <sup>2</sup>	2.02
3	Cancha Deportiva	Col. 12 de Octubre	3 158.28 m <sup>2</sup>	10.52
4	Cancha Deportiva	Col. 12 de Octubre	552.44 m <sup>2</sup>	1.84
5	Cancha Deportiva	Col. El Salitrillo	653.26 m <sup>2</sup>	2.17
6	Cancha Deportiva	Col. Lomas del Progreso	1 644.69 m <sup>2</sup>	5.48
7	Cancha Deportiva	Col. Palmar del Progreso	1 410.58 m <sup>2</sup>	4.10
8	Cancha Deportiva	Col. Las Mojoneras	1 662.20 m <sup>2</sup>	5.54
9	Cancha Deportiva	Col. Las Mojoneras	4 502.99 m <sup>2</sup>	15.01
10	Cancha Deportiva	Col. Las Mojoneras	98.18 m <sup>2</sup>	0.32
11	Cancha Deportiva	Col. Las Cañadas	11 235.66 m <sup>2</sup>	37.45
12	Cancha Deportiva	Col. Las Mojoneras	4 054.66 m <sup>2</sup>	13.51
<b>Total:</b>			<b>29391.37 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>

### Salud

En cuanto al equipamiento de salud; en la parte sur del área de estudio encontramos un Instituto Mexicano del Seguro Social y una clínica, ubicados en la colonia Palmar del Progreso.





Cuadro 38.- de Atención a la Salud			
No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
1	IMSS	Col. Palmar del Progreso	22 607.97m <sup>2</sup>
2	Clínica	Col. Palmar del Progreso	522.75m <sup>2</sup>
Total:			3 087.33m <sup>2</sup>

### Asistencia Social

Dentro del área de estudio en la parte sur dentro de la colonia Magisterio se localizan una Guardería infantil; un Centro de Integración Juvenil en la colonia Las Mojoneas, mientras que en la colonia Lomas de San Nicolás se encuentra también una Guardería infantil y finalmente en la colonia Magisterio un Centro de Desarrollo Comunitario.

Cuadro 39.- de Asistencia Social			
No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
1	Guardería Infantil	Col. Magisterio	361.81m <sup>2</sup>
2	Guardería Infantil	Col. Lomas de San Nicolás	247.43m <sup>2</sup>
3	Centro de Integración Juvenil	Col. Las Mojoneas	1 327.11m <sup>2</sup>
4	Centro de Desarrollo Comunitario	Col. Magisterio	1150.98m <sup>2</sup>
Total:			3 087.33m <sup>2</sup>

### Servicios Urbanos

En cuanto a los servicios urbanos, en nuestra área de estudio se localizan 1 estación de Servicio Hidrocarburo en la colonia Las Mojoneas; tres cementerios, uno al noreste, otro al sur y el tercero ubicado al oeste del área de aplicación a un costado de la colonia Cañadas. En la parte suroeste del área de aplicación se localiza un Basurero Municipal, al norte de la colonia Magisterio.

Cuadro 40.- de Servicios Urbanos			
No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
1	Basurero Municipal		102 051.47 m <sup>2</sup>
2	Servicio Hidrocarburo	Col. Las Mojoneas Calle: Av. México	2 296.44 m <sup>2</sup>
3	Cementerio		78 985.04 m <sup>2</sup>
4	Cementerio		93 456.93 m <sup>2</sup>
5	Cementerio		63 647.04 m <sup>2</sup>
Total:			340 436.92 m <sup>2</sup>

### VII.2.11. EQUIPAMIENTO TURISTICO

Ver anexo Gráfico Plano D3-11

Dentro del área de aplicación se localiza el "Campo de Golf Vistas Vallarta", con una extensión de 179.67 Ha. que se localiza en la parte Noreste del polígono de aplicación con fácil acceso por la Av. Guadalajara; hacia el norte del Campo de Golf se encuentran tres puntos importantes para la observación de aves de la región y



sobre todo con una agrávale vista hacia la ciudad contemplando el atardecer que Puerto Vallarta nos regala día con día.

## VII.2.12. INFRAESTRUCTURA

### VII.2.12.1. Red y zonas servidas de Agua Potable Existente

Ver anexo gráfico Plano D3-12

Dentro del área de estudio se tiene 1 pozo de los 25 existentes en el centro de población de Puerto Vallarta. Llevando por rebombe la sustancia en cuestión hacia 3 tanques de regulación. El gasto de litros de agua por segundo (L.P.S.), es de 40 lps., esto nos genera una cobertura del servicio suficiente para satisfacer la demanda que conlleve el crecimiento poblacional y urbano de los próximos 20 años, de acuerdo a las estadísticas demográficas y sus proyecciones, el servicio sería suficiente para un largo plazo.

FUENTE DE ABASTECIMIENTO	
NOMBRE / NÚMERO	GASTO L.P.S
1 POZO PROFUNDO	40

Así mismo el diagnostico arrojó que el área de estudio cuenta con 3 tanques superficiales de regulación con capacidades aptas para cubrir las demandas proyectadas a largo plazo. En conclusión la infraestructura correspondiente a este servicio básico e indispensable, muestra un nivel de satisfacción y cobertura de las áreas urbanas dentro del centro de población del 97% aproximadamente.

TANQUES DE REGULACIÓN CAMPO DE GOLF	
NOMBRE / NÚMERO	CAPACIDAD M <sup>3</sup>
1	0
2	0
3	0

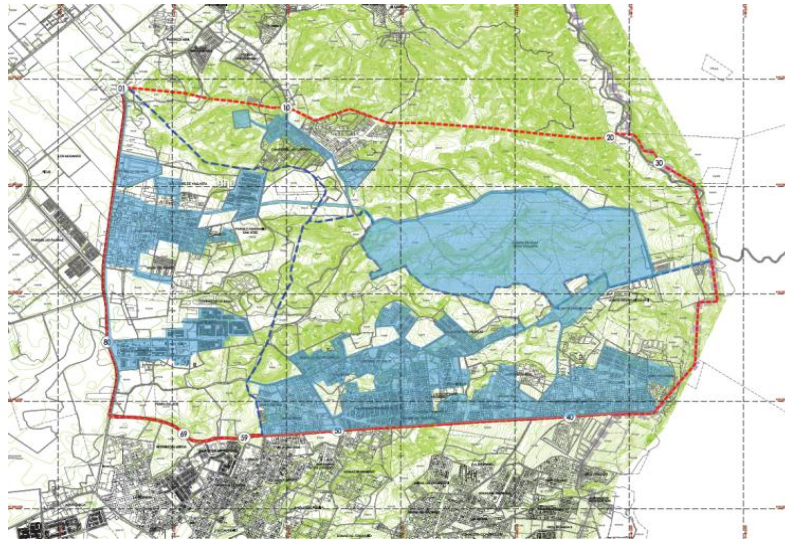
### VII.2.12.2. Zona de Agua Potable Existente


Ver anexo Gráfico Plano D3-13

Dentro del área de estudio hay un superficie de 322.23 Ha que abastece agua potable y corresponde al 20.93% respecto al área total del estudio ubicándose principalmente hacia el Oeste del área.



Gráfico 18.- de Zona de Agua Potable



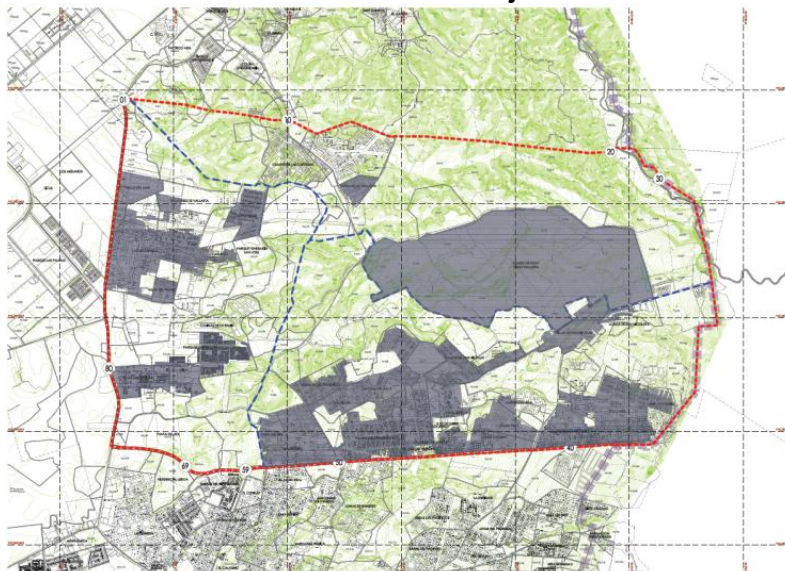
Cuadro 38.- DE ZONAS CON FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE				
No.	%	Zona	Área Ha.	Color
1	38.22	Factibilidad de Agua Potable	552.5	
2	61.77	Sin factibilidad de Agua Potable	892.87	
	100	Total	1,445.38	

### VII.2.12.3 Red de Drenaje Sanitario Existente

Ver anexo Gráfico Plano D3-14

Aproximadamente el 38.22% del área urbana dentro del área de estudio cuenta con el servicio de drenaje sanitario, sin embargo, existen 7 colonias que no cuentan con red domiciliaria.

Gráfico 19.- de Red de Drenaje Sanitario





No.	%	Zona	Área Ha	Color
1	34.63	Zona con factibilidad de Drenaje y Alcantarillado	500.58	
2	65.36	Zona sin factibilidad de Drenaje y Alcantarillado	944.79	
<b>Total</b>	<b>100</b>		<b>1,445.38</b>	

Debido a las características naturales y físicas de Puerto Vallarta, el sistema resulta complejo en la introducción, ampliación y mantenimiento de la red.

La disposición de las aguas se realiza a través de tres plantas de tratamiento y un sistema de bombeo vía cárcamos conducidas por una serie de subcolectores. La planta de tratamiento Centro descarga las aguas tratadas hacia el mar a través de un emisor submarino. Las aguas residuales de las plantas Norte I y Norte II se utilizan para riego de jardinería en hoteles. La mayoría del área urbana ubicada al Oeste de nuestra área de estudio cuenta con el servicio de Drenaje Sanitario.

#### **VII.2.12.4. Zona de Drenaje Sanitario Existente**

Ver anexo Gráfico Plano D3-15

La factibilidad de este servicio, específicamente del área de estudio, presenta una cobertura del 34.63% con respecto a la superficie total en análisis, esto debido principalmente a las condiciones legales de los asentamientos humanos actualmente inscritos en la zona.

#### **VII.2.12.5. Electrificación Existente**

Ver anexo Gráfico Plano D3-16

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.

#### **VII.2.12.6. Alumbrado Público Existente**

Ver anexo Gráfico Plano D3-17

Dentro del área de estudio se cuenta con una cobertura regular, la cual cuenta con un sistema de instalaciones de luminarias que se extiende sobre vialidades, en un total de 46,204.80 metros lineales representando un 32.36% el total de vialidades beneficiadas por este servicio.



### VII.2.12.7. Instalaciones de Especiales y de Riesgos Urbanos

Ver anexo Gráfico Plano D3-18

Dentro del área de estudio se localizan distintos factores de riesgos urbanos clasificados así por el Reglamento de Estatal de Zonificación:

- a) Se localiza una planta potabilizadora de Remoción de Hierro y Manganeso, se ubica sobre el vértice No. 160 del límite del área de estudio, el asentamiento más cerca es Campestre las Cañadas, para este tipo de instalaciones especiales y de riesgo se establece un terminar una zona de riesgo perimetral de 700 m, lineales a partir del límite del cerco de la planta debido a la los químicos (cloro gas) que utilizan para desinfectantes y Oxidantes del agua.
- b) Se localizan una Gasolinera sobre la Av. México.
- c) En el Sur de nuestra área de estudio de encuentra un Basurero cerca del área urbana a espaldas de las colonias Maravillas Vallarta y Campestre las Cañadas.
- d) Dentro del área de estudio se encuentran 3 Parques Funerarios. Parque funerario San José colindando con la colonia Campo Verde, Cañadas; el siguiente correspondiente a un panteón se localiza adjunto al Campo de Golf Vistas Vallarta en la parte norte, finalmente se localiza un segundo panteón enmarcado dentro de las colonias Laguna del Valle, Lomas del Progreso y Campestre San Nicolás
- e) Y finalmente el Cono aproximación aeropuerto de Sur a norte en posición transversal atravesando toda el área urbana.
- f) Estación de Subestación eléctrica, se ubica al Norte de la Colonia Bosques del Progreso.

### VII.2.13. 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 aplicación 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. Se localizó una Central Telefónica, una antena Telefónica y una de telefonía celular ubicadas al noroeste del área de aplicación.

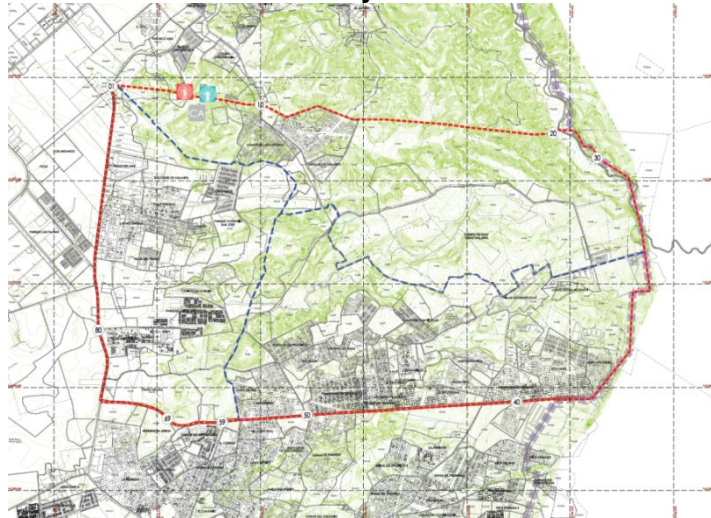
#### VII.2.13.1. Telefonía y Telecomunicaciones

Ver anexo Gráfico Plano D3-19





Gráfico 20- Telefonía y Telecomunicaciones



#### VII.2.13.1. Vialidad

De acuerdo al sistema vial, las vialidades son el principal elemento estructural del espacio urbano y de mayor impacto territorial que le da carácter y funcionalidad al centro de población, que permite 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 ortogonal entramado que permite ejecutar una solida estructura jerárquica que armoniza la concurrencia entre su conjunto edificado. Conforme evolucione la implementación de reservas urbanas es conveniente utilizar todas las vialidades antes indicadas, lo que podría aprovecharse para promover el ordenamiento y la regularización del proceso de ocupación que se presenta en la zona, facilitándose, a través de la acción conjunta entre la Administración Pública, el mercado inmobiliario y la población asentada en el área, 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:

##### Vialidades primaras:

Principal:

VP-2: Av. Agapito Medina Olvera.

##### Vialidades secundarias:

Colectora:

VC-5: Av. Los Poetas.

Colectora Menor:

VCm: 1: Av. Tamaulipas





VCm: 2: Campo de Golf  
VCm: 3: Av. Víctor Iturbe.  
VCm: 4: Calle Gardenia, Prolongación Gardenia, Camino a San Nicolás.

Subcolectora

VS-1: Calle Guanajuato.  
VS-2: Calle Universidad del Valle de Atemajac.  
VS-3: Av. Del Parque.  
VS-4: Av. Cipreses.  
VS-5: Av. Amapola.  
VS-6: Av. Alcatraz.  
VS-7: Av. Las Torres.  
VS-8: Calle Remolacha.  
VS-9: Calle Everest.  
VS-10: Calle Nevado de Toluca.  
VS-11: Calle Sin Nombre  
VS-12: Calle Sin Nombre

#### VII.2.13.2. Pavimentos

Ver anexo Gráfico Plano D3-20

Enmarcados dentro del área de Estudio se encuentran un total de 142,752.08 metros lineales de vialidades, configuradas de la siguiente manera de acuerdo a su tipo de superficie de rodamiento, en terreno natural se tienen 99,286.65 metros lineales representando el 69.55%, en asfalto siendo de 23,582 metros lineales resultando en 16.52%, en menor medida se encuentran las vialidades en empedrado con 12,392.00 metros lineales que marcan un 8.68%, con superficie concreto hidráulico cuenta con 6,161.83 metros lineales igual al 4.31%, mientras que la superficie adoquinada corresponde a un total de 1,328.86 metros lineales, equivalentes al 0.93% del total de vialidades.

#### VII.2.13.3. Transporte Público y Privado

Ver anexo Gráfico Plano D3-21

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, CVTJ, 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. Dentro del área de estudio hay dos empresas que dan sus servicios: "Unión de Permisarios Fundadores del Servicio Urbano" y "Alianza de Transportistas".

Alianza de Transportistas; esta empresa tiene solo una ruta dentro de nuestra área de estudio.

- a) **Bobadilla Ixtapa:** siguiendo una trayectoria de sur a norte, ingresa dentro del área de estudio sobre la Av. México, dobla a la izquierda sobre la vialidad local Tecnológico de Monterrey, posteriormente sobre la calle Universidad de México, da vuelta sobre la calle Universidad del Valle de Atemajac, para finalmente reincorporarse en Av. México, para seguir su recorrido hacia la localidad de Ixtapa. Brindando este servicio principalmente a las colonias Villas Universidad, Las Mojoneras, Valle del Mar, Valle Dorado, ubicadas dentro del área de estudio, finalizando su ruta en la colonia 1° de Mayo, siendo esta su misma ruta de retorno.

Existe una Ruta Nocturna comisionada por las tres empresas existentes en la ciudad: Sistecozome, Unión de Permisarios y Alianza de Transportistas.

Alianza de Transportistas ruta nocturna dentro del área de estudio.

- a) **Bobadilla Ixtapa:** siguiendo una trayectoria de sur a norte, ingresa dentro del área de estudio sobre la Av. México, pasando por la colonia Villas Universidad, hasta conectarse con Av. Las Palmas, continuando su ruta hasta la localidad de Ixtapa.

#### VII.2.13.4 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. Por otro lado, existen pocas opciones para establecer terminales de este tipo en la estructura de la ciudad.

#### VII.2.13.5 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; dentro del área de estudio se encuentran dos sitios de taxis, uno en el Campo de Golf y un segundo sobre la colonia Palmar del Progreso II, ofreciendo un servicio de transporte alterno al colectivo para los habitantes inscritos en el área en análisis.

#### VII.2.14. CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL

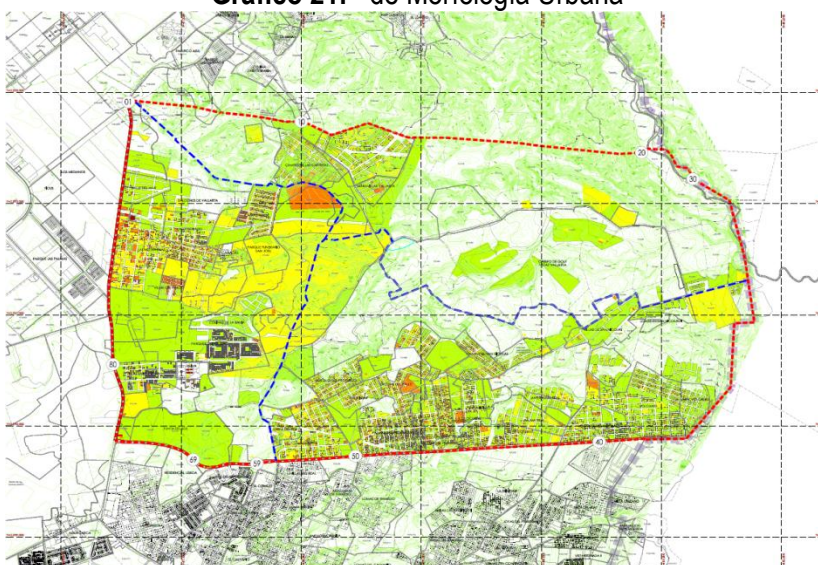
Ver anexo Gráfico Plano D3-22

En lo que respecta a la imagen urbana, es perceptible el deterioro de esta, a causa del constante incremento en asentamientos irregulares, edificaciones que van en contra de la normatividad existente, desabasto en 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.



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 se destacable que existen excepciones, tal es el caso de las vialidades principales y obras nuevas o en proceso de construcción. 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.

Gráfico 21.- de Morfología Urbana



Cuadro 40.- Morfología Urbana		
Niveles	Área (ha)	%
Pedios baldíos	340.22	23.52
Pedios 1 nivel	235.02	16.26
Pedios 2 niveles	47.02	3.25
Pedios 3 niveles	8.35	0.57
Pedios 4 niveles	0.55	0.03
Sin Clasificar	814.22	56.37
<b>Total</b>	<b>1,445.38</b>	<b>100.00</b>

Fuente: Resultados generados con trabajo de campo y Restitución 2009.  
Porcentajes generados en función del área de Estudio

De acuerdo a los resultados de la siguiente tabla, se puede crear una imagen de la configuración morfológica del área de estudio, siendo evidente la unidad que presenta en su edificación sin grandes picos en diferencias de alturas, favoreciendo su impacto visual.

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 habitante en la zona.

#### VII.2.15. Síntesis de Medio Físico Transformación

Ver anexo Gráfico Plano D3-23

### VII.3. MEDIO SOCIOECONÓMICO

Los índices permanentes de crecimiento de población y su estructura económica, son una premisa que define el funcionamiento del contexto del desarrollo urbanístico del centro de población, esto nos permite obtener las bases referentes particularmente al ordenamiento del territorio, dentro de la dinámica del crecimiento esperado en corto, mediano y largo plazo, estos indicadores nos permitirán planear el desarrollo de una manera más planificada y con mejores propuestas al desempeño del mercado inmobiliario.

Puerto Vallarta se encuentra inmerso en un proceso de transición demográfica. Actualmente el municipio cuenta con 255,681 habitantes, y se espera contar con población aproximada de 360,375 hacia el año 2030, caracterizada por una población creciente de adultos mayores (tercera edad) lo cual se tendrá que tomar en cuenta para proponer los equipamientos e instituciones necesarias para su atención. Así mismo, existe una cantidad importante de población flotante que vive en el municipio en ciertas temporadas.

#### 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 alcanzo un crecimiento de 6.86%, mientras que el municipio lo supero con un 9.10%, para esta década Puerta 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 alcanzo 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 alcanzo un tasa de crecimiento de 5.57%, en esta década Puerto Vallarta, alcanzo 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.

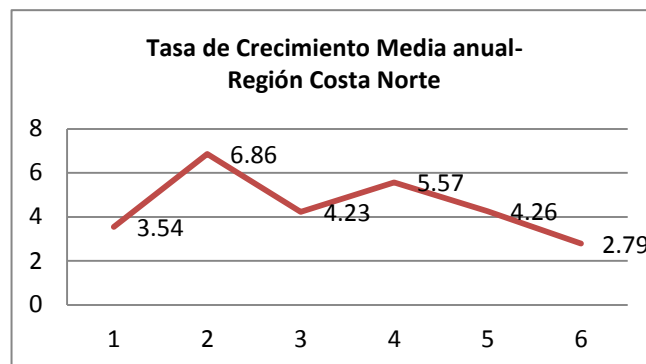
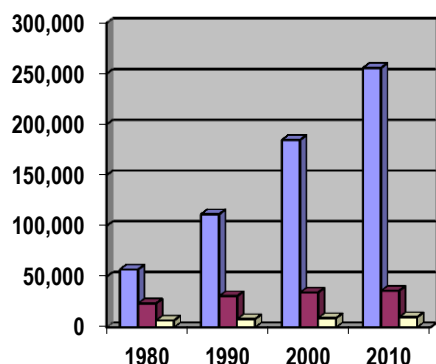
Para el año 2000 la región a penas alcanzo un crecimiento de 4.26% mientras que el municipio logro alcanzar 5.20%, lo que indica que en esta antepenúltima década el destino turístico mantuvo un equilibrado desarrollo, pero con un crecimiento urbano desordenado. Actualmente Puerto Vallarta alcanza una 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 41.- 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
Total	20,970.00	29,699.00	57,703.00	87,399.00	150,353.00	228,190.00	300,760.00

**Gráfico 42.- de Aspectos Demográficos**

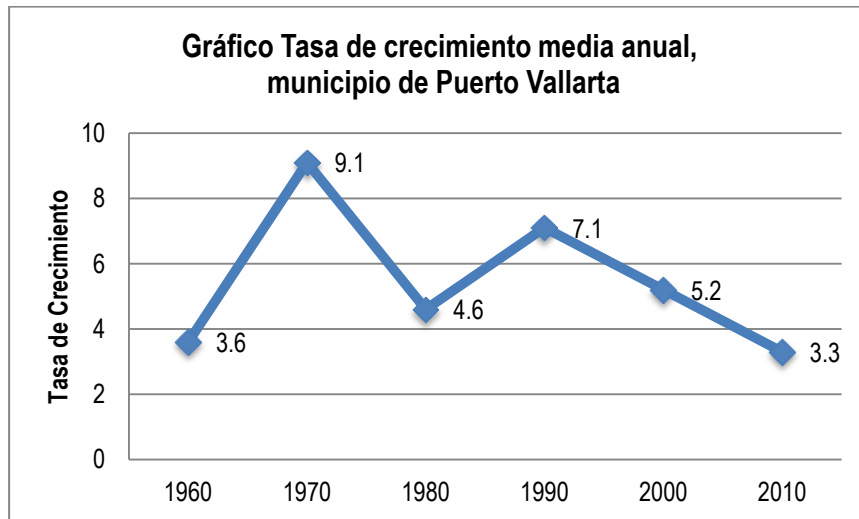


**Crecimiento de la Población por Municipio de la Región Costa Norte**

**Cuadro 43.- TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL DE LA REGIÓN COSTA NORTE**

Año	Puerto Vallarta		Tomatlán		Cabo Corrientes	
	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. Este 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 una 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.3.2. Población del Área de Estudio**

De acuerdo a la información de CONAPO e INEGI, en el Distrito 3 se tiene una población registrada de 23,458 Habitantes, que corresponde a un 9.66% del total del centro de población de Puerto Vallarta.

<sup>1</sup>/<sub>2</sub>Fuente: CONAPO. La Población en los municipios de México 1950-1990.

- INEGI. VII Censo General de Población (1950)
- INEGI. VIII Censo General de Población (1960)
- INEGI. IX Censo General de Población (1970)
- INEGI. X Censo General de Población Y Vivienda (1980)
- INEGI. XI Censo General de Población Y Vivienda (1990)
- INEGI. XII Censo General de Población Y Vivienda (2000)
- INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010)

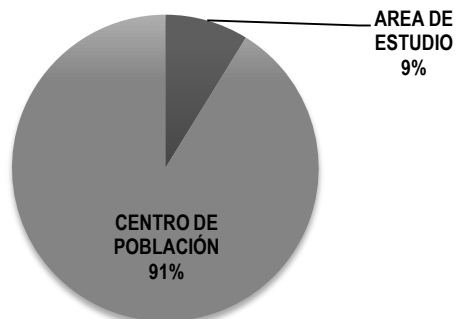
**Cuadro 44.- COMPARATIVA POBLACIONAL**

	<b>Población</b>	<b>%</b>
Centro de Población	242,817 Hab.	100
Área de Estudio	23,458 Hab.	9.66





Gráfico 22.- Comparativa de Población



Cuadro 45.- Población en el Área de Estudio (2010)

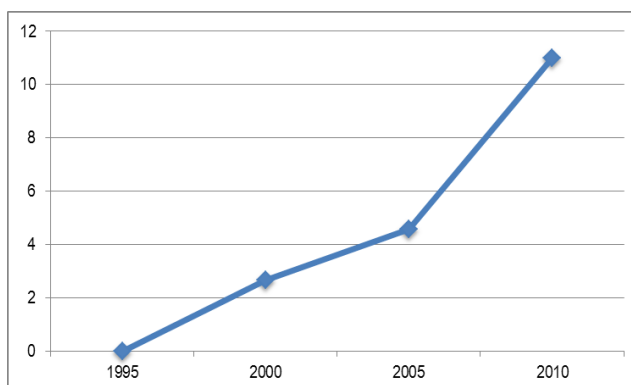
AGEB	POBLACIÓN		POBLACIÓN TOTAL	AGEB	POBLACIÓN		POBLACIÓN TOTAL
	F	M			F	M	
278A	404	426	830	2262	800	839	1,639
2794	503	460	963	1527	1,018	1,050	2,068
2652	547	618	1,165	2385	174	209	383
2455	61	70	131	2671	27	27	54
2648	5	18	23	239A	49	58	107
1461	319	324	643	2008	17	19	36
1936	27	33	60	1635	408	371	779
1847	205	219	424	1654	229	218	447
2188	1,109	1,097	2,206	2012	64	66	130
1480	270	291	561	2436	44	48	92
1955	170	165	335	1851	319	312	631
1476	175	182	357	2027	55	40	95
2826	10	10	20	2421	4	4	8
2510	1,018	996	2,014	2737	82	86	168
2239	436	457	893	2667	8	12	20
189A	136	131	267	2417	429	382	811
1989	13	14	27	1870	455	521	976
2243	366	370	736	2760	11	15	26
1902	463	458	921	1993	23	26	49
1885	515	515	1,030	Total	11,641	11,817	23,458
2258	673	660	1,333				

Fuente: Censo y Conteos INEGI 2010



**Cuadro 46.- Evolución de la Población del Área de Estudio**

Año	Población	Tasa de crecimiento
1995	9,753.00	0
2000	11,121.00	2.66
2005	13,914.00	4.58
2010	23,458.00	11.01



La población existente dentro del Área de Estudio del Plan representa poco más del 9 % del total de población dentro del Centro de Población de Puerto Vallarta, con una población masculina de 11,641 habitantes, representando el 49.62% y una población femenina de 11,817 habitantes equivalente al 50.38%. 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.

Con una población en vías de desarrollo, muestra una tasa de crecimiento media anual del 11.01%, manteniendo un comportamiento ascendente en comparativa con censos anteriores.

### VII.3.1.3 Distribución por Grupos de Edad

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.

**Cuadro 47.- POBLACIÓN POR GRUPO DE EDADES "PUERTO VALLARTA"<sup>5</sup>**

Edad	Población	%	Hombre	%	Mujer	%
0 a 2	1,663	7.09	830	3.54	833	3.55
3 a 5	1,686	7.19	854	3.64	832	3.55
6 a 11	3,233	13.78	1653	7.05	1580	6.74
12 a 14	1,369	5.84	659	2.81	710	3.03
15 a 17	1,398	5.96	683	2.91	715	3.05
18 a 24	3,059	13.04	1541	6.57	1518	6.47
25 a 60	10,278	43.81	5204	22.18	5074	21.63
60 y mas	772	3.29	393	1.68	379	1.62
<b>Totales</b>	<b>23,458</b>	<b>100.00</b>	<b>11,817</b>	<b>50.38</b>	<b>11,641</b>	<b>49.62</b>

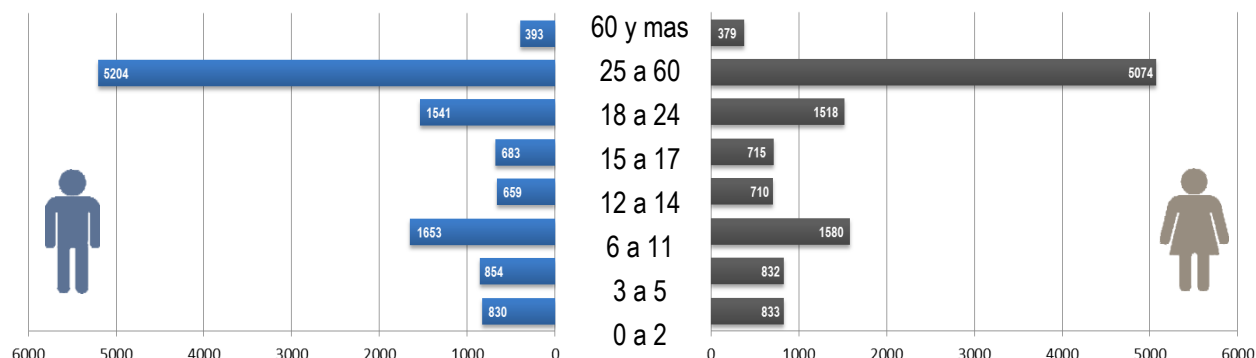
<sup>3</sup>Fuente: INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010).

<sup>4</sup>INEGI. Conteo de Población y Vivienda (1995, 2005).

INEGI. XII Censo General de Población y Vivienda (2000).



Gráfico 23.- Distribución por Grupos de Edad



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.

## VII.4 ASPECTOS ECONÓMICOS

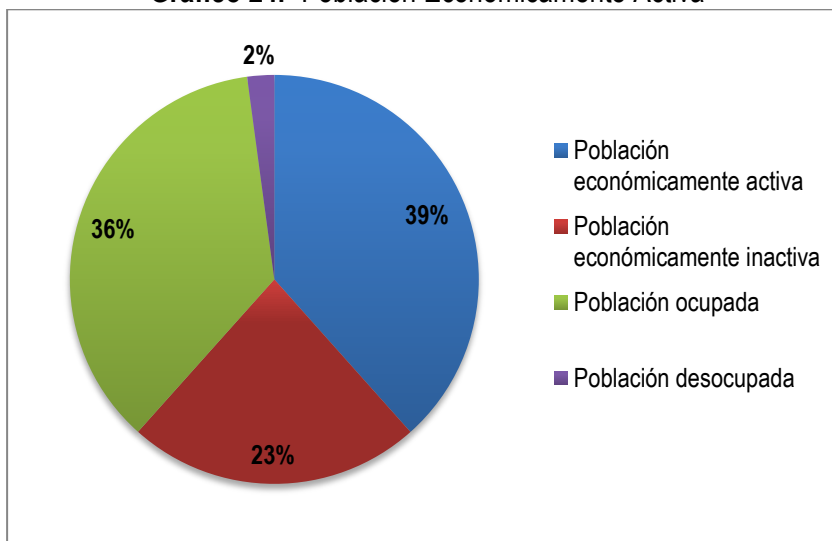
### VII.4.1 Población Económicamente Activa

En relación a la población en edad productiva, que se mantiene activa, representa el 42.19% equivalente a 8,320 habitantes, contrastando con la población económicamente no activa misma que representa un importante 25.60% con una población de 2,048 habitantes, del total del área de estudio.

Cuadro 48.- POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA EN ÁREA DE ESTUDIO		
Indicador-PEA	Población	%
Población económicamente activa	9,868	42.07
Población económicamente inactiva	5,965	25.43
Población ocupada	9,316	39.71
Población desocupada	547	2.33



Gráfico 24.- Población Económicamente Activa



Cuadro 49.- POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA EN EL MUNICIPIO

Indicador-PEA	Población	%
Población económicamente activa	119,164	46.56
Población no económicamente activa	70,675	27.62
Población ocupada	114,224	44.63
Población no ocupada	4,940	1.93

Para el área de estudio la población en edad productiva, que se mantiene activa, representa el 42.19% equivalente a 8,320 personas, contrastando con la población económicamente inactiva misma que representa el 25.60% con una población de 5,048 habitantes, a nivel municipal, la Pea del Distrito Urbano 3, representaría cerca del 39.77% y la población ocupada apenas por encima del 7,842 habitantes.

<sup>5</sup>Fuente: INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010).

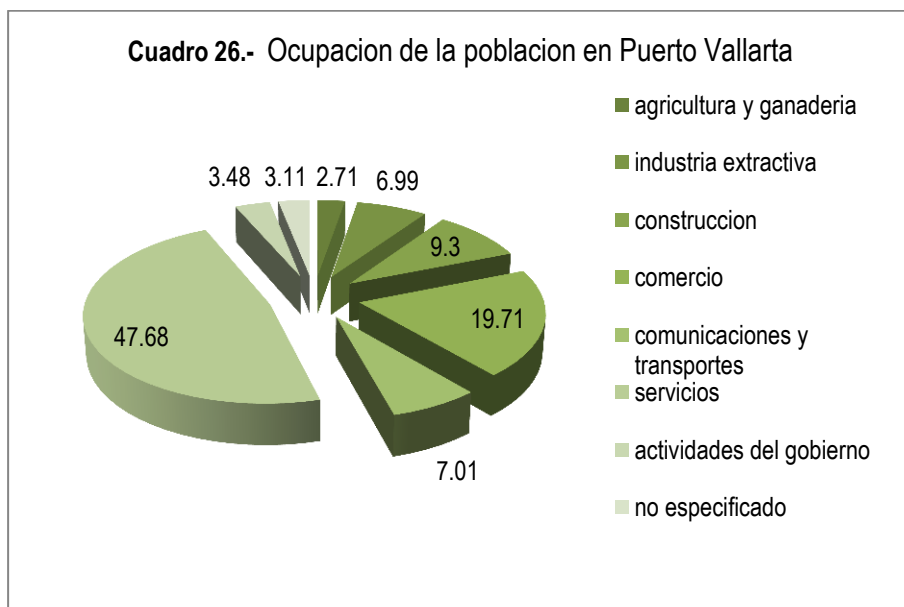
<sup>6</sup>INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010).

#### VII.4.2 Población Económicamente Activa por Sector<sup>7</sup>

De acuerdo al cuadro anterior, tenemos que la participación de la población económicamente activa del Municipio se basa en el sector terciario mismo que representa el 87.19%, del municipio, mientras que el sector secundario, apenas llega al 6.99% de la población que equivale a 5,338 habitantes, mas bajo aún se encuentra el porcentaje de población dedicada al sector primario con tan solo un 2.71% correspondiente 2,069 habitantes. Lo cual señala una incipiente actividad de agricultura y ganadería y con ello propiciar la diversificación laboral.



Cuadro 50- OCUPACIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL MUNICIPIO		
Actividad por Sector	Población de 12 años y mas	%
Agricultura, ganadería, aprovechamiento forestal, pesca y caza	2,069 Hab.	02.71
Industria extractiva, de transformación y electricidad	5,338 Hab.	06.99
Construcción	7,099 Hab.	09.30
Comercio	15,049 Hab.	19.71
Comunicaciones y transportes	5,351 Hab.	07.01
Servicios	36,400 Hab.	47.68
Actividades del gobierno	2,659 Hab.	03.48
No especificado	2,372 Hab.	03.11
<b>Total</b>	<b>76,337 Hab.</b>	<b>100</b>



### VII.4.3 Distribución del Ingreso

El nivel de ingreso de la población de Puerto Vallarta se coloca por encima de la media nacional, presentando casi el 50 % dentro de un rango que va de 2 hasta 5 salarios mínimos, debido básicamente a que las actividades que se desarrollan presentan aun una demanda alta.

Cuadro 51.- NIVEL DE INGRESO DE LA POBLACIÓN EN PUERTO VALLARTA <sup>8</sup>	
Ingresos -Salario Mínimo	Población
No recibe ingresos	2,137 Hab.
Hasta el 50% de un salario mínimo	722 Hab.
Más del 50% hasta un salario mínimo	2,293 Hab.
Más de 1 hasta 1.5 salario mínimo	8,331 Hab.
Más de 1.5 hasta 2 salario mínimo	8,592 Hab.
Más de 2 hasta 3 salario mínimo	16,734 Hab.



+ Más de 3 hasta 5 salario mínimo	18,696 Hab.
+ Más de 5 hasta 10 salario mínimo	10,097 Hab.
+ Más de 10 salario mínimo	4,816 Hab.
No especificado	3,919 Hab.
<b>Total de Habitantes</b>	<b>76,337 Hab.</b>

<sup>7</sup>Fuente: INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010)

<sup>8</sup>INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010)

### VII.3.2.4. Futuro Demográfico

En los próximos decenios, la población de Jalisco completara la última fase de la transición demográfica, en encaminados rápidamente a un crecimiento cada vez más reducido y a un perfil envejecido. La previsiones para 2030 sugieren que la población podría alcanzar 34,812 habitantes, por lo tanto, mientras que el municipio alcanzara una población de 360,375 de habitantes; por lo tanto, el sub-centro seguirá enfrentando en los próximos años el desafío de proporcionar a sus habitantes empleo, vivienda, vestido, alimentación, educación y salud; el grupo de población de 15 a 60 seguirá aumentando que para el 2010, es de 14,735 personas y para 2015, se prevé una población activa 16,278 personas, mientras que para 2020, se tendrá 19,511 mientras que para el 2025 llegara a una 22,744 y para el 2030 tendrá la cantidad de 24,430 de personas activas, esto permitirá el aumento del potencial productivo de mano de obra. La trayectoria de crecimiento de este grupo de edad representará un enorme desafío en términos de nuevos puestos de trabajo.

A continuación se presentan los escenarios de crecimiento de los 4 gradientes futuros de acuerdo las tasas de crecimiento previstas para el área de estudio, a partir de los escenarios pasados que han variado debido a su desarrollo en las ultimas 2 décadas, se prevé una desaceleración.

POBLACIÓN PROYECTADA A 2030		
Año	Población	Tasa
2005	13,914	4.58
2010	23,458	11.01
2015	26,297	2.31
2020	29,135	2.07
2025	31,974	1.87
2030	34,812	1.71

### VII.4.5 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>4</sup>

Esta cuestión deberá ser considerada en el planteamiento de las estrategias para la reordenación del espacio urbano del Distrito, 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

<sup>4</sup> INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010).





municipio que reciben remesas es muy bajo comparado con el porcentaje estatal (2.59% y 7.7% respectivamente).

<b>Cuadro 52.- Indicadores Sobre Migración a Estados Unidos, índice y grado de intensidad migratoria</b>		
	<b>Puerto Vallarta</b>	<b>Jalisco</b>
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

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%).

Fuente: <http://coepo.jalisco.gob.mx/XLS/Migracion/Indiceintensidadmigratoria.xls#Municipio!B1>. COEPO 2000. Septiembre del 2011.

<b>Cuadro 53.- Número de Emigrantes del Municipio por Destino de su Migración</b>				
<b>No. Entidad</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
A la Entidad	69,630.00	70,776.00	140,406.00	3.0
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.

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.

<b>Cuadro 54.- Número de Emigrantes del Municipio por Destino de su Migración</b>				
<b>No. Entidad</b>	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
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.5. NIVEL DE SATISFACCIÓN DE NECESIDADES BÁSICAS<sup>9</sup>

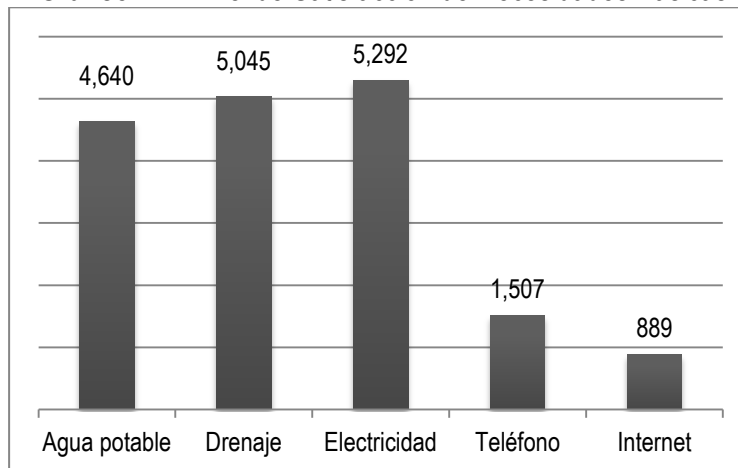
La cobertura de los servicios básicos forma parte de un indicador de la calidad de vida de la población, donde los resultados son como siguen:

El Distrito Urbano 3, cuenta aproximadamente con 7,248 viviendas habitadas de donde el 63.92% de las viviendas cuentan con servicios de agua potable, el 69.50% con drenaje sanitario, el 72.90% con energía eléctrica; respecto a los medios de comunicación, el servicio telefónico cubre un 27.2% de las viviendas y el 10.5% cuenta con servicio de internet.

<b>Cuadro 55.- Cobertura de Servicios Básicos</b>		
<b>Servicios</b>	<b>Viviendas</b>	<b>%</b>
Agua potable	4,640	63.92
Drenaje	5,045	69.50
Electricidad	5,292	72.90
Teléfono	1,507	20.79
Internet	889	12.27



Gráfico 27.- Nivel de Satisfacción de Necesidades Básicas



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.

<sup>9</sup>Fuente: INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010).

En cuanto a la cobertura de los servicios públicos dentro del área de estudio se encuentran en niveles bajos ya que solo cerca del 32.36% 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.

<sup>9</sup>Fuente: INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010).

### VII.5.1 Educación<sup>10</sup>

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 tres niveles básicos (preescolar, primaria y secundaria).

Cuadro 56.- Oferta Educativo en el Área de Estudio			
Nivel	Alumnos	Grupos	Docentes
Preescolar	877	30	28
Primaria	2,433	65	63
Secundaria	1,457	36	44
<b>Total</b>	<b>1,163</b>	<b>28</b>	<b>46</b>



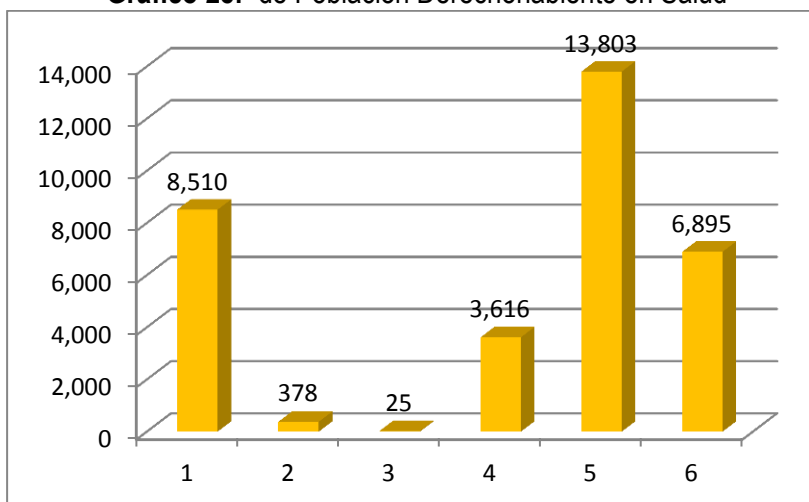
### VII.5.2 Salud<sup>11</sup>

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 3 resulta ser insuficiente para cubrir las necesidades de su población en la materia.

El Distrito presenta los siguientes resultados en cuanto a su cobertura de salud, el 39 % es derechohabiente al IMSS, el 1.7 al ISSSTE, 0.12 % al ISSSTE estatal, el 16.3 % recibe servicios del Seguro Popular, el restante 31.74 % carece de estar inscrito a algún nivel de servicio de salud. Un aspecto a destacar es que cerca de una tercera parte de la población del área de estudio se vea excluida de servicios de salud.

Cuadro 57.- de Salud		
Centro de Salud	Población	%
Derechohabiente del IMSS	8,510	38.9
Derechohabiente del ISSSTE	378	1.7
Derechohabiente del ISSSTE Estatal	25	0.12
Derechohabiente del SEGURO Popular	3,616	16.53
Población Derecho Habiente a algún Servicio de Salud	13,803	63
Población sin Derechohabencia al servicio de salud	6,895	31.52

Gráfico 28.- de Población Derechohabiente en Salud



<sup>10 y 11</sup> Fuente: INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010)

### VII.5.3 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 58.- Población total, indicadores socioeconómicos, índice y grado de marginación y lugar que ocupa en el contexto nacional por municipio, 2010.**

	<b>Puerto Vallarta</b>	<b>Jalisco</b>
Clave de la entidad federativa	14.00	14.00
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

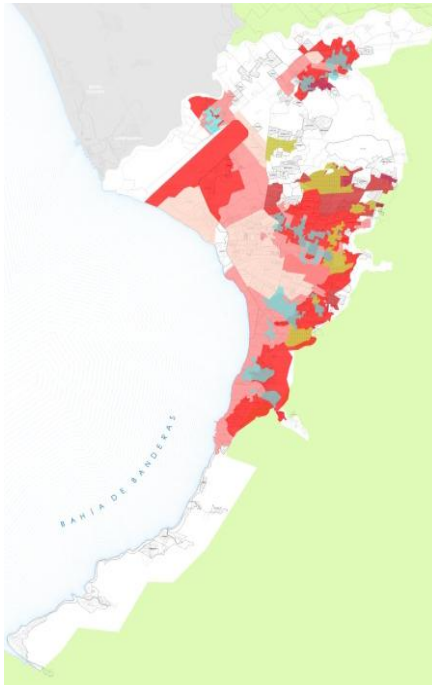
Concerniente a los indicadores de marginación, en su mayoría están por debajo de los valores estatales. Únicamente el porcentaje de viviendas con algún nivel de hacinamiento es superior al porcentaje estatal.

Otra estimación importante de marginación es el índice de marginación urbana. Este índice es una medida resumen que permite identificar las Áreas Geoestadísticas 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.

Los datos de la anterior y la siguiente figura, revelan que 7 AGEB's urbanas tienen grado de marginación muy alto, donde residen 2 mil 225 personas, es decir 1.47% de la población municipal; y 23 AGEB's urbanas con grado de marginación alto donde viven 14 mil 121 personas, es decir, 9.32% de la población total. En el extremo opuesto 17 AGEB's urbanas tienen grado de marginación muy bajo y son el lugar de residencia de 29 mil 290 personas, 19.34% de la población total.



Gráfico 29.- de grado de marginación por AGEB



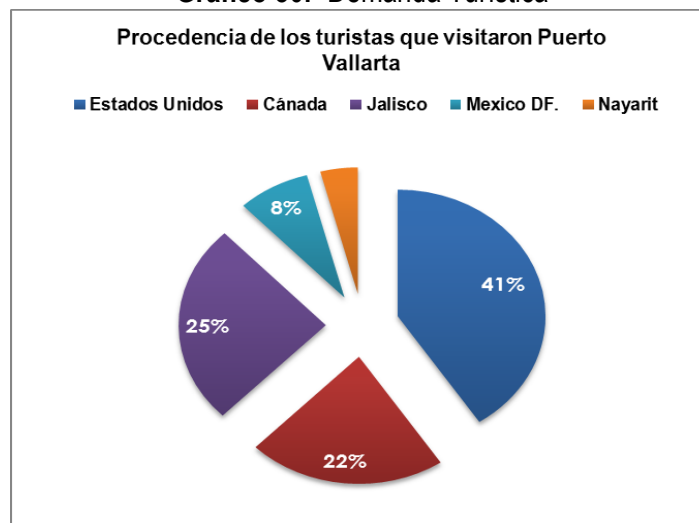
GRADO DE MARGINACIÓN			
Número	Grado de marginación	No. de AGEB	Color
1	Muy alto	8	■
2	Alto	40	■
3	Medio	81	■
5	Bajo	54	■
6	Muy bajo	25	■
7	Zonas de Atención Prioritaria		■
8	Zonas en Programa Hábitat		■

\*FUENTE: INEGI 2005, ZAP SEDESOL

### VII.5.4 Demanda turística

En el año 2009, Puerto Vallarta recibió más de 3'400,000 turistas, de los cuales un porcentaje cercano al 43% correspondió a turistas provenientes del extranjero, principalmente de los Estados Unidos (61,63%) y Canadá (32,88%), y 57% de turistas nacionales provenientes principalmente de Jalisco (38,74%), México DF (12,06%) y de Nayarit (6,24%).

Gráfico 30.- Demanda Turística



Fuente: Dir. De informática y estadísticas, de la secretaria de turismo del estado de Jalisco, a través de investigación directa, con la colaboración de las delegaciones de turismo en el estado





Referente al arribo de turistas por transportación aérea, se cuenta con el Aeropuerto Internacional Díaz Ordaz donde operan 15 líneas aéreas, las principales son: Aeroméxico, Aeroméxico Connect, Volaris, Interjet, Viva Aerobus, Magnichartes, Aerolíneas Internacionales, Delta, American Airlines, Alaska, United Airlines, US Airways.

Así como también cuenta con una Terminal marítima que constituye uno de los puertos eje de la industria de cruceros en el litoral del Pacífico, como tal desempeña un papel estratégico en el sistema portuario nacional. Actualmente, Puerto Vallarta es un puerto de escala obligado entre las rutas de Cruceros del Pacífico Norte de América. La Terminal marítima cuenta con tres posiciones de atraque para atender en forma simultánea 3 cruceros de las más altas especificaciones, ofrece a sus visitantes diversos servicios turísticos y comerciales complementarios como son: taxis, guías-chofer, casa de cambio, mercado de artesanía, etc.

### VII.5.5 Servicios Turísticos

Algunos de los atractivos de este destino es la variedad en actividades y servicios configurados de la siguiente manera a lo largo del territorio.

INEGI, Anuario Estadístico de Jalisco, 2009, Otros establecimientos que prestan servicios relacionados con el turismo por región y municipio, cuadro 20.11.

### VII.5.6 Infraestructura Hotelera

La capacidad total de cuartos de hotel para Puerto Vallarta es de 18,170 habitaciones en diferentes categorías, desde Gran Turismo, hasta clase Económica. La ocupación hotelera para el año 2008 fue de 62.8 %. En gran parte, la afluencia turística fue de extranjeros y su estancia promedio correspondió a 3.64 días.

INEGI, Anuario Estadístico de Jalisco, 2009, Principales Indicadores de la ocupación en hoteles y moteles de los centros turísticos según residencia, cuadro 20.5.

Cuadro 59.- de Capacidad de Hospedaje								
	Gran	Estrellas					Otras	
	Turismo	5	4	3	2	1	Categorías	Total
Establecimientos	7	11	27	30	10	12	142	239
Cuartos	2,358	2,506	3,162	1,585	272	342	7,945	18,170

Elaboración propia con datos de los Anuarios y Listado de Hoteles de la Secretaría de Turismo del Estado de Jalisco, cotejados con el Padrón de Giros de la Oficialía Mayor de Padrón y Licencias del Ayuntamiento de Puerto Vallarta.

### VII.5.11 SINTESIS MEDIO SOCIOECONÓMICO

**ASPECTOS DEMOGRÁFICOS:** En relación a la población en edad productiva, que se mantiene activa, representa el 42.07% equivalente a 9,868 personas, contrastando con la población económicamente inactiva misma que representa el 25.43% con una población de 5,965 habitantes, a nivel municipal, la PEA del Distrito Urbano 3, representaría cerca del 10% y la población ocupada apenas por encima del 5%.



*NIVEL DE SATISFACCIÓN DE NECESIDADES BÁSICAS:* El Distrito Urbano 3, cuenta aproximadamente con 7,152 viviendas de donde el 63.92% de las viviendas cuentan con servicios de agua potable, el 69.50% con drenaje sanitario, el 72.90% con energía eléctrica; respecto a los medios de comunicación, el servicio telefónico cubre un 20.79% de las viviendas y el 12.27% cuenta con servicio de internet.

*Educación:* La oferta educativa vigente dentro del área de estudio actualmente cubre desde el nivel preescolar hasta bachillerato, sin embargo el nivel neto real de habitantes servidos, estará en función de las normas y especificaciones dictadas por SEDESOL.

*Salud:* La población correspondiente al área de análisis se configura de la siguiente manera, el 38.9% es derechohabiente al IMSS, el 1.7 al ISSSTE, 0.12% al ISSSTE estatal, el 16.53 recibe servicios del Seguro Popular, el restante 31.52% carecen de estar inscritos a algún servicio de salud. Resultando un foco rojo que cerca de una tercera parte del área de estudio se vea excluida de este servicio básico e indispensable; resultando en un 63% de la población que goza del servicio en cuestión, siendo vital el dotar del equipamiento necesario para resolver la problemática.

*Comercio:* En la zona destacan los giros y actividades, tales como abarrotes, misceláneas y similares, Restaurantes, bares, licorerías.

*Recreación:* Los espacios dedicados a la recreación y el deporte para esparcimiento de la población configurados en **6.03 Ha** dedicados destinados zonas de recreación, **1.83 Ha** para juegos infantiles, **3.46 Ha** para espectáculos deportivos, **0.38 Ha** destinados a parques urbanos y **0.47 Ha** para eventos cívicos (plaza cívica).

*Marginación:* En base a los datos procesados por Consejo Nacional de Población y Vivienda (CONAPO) y con base a los resultados del Censo de Población y vivienda 2010, el municipio de Puerto Vallarta presenta un índice de marginación del -1.69, encajando dentro de un grado de marginación muy bajo, llevándolo a ocupar el lugar 122 a nivel estado y el 2,384 en el ámbito Nacional, no obstante del Distrito Urbano 3, presenta algunas colonias con marginación media y alta.

Evidenciando que todos estos indicadores se encuentran por debajo de los valores estatales, exceptuando únicamente el porcentaje de viviendas con algún nivel de hacinamiento es superior al porcentaje estatal. En cuanto al nivel de marginación urbana, el área de estudio está integrada por 40 Áreas Geo-estadísticas Básicas (AGEB), las cuales muestran un grado de marginación que va desde bajo hasta muy alto, con índices proporcionales a -0.82 al 1.53

*Turismo:* El turismo como principal actividad económica dentro del municipio de Puerto Vallarta, se ve directamente reflejada en los índices de ocupación poblacional, el nivel de ingresos.

Esto gracias a la infraestructura hotelera con 239 establecimientos que albergan 18,170 cuartos disponibles para brindar la mejor atención a los potenciales huéspedes provenientes del turismo; de igual importancia la calidad en los más de 491 unidades de servicios turísticos con los que se cuenta. Ubicando al Municipio en el lugar número 4 a nivel nacional y uno de los principales destinos turísticos internacionales.

<sup>12</sup> Fuente: INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010).

<sup>13</sup> INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010).



## VIII. CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO URBANO

### Condicionantes del Medio Físico Natural

Los resultados del análisis del medio físico natural han permitido integrar los componentes que representan las principales condicionantes para el desarrollo urbano, las cuales permiten el establecer las reservas de suelo para el uso urbano de acuerdo a su aptitud territorial.

El conjunto de componentes condicionantes del medio físico natural para el desarrollo urbano en el área de estudio, es el siguiente:

1. **Topografía:** Uno de los factores a considerar como condicionante para el territorio del área de estudio es su vulnerabilidad ante escenarios de orden meteorológico. Los suelos con pendientes menores al 2%, serán restrictivos para el desarrollo urbano, quedando supeditados a la compatibilidad de usos propuestos bajo un esquema de desarrollo urbano sustentable, donde se garanticen usos con infraestructura suficiente para el tratamiento de aguas residuales como equipamiento urbano general y/o recreativo extensivo preferentemente (espacios verdes).
2. **Hidrología:** Protección a escurrimientos y cauces naturales de arroyos, que garanticen su conservación y la eficiente operación del sistema fluvial hasta su desembocadura al estero "El Salado". Se recomienda el establecimiento de parques urbanos y de espacios verdes, abiertos y recreativos, así como de equipamientos que demanden grandes extensiones de áreas libres de edificación para las áreas colindantes al estero (áreas de amortiguamiento) fomentando el mantenimiento del sistema de instalaciones de drenaje y el rescate de la zona de restricción de cauces invadidos y/o canales pluviales con sección insuficiente, facilitando en su lugar la integración de patrones verdes, abiertos y recreativos.
3. **Contaminación:** La superficie de predios baldíos deben se deberán estar excepta tiraderos de escombros, desperdicio de materiales de construcción y otros productos que den mal aspecto al medio natural y así como de residuos peligrosos. Por ello este canal de intercomunicación es prioritario y se debe sanear, conservar y mejorar. Las amenazas actuales son el azolvamiento, la contaminación del agua con hidrocarburos y la contaminación del suelo con residuos sólidos e hidrocarburos.

### Condicionantes de Medio Físico Transformado

Las condicionantes del medio transformado son de importancia en el Distrito Urbano 3, 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 buena imagen urbana, y la inseguridad es fuerte y se encuentra basura por las esquinas.

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 San Nicolás o Volcanes, mismas que se encuentran marginadas.



2. Otro factor que se deberá de combatir la proliferación de los asentamientos humanos irregulares, que sean venido desarrollando sin la autorización o en algunos caso no han concluido con su proceso de desarrollo.

### **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 prevé un flujo de migración constante.

Actualmente dentro del centro de población se tiene una población de 241.413 habitantes, de los cuales 20.893 habitantes viven en el distrito urbano poco menos del 9%.

### **Condicionantes de la Administración del Desarrollo Urbano**

La dinámica de crecimiento urbano dentro del Distrito Urbano 3, 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 una gran cantidad de asentamientos irregulares en la zona, sin control y sin autorización por parte de las instancias gubernamentales, ya que estas se ven rebasadas por falta de una estructura municipal robusta.

## **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 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 desarrollo del Distrito Urbano 3.

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 3, ha sido impulsada por la participación ciudadana a través del desarrollo irregular de colonias de escasos recursos 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 3 (campo de golf), 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 encuentran 3 de las infraestructuras viales importantes para la región.



**Modelo de Ordenamiento Urbano:**

El modelo de ordenamiento urbano del Distrito Urbano 3, buscará el desarrollo integral y sustentable del espacio, como ya señalo anteriormente, existen algunos asentamientos irregulares y zonas o franjas de pobreza y nivel bajo de servicios, dentro del área de aplicación; por lo que se buscará tender los puentes para consolidar dichas zonas y buscar crear otras 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 que impulsen el Distrito Urbano para convertirlo en un Distrito Central de Negocios con usos de Oficinas Corporativas, Centros Comerciales, grandes parques, Áreas de Conservación, Hoteles, Clubes Deportivos y grandes zonas Residenciales.

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 y que permitan su impulso en el aspecto Urbano y crecimiento económico. Este modelo de ordenamiento permitirá el desarrollo de un gran centro de población, y consolidar a Puerto Vallarta como un Destino turístico con infraestructura de primer nivel, y con 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.

El Distrito Urbano 3, tiene por lo tanto un gran potencial a continuación se describen su análisis FODA:

<b>FORTALEZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Cuenta con la localización de uno de los dos campos de golf existentes en Puerto Vallarta.</li><li>• Cuenta con reservas urbanas bastas para el desarrollo del distrito al contar con grandes predios baldíos dentro del área de aplicación.</li><li>• Zonas de gran valor visual y paisajístico. Asentamientos existentes con baja densidad o media.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Existe dos proyectos de infraestructura vial para la zona, la prolongación de la avenida (las flores) del centro de convenciones y la avenida federación</li><li>• El distrito se encuentra cercano al aeropuerto y al centro de convenciones, dos equipamientos de nivel regional.</li><li>• Características climáticas optimas para el desarrollo turístico.</li></ul>
<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Carencia de infraestructura y equipamiento en la zona.</li><li>• Se presentan algunos focos de contaminación ambiental, como lo son el anterior basurero y tiraderos clandestinos.</li><li>• Crecimiento de asentamientos humanos sin planeación.</li><li>• Insuficiencia en equipamientos.</li><li>• Topografía accidentada en algunas partes del territorio.</li><li>• Carencia de estructura urbana, o avenidas que interconecten las diferentes colonias.</li><li>• Grandes zonas de pobreza urbana</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Antecedentes sísmicos y deslizamientos de suelos.</li><li>• Desarrollo urbano carente de regulación y control conllevando a un fuerte impacto al medio ambiente.</li><li>• Zonas deforestadas, con tendencias erosivas. Cuenta con algunas zonas de riesgo debido a las pendientes y escurrimientos.</li></ul>



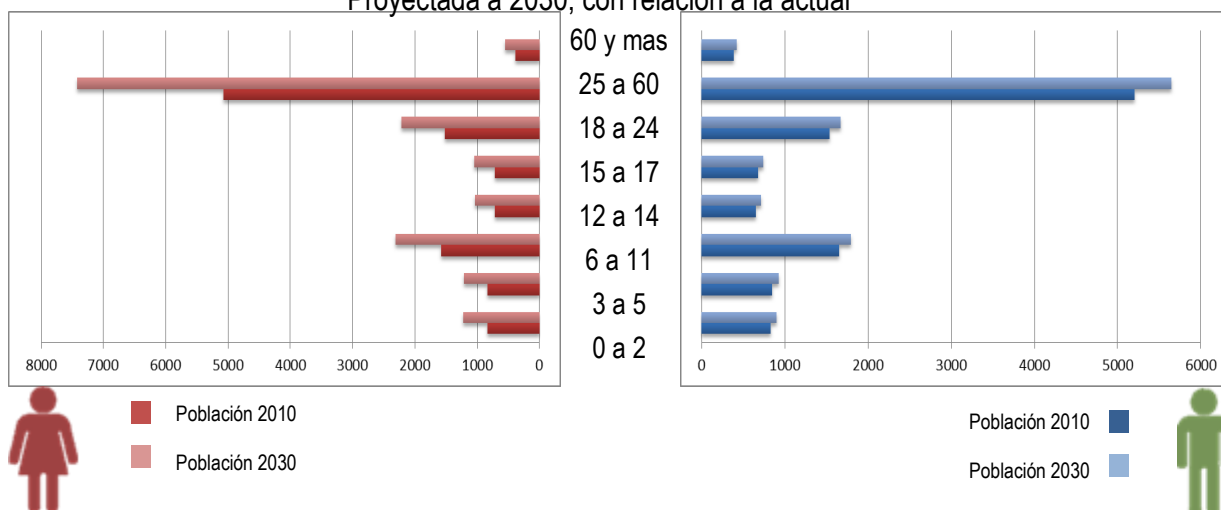
### IX.1. PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO

De acuerdo al estudio de campo y al análisis estadístico se pronostica que el área en Distrito Urbano 3, tendrá un crecimiento lento para los próximos decenios, completara la última fase de la transición demográfica, encaminados rápidamente a un crecimiento cada vez más reducido y a un perfil envejecido. El Distrito se prevé que para el 2030 podría alcanzar 34,812 habitantes, mientras que el municipio alcanzara una población de 360,375 habitantes; por lo tanto, el área de estudio seguirá enfrentando en los próximos años el desafío de proporcionar a sus habitantes empleo, vivienda, vestido, alimentación, educación y salud, por lo tanto el grupo de población de 15 a 60 seguirá aumentando que para el 2010 es de 14,735 personas y para 2015 se prevé una población potencialmente activa 16,278 personas, mientras que para 2020 se tendrá 19,511, mientras que para el 2025 llegara a una 22,744, y para el 2030 tendrá la cantidad de 24,430 de personas potencialmente activas, esto permitirá el aumento del potencial productivo de mano de obra. La trayectoria de crecimiento de este grupo de edad representará un enorme desafío en términos de nuevos puestos de trabajo.

A continuación se presentan los escenarios de crecimiento de los 4 gradientes futuros de acuerdo las tasas de crecimiento previstas para el sub-centro urbano, a partir de los escenarios pasados que han variado debido a su desarrollo en las ultimas 2 décadas, se prevé una desaceleración.

Cuadro 60.- Población Proyectada a 2030		
Año	Población	Tasa
2005	13,914	4.58
2010	23,458	11.01
2015	26,297	2.31
2020	29,135	2.07
2025	31,974	1.87
2030	34,812	1.71

Gráfico 31.- Población por grupo de edades de "Distrito Urbano 3" Proyectada a 2030, con relación a la actual







### IX.2. DEMANDA DE SUELO URBANO

De acuerdo a los resultados del diagnóstico aplicado, se pronostica que a partir del crecimiento demográfico de la población residente previsto a corto, mediano y largo plazo, la demanda del suelo requerido en los tres escenarios es de muy bajo déficit, debido a las grandes superficies con gran potencial de desarrollo urbano, se prevé que el área de estudio pueda incrementar su población por la especulación inmobiliaria que ejercen los inversionistas sobre el suelo para el desarrollo urbanístico, cabe señalar que la deficiencia de la vivienda es bastante marcada en el extracto de nivel medio bajo, de acuerdo a su potencial económico y cultural.

Mientras que para el suelo ocupado a rebasado los instrumentos de planeación establecidos para la zona, a partir de la evaluación realizada se determina en la ausencia de un Plan de Desarrollo Urbano Actualizado y del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los nuevos cambios de usos de suelo, son un factor que afecta el ordenamiento y regulación de las acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación en conjunto del Distrito Urbano 3, en consecuencia se tiene que la demanda de uso del suelo en los tres escenarios se mantendrá cubierta con las 340.22 Ha de predios baldíos que actualmente existen, garantizando la satisfacción de las necesidades de la población proyectada hacia el 2030.

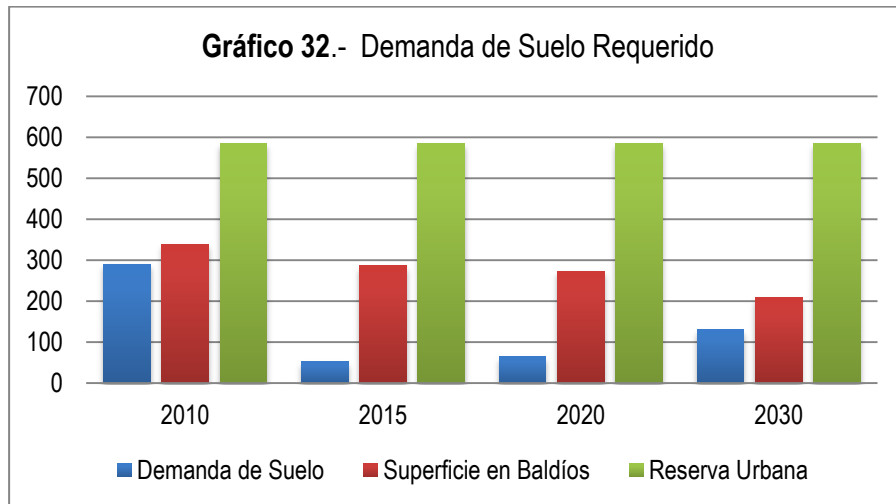
A corto plazo con un gradiente de cinco años se pronostica un crecimiento de 2,839 personas, con una tasa de crecimiento de 2.31% media anual, existirá una demanda de 709 viviendas, que ocuparan una superficie aproximada en terreno urbanizado de 28.84 Ha que se requiere, un total del 24.81 Ha en superficie para equipamiento básico para cubrir el incremento poblacional, el déficit de suelo, será cubierto con la superficie de las 340.22 Ha de predios baldíos, que actualmente existen.

A mediano plazo con un gradiente de 10 años se prevé un crecimiento de 5,677 personas, con una tasa de crecimiento de 2.07% media anual, se tendrá una demanda de 1,419 viviendas, en una superficie requerida aproximada de 57.72 Ha en superficie urbanizada, la demanda en superficie para equipamiento básico de acuerdo al incremento demográfico será de 8.20 Ha el déficit de suelo será cubierto con las 315.41 Ha de predios baldíos de los cuales existen.

A largo plazo con un gradiente de 20 años se pronostica un crecimiento de 11,354 personas, con una tasa de crecimiento de 4.03% media anual, se tendrá una demanda de 2,838 viviendas, se requiere una superficie aproximada de 115.45 Ha el crecimiento poblacional demandara el equipamiento básico que equivale a un total aproximado, con una superficie para instalaciones de 16.30 Ha se prevé que la demanda para el crecimiento demográfico a un escenario de 20 años será de 115.45 Ha más, pero será necesario impulsar y alentar a los propietarios a título de dueños de los predios baldíos, para reducir la demanda neta del suelo.

**Cuadro 61.- Demanda del Suelo**

Perspectiva	Escenario	Suelo Requerido	Predios Baldíos		Reservas Urbanas
		Superficies Ha	Superficies Ha	%	Superficies Ha
Actual	2010	290.94	340.2	100	585.3
Corto Plazo	2015	53.65	286.55	53.46	585.3
Mediano Plazo	2020	65.92	274.28	11.23	585.3
Largo Plazo	2030	131.75	208.45	0	585.3



Considerando la necesidad de evitar el alza de los precios del suelo para potencializar el crecimiento de la economía local, no se considera factible disminuir el porcentaje de baldíos a menos de un 11% para fines del escenario de planeación. Sin embargo, para lograr un sano equilibrio del mercado del suelo urbano e instrumentar una política de ordenamiento de los usos del suelo, se considera fundamental prever reservas adicionales que permitan el surgimiento de una oferta cuando menos un 25% superior a la demanda esperada, para evitar que el plan genere un proceso inflacionario en el mercado inmobiliario de la localidad, y ser posible así contar con la disponibilidad de suelo y precios requeridos para impulsar el establecimiento de nuevas empresas y el desarrollo del equipamiento.

Las reservas necesarias para permitir el surgimiento de la oferta de suelo urbanizado requerido para el crecimiento poblacional en los diferentes plazos. Como se observa, considerando la existencia de baldíos se estima necesario una superficie mínima de 585.30 has decretadas en el plan parcial como reservas urbanas para todo el período de planeación.

### IX.3. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO

De acuerdo al diagnóstico realizado del Distrito Urbano 3, la demanda de equipamiento pronosticado a escenarios con una gradiente de 10 años, de acuerdo a las normas establecidas por SEDESOL, será la siguiente:

#### Educación:

**Jardín de niños:** para este tipo de equipamiento de acuerdo los radios de acción marcados por las normas de SEDESOL, se tiene que actualmente se tiene cubierto el déficit, se cuenta con una capacidad instalada de 5 planteles, que reúnen a 30 aulas de las cuales sirven a una población potencial de 1,050 niños. A corto plazo se contempla un incremento de 194 niños, reflejando una demanda de 6 aulas educativas, requiriendo la construcción de 1 plantel nuevo.

Para el escenario de mediano plazo se proyecta un incremento de 389 niños, los cuales demandaran 11 aulas equivalentes a 2 planteles educativos, mientras que para el 2030 se pronostica un incremento de 777 niños, habrá una demanda de 22 aulas o en su caso 3 planteles educativos, estos nuevos planteles educativos nos



permitirá reducir los radios de acción, de acuerdo a los que se tiene actualmente, subsanando el congestionamiento vial en horas pico y mejorar la calidad de vida.

Cuadro 62.- Educación Pre-escolar					
Perspectiva	Escenario	Alumnos	Aulas	Escuelas	Superficies Has.
Actual	2010	877	30	5	0.80
Corto Plazo	2015	194	6	1	0.18
Mediano Plazo	2020	389	11	2	0.37
Largo Plazo	2030	777	22	3	0.73
<b>Pronostico</b>		<b>1,360</b>	<b>39</b>	<b>6</b>	<b>1.28</b>
<b>Totales</b>		<b>2,237</b>	<b>69</b>	<b>11</b>	<b>2.08</b>

**Primaria:** de acuerdo a los radios de cobertura la población servida, dentro del Distrito Urbano 3, se tiene una capacidad instalada de 5 planteles, que en conjunto albergan 65 aulas, permitiendo satisfacer la demanda poblacional infantil que existe actualmente. A corto plazo se espera un aumento de 373 niños, requiriendo 11 aulas, equivalentes a 2 nuevos planteles. A mediano plazo se pronostica un incremento de 746 alumnos, que demandaran 21 aulas nuevas distribuidas en 2 planteles, mientras que para el 2030, se espera un incremento en la población infantil dentro de este rango de edad de 1,491 habitantes, demandando un total de 43 aulas, y la construcción de 7 nuevos planteles.

Cuadro 63.- Educación Primaria					
Perspectiva	Escenario	Alumnos	Aulas	Escuelas	Superficies Has.
Actual	2010	2,433	65	5	1.55
Corto Plazo	2015	373	11	3	0.30
Mediano Plazo	2020	746	21	2	0.60
Largo Plazo	2030	1,491	43	2	1.21
<b>Totales</b>		<b>5,043</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>3.66</b>

**Secundaria:** este tipo de equipamiento es de más amplio nivel, las instalaciones deberán contar con el equipamiento e infraestructura suficiente, brindara la calidad del equipo y material educativo que ese requiere, además contemplar áreas verdes y canchas deportivas, con la finalidad alentar al alumnado y a evitar la claudicar. De acuerdo a la capacidad instalada actual se tiene que un solo plantel, para servir a la cantidad potencial de alumnos de 1,642 alumnos, en 12 aulas por turno, a un corto plazo se espera un crecimiento 158 alumnos, demandando un estimado de 5 aulas, requiriendo la construcción de un plantel mas, hacia un mediano plazo la población de estudiantes aumentara en 316 alumnos, mismos que necesitaran 9 aulas nuevas, equivalentes a un plantel mas, hacia el 2030 se proyecta un aumento de 631 alumnos, que demandaran 18 aulas y 2 nuevos planteles educativos.

Cuadro 64.- Educación Secundaria					
Perspectiva	Escenario	Alumnos	Aulas	Escuelas	Superficies Has.
Actual	2010	1,642	12	1	0.54
Corto Plazo	2015	158	5	1	0.41
Mediano Plazo	2020	316	9	1	0.83
Largo Plazo	2030	631	18	2	1.66
<b>Totales</b>		<b>2,747</b>	<b>44</b>	<b>5</b>	<b>3.44</b>



La falta de oportunidad y el nivel económico hace que este tipo de equipamiento muchos de los jóvenes disertan de sus estudios a este nivel.

**Preparatoria:** Para este equipamiento tiene un alcance más amplio ya que permite reunir a jóvenes de otras poblaciones y a concentrar servicios y comercios de nivel especializado, que facilita obtener con mayor facilidad los materiales, herramientas y equipos.

De acuerdo al estudio realizado, la población dentro del rango de edad correspondiente a este nivel educativo es de 1,398 habitantes, con una capacidad instalada de 210 alumnos en un solo plantel con 6 aulas, generando un fuerte déficit de este equipamiento, marcando la prioridad de generación de nuevos planteles para sobrellevar las necesidades de la población que radican dentro del área de estudio, ya que a un corto plazo el numero de alumnos incrementara a 1,721, demandando un equivalente a 45 aulas, representando la necesidad de construcción de 2 nuevos planteles, hacia un mediano plazo se espera un incremento de 322 nuevos alumnos, requiriendo 9 aulas, mientras que para el 2030 se espera un aumento de 625, demandando 18 aulas equivalentes a 4 planteles nuevos; siendo de suman importancia la acción inmediata en lo que respecta a este equipamiento, para disminuir los radios de servicio e incrementar la cobertura educativa en infraestructura, dentro del área de estudio.

Perspectiva	Escenario	Alumnos	Aulas	Escuelas	Superficies Has.
Actual	2010	210	4	1	3.95
Corto Plazo	2015	1,559	45	2	6.94
Mediano Plazo	2020	322	9	2	1.43
Largo Plazo	2030	625	18	4	2.78
<b>Totales</b>		<b>2,646</b>	<b>76</b>	<b>9</b>	<b>15.11</b>

**Universidad:** Para este equipamiento tiene un alcance más amplio ya que permite reunir a jóvenes de otras poblaciones y a concentrar servicios y comercios de nivel especializado, que facilita obtener con mayor facilidad los materiales, herramientas y equipos.

De acuerdo a la capacidad instalada dentro del área de estudio correspondiente al nivel educativo superior, se cuenta con una universidad con un total de 8 aulas, sirviendo a un total de 280 alumnos, sin embargo cabe mencionar que de acuerdo a los radios de servicio establecidos en las normas de SEDESOL, la cobertura del plantel Universidad de Guadalajara CUC, satisface un porcentaje de población radicante en el Distrito Urbano 3; aun así la demanda en 5 años se incrementara en 97 aulas para satisfacer las necesidades de la población actual y la proyectada a corto plazo, a un mediano plazo se espera un aumento de 706 alumnos demandando 20 nuevas aulas, mientras que para el 2030 se espera un incremento de 1,410 alumnos, incrementando todavía más el existente déficit.

**Cuadro 64.- Educación Universidad**

Perspectiva	Escenario	Alumnos	Aulas	Escuelas	Superficies Has.
Actual	2010	280	8	1	3.95
Corto Plazo	2015	3,412	97	0	16.17
Mediano Plazo	2020	706	20	0	3.35
Largo Plazo	2030	1,410	40	0	6.68
<b>Totales</b>		<b>5,808</b>	<b>166</b>	<b>1</b>	<b>30.15</b>

**Salud:**

El distrito urbano cuenta con una Hospital General del IMSS, una clínica de primer contacto, de igual manera cabe mencionar que el área de estudio se ve cubierto en gran medida por el radio de servicio correspondiente al Hospital Regional, llevando al distrito urbano a una cobertura total en cuanto a este servicio.

Sin embargo es destacable que mas del 30% de la población radicante dentro del área en cuestión se ve marginada en este aspecto, Aun así es importante destacar que la infraestructura en salud resulta suficiente para la satisfacción 100% del Distrito urbano.

**Cuadro 65.- de Salud**

Perspectiva	Escenario	Alumnos	Hospital	Superficies Has.
Actual	2010	23,458	2	2.31
Corto Plazo	2015	2,839	0	0.00
Mediano Plazo	2020	5,677	0	0.00
Largo Plazo	2030	11,354	0	0.00

**Recreación y deporte**

*Plaza Cívica;* la plaza cívica es un elemento de punto de encuentro y referencia del típico pueblo mexicano, su emplazamiento en el corazón de la localidad permite concentrar los edificios administrativos, servicios y comercios, además que se la plaza cívica es la antesala.

*Juegos infantiles;* Los resultados obtenidos para este tipo de equipamiento se tiene una cobertura de casi del 100% la gran cantidad de áreas de juegos infantiles permite cubrir la necesidad que se tiene por la población potencial, el déficit es de equipar y mantener en buenas condiciones los juegos ya que esto nos evitara reducir algunos problemas de salud y de accidentes, de acuerdo a las normas de SEDESOL se pronostica a corto plazo una necesidad del 0.6 unidades, mientras que a mediano plazo se espera una demanda del 0.11, mientras que para el 2030 se tendrá un requerimiento de 23 unidades, de acuerdo al crecimiento demográfico se prevé un aumento de 0.40 unidades, requeridas para cubrir la demanda, mientras que se tiene instalado un total de .69 unidades, eso nos deduce que hay un superávit, de acuerdo a la superficie designada.



Cuadro 66.- Juegos Infantiles						
Perspectiva	Escenario	Población beneficiada	Unidades		Superficies Has.	
			Actual	Requerida	Actual	Requerida
Actual	2010	23,458	0.69	0.47	0.98	0.67
Corto Plazo	2015	2,839	0.08	0.06	0.12	0.08
Mediano Plazo	2020	5,677	0.17	0.11	0.24	0.16
Largo Plazo	2030	11,354	0.33	0.23	0.47	0.32
<b>Totales</b>		<b>34,812</b>	<b>0.69</b>	<b>0.70</b>	<b>0.98</b>	<b>0.99</b>

*Parques Urbanos;* En cuanto a este equipamiento es evidente un déficit de 0.23 unidades con respecto a las instaladas actualmente, a corto plazo se prevé un requerimiento de 0.07 unidades, a mediano plazo el crecimiento poblacional demandar un aproximado de 0.13 unidades, mientras que para el 2030 el déficit se incrementara a 0.67 unidades, centrando especial atención en la creación de espacios de esparcimiento social y recreación para la población, esto para mejorar la calidad de vida dentro del distrito urbano.

Cuadro 67.- Parques Urbanos						
Perspectiva	Escenario	Población beneficiada	Unidades		Superficies Has.	
			Actual	Requerida	Actual	Requerida
Actual	2010	23,458	0.04	0.47	0.38	4.69
Corto Plazo	2015	2,839	-	0.06	-	0.57
Mediano Plazo	2020	5,677	-	0.11	-	1.14
Largo Plazo	2030	11,354	-	0.23	-	2.27
<b>Totales</b>		<b>34,812</b>	<b>0.04</b>	<b>0.70</b>	<b>0.38</b>	<b>6.96</b>

*Canchas Deportivas;* el número de canchas que actualmente hay instaladas es muy reducido resultando en un déficit para cubrir la demanda de la población, en este tenor es necesario implementar la creación de nuevas áreas deportivas para garantizar la cobertura de este servicio.

Cuadro 68.- Canchas deportivas						
Perspectiva	Escenario	Población beneficiada	Unidades		Superficies Has.	
			Actual	Requerida	Actual	Requerida
Actual	2010	23,458	0.77	0.47	1.12	0.76
Corto Plazo	2015	2,839	-	0.06	-	0.09
Mediano Plazo	2020	5,677	-	0.11	-	0.18
Largo Plazo	2030	11,354	-	0.23	-	0.37
<b>Totales</b>		<b>34,812</b>	<b>0.77</b>	<b>0.70</b>	<b>1.12</b>	<b>1.12</b>

#### Comercio:

*Mercado público;* de acuerdo a la cobertura de este equipamiento en el sector comercial, existe un déficit del 100% de locales para servir a la demanda de la población, según las normas establecidas por SEDESOL, dentro del distrito urbano no existe un mercado público, se propone implementar 1 mercado más para alcanzar a cubrir el crecimiento esperado mientras, que existe una especulación por las cadenas de supermercados,





franquicias, u otro tipo de tiendas de autoservicios, estas tendencias se ven reflejadas a raíz de la actividad económicamente productiva de la zona basa en el turismo que sigue servicios y productos de mejor calidad.

<b>Cuadro 69.- Mercado Público</b>				
<b>Perspectiva</b>	<b>Escenario</b>	<b>Habitantes</b>	<b>Unidades</b>	<b>Superficies Has.</b>
Actual	2010	23,458	194	0.58
Corto Plazo	2015	2,839	23	0.07
Mediano Plazo	2020	5,677	47	0.14
Largo Plazo	2030	11,354	94	0.28
<b>Totales</b>			<b>288</b>	<b>0.86</b>

### **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.

### **Servicios Urbanos:**

La prestación de servicios municipales con los que cuenta el área de aplicación se tiene un déficit en seguridad pública, programación y recolección de basura:

*Seguridad pública:* en los últimos años se incrementado el número de delitos lo que ha incrementado la inseguridad entre los pobladores y reducido la participación social, es necesario ampliar los rondines e implementar nuevas técnicas de vigilancia durante el día, así mismo evitar el vandalismo por robos en habitación, comercios, entre otros. Contar con el servicio permanente con las instalaciones adecuadas y el equipo eficiente, en donde se proporcione servicio oportuno y veras para satisfacer la seguridad física de la comunidad y de los visitantes.

*Recolección de basura:* es necesario fomentar la cultura de la población para en el manejo de los desechos orgánicos e inorgánicos, así como realizar campañas de limpieza y evitar se arrojen desechos a los predios baldíos ya que son focos de contaminación visual y degradan la imagen urbana, así como infecciones de salud. Mismos que abundan dentro del Distrito Urbano 3.

## **IX.4 REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA**

De acuerdo al estudio de campo la demanda por los servicios básicos de infraestructura en la vivienda es relativamente baja de los cuales existe un déficit del 1.47% para cubrir la demanda existente en cuanto al servicio de drenaje sanitario, de los cuales se plantea que para el crecimiento esperado a los tres escenarios, donde se prevé a corto plazo, se pronostica un crecimiento a 5 años, con 864 viviendas con un déficit 11.90%, en electricidad, el 12.36% en agua potable y el 12.08 en la red de drenaje sanitario. Mientras que a mediano plazo se prevé un déficit del 22.70%, en la red de electricidad, el 23.37%, en la red de agua potable y el 23.04%, en la red de drenaje sanitario, para cubrir la demanda de 1,648 viviendas nuevas, que se pronostican construir en 10 años. Para el 2030 se tendrá un déficit en la cobertura de electricidad de 40.80%, un 42.37% para la red de agua potable y un 41.41% en la red de drenaje sanitario, el lograr cubrir esta demanda se tendrá cubierto con el 100% del déficit pronosticado a los 20 años.



**Cuadro 70.- Proyección de los Servicios en el Área de Aplicación**

Perspectiva	Escenario	Vivienda						
		Viviendas	Electricidad	%	Agua Potable	%	Drenaje Sanitario	%
Actual	2010	7,152	5,292.00	72.90	4,640.00	63.92	5,045.00	69.50
Corto Plazo	2015	709	709	9.78	709	9.78	709	9.78
Mediano Plazo	2020	1,419	1,419	19.58	1,419	19.58	1,419	19.58
Largo Plazo	2030	2,838	2,838	39.16	2,838	39.16	2,838	39.16
<b>Totales</b>		<b>10,086</b>	<b>8,130</b>	<b>80.61</b>	<b>7,478</b>	<b>73.18</b>	<b>7,883</b>	<b>77.14</b>

*Electricidad;* En la actualidad la cobertura dentro del área de aplicación con respecto a este servicio se ve cubierta prácticamente en un 72.90% beneficiando por ende solo a un fracción de su población situada en esta, de acuerdo a la proyección de viviendas la demanda de infraestructura aumentará respectivamente en función de estas contemplándose de la siguiente manera, a corto plazo con 709 viviendas, requiriendo un 13.40% más con respecto a la red actual; mediano plazo se prevé un crecimiento 1,419 incrementando en un 26.81%, y a un largo plazo previendo un total de 2,838 viviendas nuevas, demandando el 53.63% de instalaciones nuevas.

*Agua Potable;* Hoy en día el creciente índice en asentamientos juega un factor decisivo en la dotación de servicios públicos, es por tal motivo que el servicio de agua potable se ve afectado, según los resultados del Censo de Población y Vivienda este se encuentra cubriendo al 63.92% de las viviendas actuales, siendo de gran importancia el consolidar las medidas a tomar para resguardar en lo posible al total de las viviendas pronosticadas a corto plazo demandando un 15.28% más de infraestructura en relación a la dotación actual, a mediano plazo se tendrá una necesidad extra del 30.58% y a largo plazo representado por 61.16%. Resultando de este un servicio indispensable para la garantía de una buena calidad de vida.

*Drenaje Sanitario;* Aunado al servicio del agua potable ambas servidas por SEAPAL, este servicio se encuentra condicionado para su dotación, presentando un escenario muy similar en lo respecta al incremento en asentamientos irregulares, mostrando un panorama actual que cubre el 69.50% del total de viviendas, previendo un incremento en la demanda del 14.05% con respecto a la demanda actual, a mediano plazo arrojará una necesidad extra del 28.13%, y a largo plazo será requerido un 56.25% más de redes de drenaje sanitario.

*Alumbrado Público;* Actualmente dentro del área de aplicación este servicio se ve abastecido de manera considerablemente inferior siendo básico para los habitantes cubriendo sectores de seguridad; presentando solo un 32.36% de las vialidades alumbradas, por tal motivo uno de los objetivos a corto plazo es abastecer de la redes de alumbrado público suficientes para abastecer a la población actual y la demandada por la proyectada.



## IX.5. METAS ESPECÍFICAS DEL PLAN

### IX.5.1. 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 3.
2. Instrumentar un Programa para la regulación de la tenencia de la tierra, a corto plazo y mediano plazo que de certidumbre a la propiedad y permita administrar y controlar el uso del suelo.
3. Establecer un Programa de regularización de los asentamientos humanos de las áreas ocupadas dentro del área de aplicación.
4. Implementar un Programa de mejoramiento de la vivienda existente para consolidar algunas colonias dentro del Distrito Urbano 3 y de renovación urbana para la zona de mojoneras.
5. Elaborar un Programa 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 entre el campo de golf y las áreas urbanas adyacentes que permita utilizar la infraestructura del campo para impulsar como detonante del desarrollo económico integral del Distrito Urbano 3.

### XI.5.2. 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.
2. Implementar un programa de aprovechamiento de los actuales predios baldíos.

### IX.5.3. 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, y dar mantenimiento a 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 la planta de tratamiento existente, por lo cual se tendrá que construir el 100% del área de aplicación a corto plazo.
3. Ampliación y adecuación de la red eléctrica cubriendo en lo posible el requerimiento generado en el área de Aplicación, siendo este proporcionado en función al regulación de los asentamientos actuales con un estatus que imposibilite su factibilidad al servicio.
4. Instalación y reposición de la red de alumbrado público, en colonias faltantes.
5. Implementar un Programa de saneamiento de los cuerpos de agua ubicados dentro del distrito que represente un riesgo eminente a la población.

### IX.5.4. 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.
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.
3. Integrar y renovar el equipamiento en cuanto señalética, a la red vial existente ampliando los niveles de seguridad para un mejor servicio.



#### **IX.5.5. 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 aplicación 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.
5. Administración Publica: Promover la actualización y ubicación de las instancias de gobierno delegacional, que fomente un control del área de aplicación dando seguridad a la población.

#### **IX.5.6. Protección al Medio Ambiente y Riesgos Urbanos:**

1. Implantar y controlar el modelo de ordenamiento ecológico para el área de aplicación.
2. Establecer un programa de prevención de las zonas de alto riesgo y amenazas natural, para determinar la ubicación adecuada del desarrollo urbano.
3. Establecer en conjunto con la dependencia de Protección civil, un Programa de acciones para la prevención de desastres, riesgos y fenómenos naturales.
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.

#### **IX.5.7. Imagen Urbana:**

1. Realizar proyectos de renovación urbana en zonas deprimidas.
2. Llevar a cabo la regulación y ordenamiento de los anuncios comerciales.
3. Establecer un Programa de Imagen que fomente el valor de la imagen urbana como parte de la identidad y pertenencia de la población, dándole un valor de patrimonio y un recurso del área para potencializarlo turísticamente.

#### **IX.5.8. 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 características
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 de la misma.



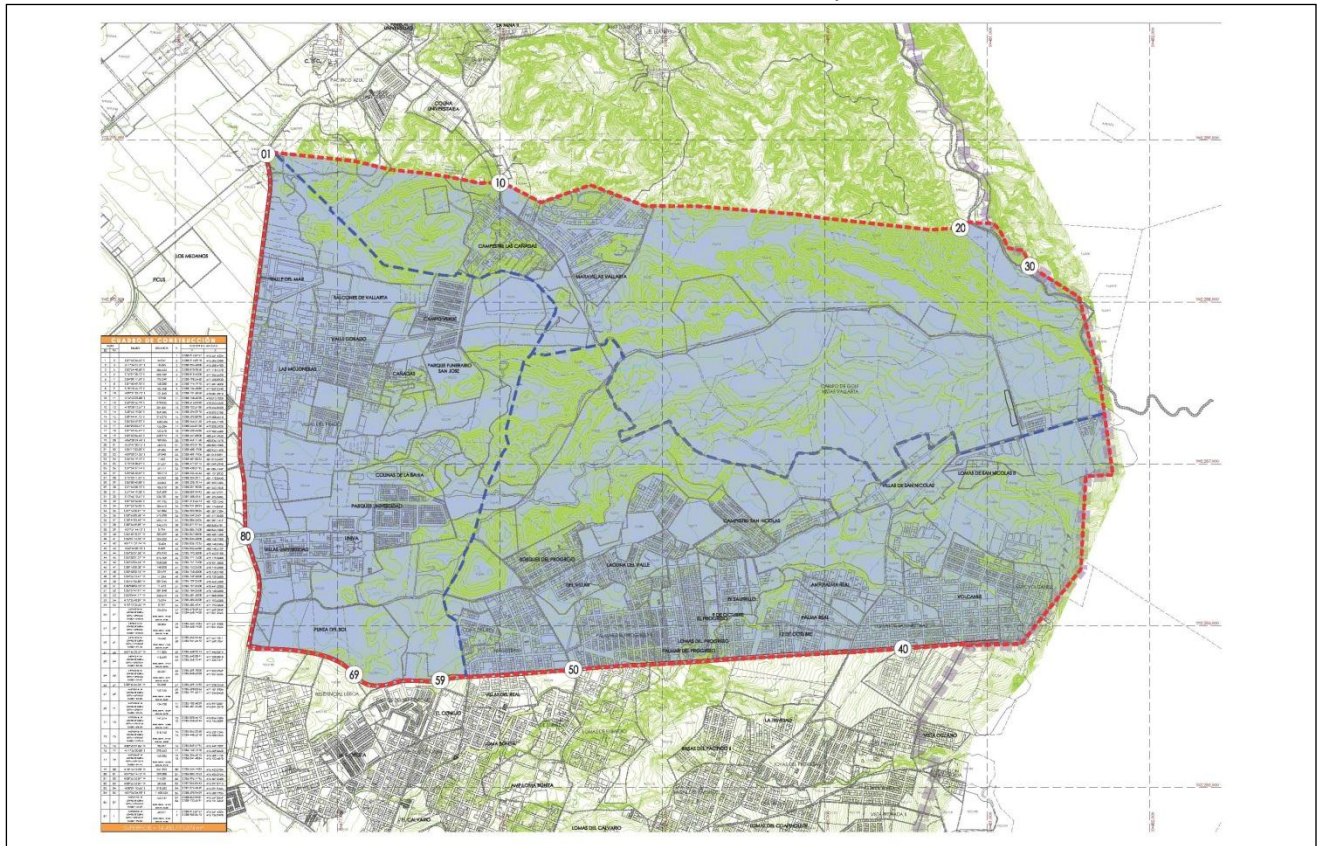


## X. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

### X.1. Delimitación del Área de Aplicación

El área de aplicación corresponde a los límites del "Distrito Urbano 3", que lo constituye su ámbito territorial mismo que se encuentra establecido en el Acuerdo N° 0609/2011. En sesión Ordinaria de fecha 05 Octubre de 2011. Área donde se aplicarán las normas para regular el aprovechamiento de las áreas y predios, bajo los aspectos señalados en el Artículo 117, y para tales efectos del Artículo 120 al 126, en relación con lo dispuesto con la fracción II del Artículo 148 del Código Urbano, comprende:

Gráfica 33.- Delimitación del Área de Aplicación



El polígono que conforma el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3, cuenta con una superficie aproximada de **14,453,771.37 m<sup>2</sup> (1,445-37-71.37 Ha)** y su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas **INEGI UTM**:



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 3						
S = 14,453,771.37 m <sup>2</sup> (1,445-37-71.37 Ha)		POBLACIÓN TOTAL (INEGI, 2005) = 13,914 hab.				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,288,915.8757	476,561.4324
1	2	S 87°43'26.53" E	44.941	2	2,288,914.0910	476,606.3380
2	3	N 11°34'31.37" E	10.625	3	2,288,924.5000	476,608.4700
3	5	S 83°54'40.60" E	504.533	5	2,288,870.9850	477,110.1570
5	6	S 76°21'20.13" E	222.789	6	2,288,818.4300	477,326.6590
6	7	S 84°09'17.69" E	195.249	7	2,288,798.5460	477,520.8930
7	8	S 81°40'49.70" E	168.280	8	2,288,774.1970	477,687.4020
8	9	S 78°18'55.19" E	185.700	9	2,288,736.5880	477,869.2540
9	10	N 89°31'23.73" E	131.842	10	2,288,737.6850	478,001.0910
10	11	N 76°53'23.88" E	12.948	11	2,288,740.6220	478,013.7020
11	12	S 62°32'55.79" E	270.265	12	2,288,616.0320	478,253.5360
12	13	N 70°28'13.57" E	321.831	13	2,288,723.6180	478,556.8520
13	14	S 68°55'19.05" E	359.585	14	2,288,594.2970	478,892.3780
14	15	S 89°44'41.75" E	316.276	15	2,288,592.8890	479,208.6510
15	16	S 85°26'59.93" E	458.506	16	2,288,556.5160	479,665.7120
16	17	S 85°23'03.57" E	155.384	17	2,288,544.0120	479,820.5920
17	18	S 81°43'45.47" E	163.670	18	2,288,520.4680	479,982.5600
18	19	S 83°42'06.63" E	668.974	19	2,288,447.0800	480,647.4960
19	20	N 86°20'59.43" E	189.055	20	2,288,459.1160	480,836.1670
20	21	N 53°47'20.15" E	58.912	21	2,288,493.9190	480,883.7000
21	22	S 85°17'03.20" E	69.685	22	2,288,488.1900	480,953.1490
22	23	N 89°02'31.26" E	59.848	23	2,288,489.1906	481,012.9891
23	24	S 26°34'19.12" E	1.462	24	2,288,487.8835	481,013.6429
24	25	S 73°18'20.27" E	37.637	25	2,288,477.0715	481,049.6940
25	26	S 37°34'37.14" E	59.117	26	2,288,430.2195	481,085.7449
26	27	S 23°58'42.07" E	103.713	27	2,288,335.4566	481,127.8932
27	28	S 75°33'11.01" E	44.353	28	2,288,324.3911	481,170.8440
28	29	S 86°00'42.88" E	53.053	29	2,288,320.7014	481,223.7685
29	30	S 21°45'00.72" E	106.372	30	2,288,221.9020	481,263.1858
30	31	S 57°44'19.38" E	359.609	31	2,288,029.9493	481,567.2797
31	32	S 13°46'12.61" E	536.781	32	2,287,508.5961	481,695.0485
32	33	S 07°52'36.05" E	197.795	33	2,287,312.6673	481,722.1546
33	34	S 07°52'36.05" E	384.412	34	2,286,931.8824	481,774.8349
34	35	S 87°16'32.21" W	167.886	35	2,286,923.9025	481,607.1384
35	36	S 02°55'02.58" W	575.298	36	2,286,349.3501	481,577.8580
36	37	S 38°41'03.42" W	593.119	37	2,285,886.3605	481,207.1419
37	38	S 88°36'49.09" W	346.573	38	2,285,877.9754	480,860.6701
38	39	N 27°51'44.12" E	8.794	39	2,285,885.7500	480,864.7800
39	40	S 85°42'10.37" W	383.699	40	2,285,857.0000	480,482.1600
40	41	S 86°01'14.33" W	324.222	41	2,285,834.5000	480,158.7200
41	42	N 81°11'37.74" W	10.604	42	2,285,836.1235	480,148.2406
42	43	N 26°34'02.72" E	0.609	43	2,285,836.6680	480,148.5129
43	44	S 86°26'37.58" W	695.943	44	2,285,793.5000	479,453.9100
44	45	S 85°28'31.37" W	275.709	45	2,285,771.7500	479,179.0600
45	46	S 86°53'24.44" W	258.060	46	2,285,757.7500	478,921.3800
46	47	S 88°16'02.38" W	148.828	47	2,285,753.2500	478,772.6200
47	48	S 82°58'22.76" W	22.479	48	2,285,750.5000	478,750.3100
48	49	S 84°55'13.41" W	11.294	49	2,285,749.5000	478,739.0600





CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 3							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		
EST	PV				Y	X	
49	50	S 85°57'26.80" W	287.245	50	2,285,729.2500	478,452.5300	
50	51	S 80°08'03.10" W	11.673	51	2,285,727.2500	478,441.0300	
51	52	S 85°37'47.91" W	301.848	52	2,285,704.2500	478,140.0600	
52	53	S 86°04'41.17" W	332.619	53	2,285,681.5000	477,808.2200	
53	54	N 75°35'42.01" W	15.074	54	2,285,685.2500	477,793.6200	
54	55	N 10°13'35.65" W	0.187	55	2,285,685.4341	477,793.5868	
55	57	S 83°13'57.58" W	125.074	57	2,285,670.6956	477,669.3842	
		CENTRO DE CURVA		56	2,284,668.7420	477,851.2565	
		DELTA = 07°2'30.03"		LONG. CURVA = 125.153			
		RADIO = 1,018.326		SUB.TAN.= 62.655			
57	59	S 78°38'13.15" W	38.204	59	2,285,663.1684	477,631.9288	
		CENTRO DE CURVA		56	2,284,668.7420	477,851.2565	
		DELTA = 02°8'58.83"		LONG. CURVA = 38.206			
		RADIO = 1,018.326		SUB.TAN.= 19.105			
59	61	S 84°54'10.18" W	74.442	61	2,285,656.5546	477,557.7811	
		CENTRO DE CURVA		60	2,285,947.6472	477,569.1851	
		DELTA = 14°40'52.89"		LONG. CURVA = 74.646			
		RADIO = 291.316		SUB.TAN.= 37.529			
61	62	N 87°45'23.37" W	111.805	62	2,285,660.9314	477,446.0614	
62	64	S 80°49'33.91" W	118.699	64	2,285,642.0071	477,328.8810	
		CENTRO DE CURVA		63	2,285,358.7347	477,434.7471	
		DELTA = 22°38'10.14"		LONG. CURVA = 119.474			
		RADIO = 302.408		SUB.TAN.= 60.526			
64	66	S 79°21'22.28" W	66.631	66	2,285,629.7002	477,263.3969	
		CENTRO DE CURVA		65	2,285,840.6328	477,257.6535	
		DELTA = 18°10'5.60"		LONG. CURVA = 66.911			
		RADIO = 211.011		SUB.TAN.= 33.738			
66	67	S 88°45'44.36" W	25.048	67	2,285,629.1592	477,238.3550	
67	69	N 63°12'01.48" W	152.765	69	2,285,698.0366	477,101.9984	
		CENTRO DE CURVA		68	2,285,791.6217	477,234.8450	
		DELTA = 56°4'28.32"		LONG. CURVA = 159.037			
		RADIO = 162.500		SUB.TAN.= 86.539			
69	71	N 51°11'00.23" W	134.720	71	2,285,782.4829	476,997.0307	
		CENTRO DE CURVA		70	2,285,481.3560	476,841.2270	
		DELTA = 22°55'8.14"		LONG. CURVA = 135.622			
		RADIO = 339.046		SUB.TAN.= 68.730			
71	73	N 71°51'06.16" W	147.614	73	2,285,828.4612	476,856.7604	
		CENTRO DE CURVA		72	2,285,250.6344	476,745.0289	
		DELTA = 14°24'31.36"		LONG. CURVA = 148.003			
		RADIO = 588.530		SUB.TAN.= 74.394			
73	75	N 85°10'59.52" W	318.752	75	2,285,855.2268	476,539.1345	
		CENTRO DE CURVA		74	2,284,448.5210	476,580.5354	
		DELTA = 13°0'18.67"		LONG. CURVA = 319.437			
		RADIO = 1,407.315		SUB.TAN.= 160.408			
75	76	N 80°52'27.86" W	90.497	76	2,285,869.5795	476,449.7829	
76	77	N 11°36'20.08" E	298.663	77	2,286,162.1370	476,509.8660	



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 3							
S = 14,453,771.37 m <sup>2</sup> (1,445-37-71.37 Ha)			POBLACIÓN TOTAL (INEGI, 2005) = 13,914 Hab.				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		
EST	PV				Y	X	
77	79	N 00°15'56.87" W	162.286	79	2,286,324.4212	476,509.1132	
		CENTRO DE CURVA		78	2,286,241.4884	476,123.4870	
		DELTA = 23°44'33.91"		LONG. CURVA = 163.453			
		RADIO = 394.443		SUB.TAN.= 82.916			
79	80	N 18°16'12.98" W	241.923	80	2,286,554.1483	476,433.2704	
80	81	N 01°26'14.13" W	329.080	81	2,286,883.1253	476,425.0164	
81	82	N 08°55'53.87" W	114.381	82	2,286,996.1195	476,407.2580	
82	83	N 08°55'53.87" W	60.458	83	2,287,055.8443	476,397.8716	
83	84	N 00°01'10.66" E	218.583	84	2,287,274.4269	476,397.9465	
84	85	N 07°26'04.98" E	1,428.526	85	2,288,690.9429	476,582.7926	
85	87	N 05°13'49.81" W	163.737	87	2,288,853.9981	476,567.8659	
		CENTRO DE CURVA		86	2,288,733.6591	476,151.3652	
		DELTA = 21°46'12.09"		LONG. CURVA = 164.726			
		RADIO = 433.537		SUB.TAN.= 83.368			
87	1	N 05°56'08.85" W	62.211	1	2,288,915.8757	476,561.4324	
		CENTRO DE CURVA		88	2,288,902.8512	476,736.9498	
		DELTA = 20°21'33.99"		LONG. CURVA = 62.540			
		RADIO = 176.000		SUB.TAN.= 31.603			

## X.2. POLÍTICAS Y OBJETIVOS PLAN

### a) De impulso:

Fomentar el desarrollo urbano sostenible, fortaleciendo el potencial ambiental para el 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:

Cubrir la demanda 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 los propietarios de predios baldíos que se encuentran dentro del distrito, para que se urbanicen o edifiquen.

### c) De regulación:

Regulación de los asentamientos humanos irregulares, ejecutando el estricto control para el uso del suelo a través de los lineamientos establecidos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3 y los instrumentos que la dependencia municipal determine para cada caso. La integración una estructura urbana compacta que optimice el aprovechamiento del suelo y la prestación de servicios urbanos, evitando la dispersión y el crecimiento desordenado.

### d) Del ambiente:

El crecimiento del desarrollo urbano deberá ser planeado desde el punto de vista sustentable, que nos permita el manejo adecuado del territorio, los recursos naturales existentes, los potenciales y los riesgos existentes. Mediante la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental.



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 prioritarias. Se establecerán y manejarán las áreas prioritarias de conservación ecológica, que garanticen la viabilidad y equilibrio ambiental ante la creciente demanda de suelo.

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.

### X.2.1. OBJETIVOS GENERALES:

1. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el Distrito Urbano 5-B;
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.2.3. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. Precisar las normas de zonificación, donde se integren las disposiciones de ordenamiento territorial de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico local, en el área del Subdistrito Urbano 3, como modelo de ordenamiento urbano;
4. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
5. Inducir la cobertura del equipamiento urbano en los sub sectores de educación y cultura, salud y asistencia social, recreación y deporte y de administración pública y servicios urbanos a través de la promoción de centros o nodos de equipamiento urbano;



6. Configurar un esquema indicativo de estructura urbana a través de la conjunción del sistema vial, del transporte público, de formas de movilidad alternativa, nodos o corredores de servicios y equipamientos;
7. Garantizar las áreas necesarias para el mantenimiento de índices positivos de recarga del acuífero; promoviendo la generación paulatina de un sistema de parques municipales;
8. Indicar el programa de acciones a implementar relativas a infraestructura básica para abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario y tratamiento de agua residual; así como el programa concerniente a la habilitación de equipamiento urbano y de mejoramiento de áreas definidas con algún grado de impacto ambiental y/o riesgo;
9. Impulsar acciones de protección, mejoramiento, restauración y conservación de los vestigios arqueológicos del área de patrimonio histórico y patrimonio fisionómico;
10. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
11. Establecer indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan; y
12. El mejoramiento de la infraestructura urbana que coadyuve para aumentar la calidad de vida de sus habitantes.
13. Recuperación del cauce natural del arroyo Santo Domingo para la creación de un parque urbano ;
14. 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.
15. Evitar el poblamiento en zonas de riesgo y disminuir el grado de vulnerabilidad de las zonas urbanas.
16. Promover tres centros de servicios de nivel barrial para optimizar la atención de la demanda en materia administrativa, de salud, educación, comercialización y abasto, de las colonias
17. Consolidar y promover corredores mixtos de servicios a lo largo de las avenidas Poetas, México y Guadalajara, así como la creación del mismo sobre el proyecto de avenida de las flores.
18. Implementar centros de nivel vecinal en las colonias de la periferia, con servicios y equipamiento para necesidades inmediatas de la población, en materia de educación preescolar y primaria, así como jardines vecinales.
19. Contar con servicio público eficiente de transporte colectivo con rutas fijas entre el centro urbano y las principales colonias del Distrito Urbano 3.
20. Disminuir la superficie de baldíos y densificar el área urbana.
21. Fomentar la ubicación de equipamientos de servicios que permitan optimizar la cobertura de los mismos dentro del Distrito urbano 3.
22. 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.3. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

Ver anexo gráfico Plano E-01

Para cumplir con los objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3, se establece la siguiente clasificación de áreas de acuerdo a lo señalado en el Título Sexto, Capítulo I del Código Urbano.

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.

La clasificación de áreas y predios se prescribe para:

- a. Definir el nivel de control en la administración del suelo en el Municipio para que ejerza en 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 y zona a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación como fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización;
- b. Actos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda;
- c. 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 la Dictaminarían antes citada; particularmente para el cumplimiento de la normatividad relacionada a evaluación de impacto ambiental, protección ambiental y de riesgo urbano.

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.



Cuadro 71.- CLASIFICACION DE AREAS			
No.	Áreas	Clave	Superficie (Ha)
1	Áreas Urbanizadas	AU	198.89
2	Áreas de Renovación Progresiva	AU-UP	291.40
3	Áreas de Renovación Urbana	AU-RN	12.17
5	Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo	RU-CP	170.74
4	Áreas de Reserva Urbana a Mediano Plazo	RU-MP	258.41
6	Áreas e Reserva Urbana a Largo Plazo	RU-LP	148.52
7	Áreas Restricción De Instalaciones De Riesgo	RI-RG	37.91
8	Áreas de Restricción por Paso de Instalación de Agua Potable	RI-AB	9.93
10	Áreas de Restricción por Paso de Instalaciones de Drenaje	RI-DR	1.00
11	Áreas de Restricción por Paso de Instalación de Electricidad	RI-EL	20.51
12	Áreas de Restricción por Paso de Vialidades	RI-VL	67.14
13	Áreas de Actividades Extractivas	AR-AE	13.68
14	Áreas Naturales Protegidas	AN	85.04
15	Áreas de Conservación Ecológica	AC	42.93
16	Áreas de Restricción para la Protección a Causas Y Cuerpos De Agua	CA	87.10
TOTAL			1,445.37

### X.3.1. 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 están en proceso de acordarlas. 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, se subdividen en:

- I. Áreas Urbanizadas;
- II. Áreas Urbanas de Urbanización Progresiva; y
- III. Áreas de Renovación Urbana.

#### X.3.1.1. Áreas Urbanizadas Incorporada:

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 estipulado en los artículos 177, 242, 243, 245, 246 y 265 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, siendo identificadas únicamente con la clave (AU) de las áreas urbanizadas.

Las señaladas en el Plano de E-1, con las claves siguientes:





**AU(1)**, corresponde las áreas incorporadas, con una superficie aproximada de 5.11 Ha., colindando al norte con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(1), al Este con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(1) y con el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(2), al Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(2), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(19). Se deberá respetar el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(19) y el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU(2)**, corresponde las áreas incorporadas, con una superficie aproximada de 11.34 Ha., colindando al Norte con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(2) y con el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), al Este con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(71), con el área natural protegida AN(2) y con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-PM(3), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(8) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(7), al Oeste con las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(6), RU-CP(5) y el área natural protegida AN(1). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(71), las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), RI-VL(8) y el área de instalación de electricidad RI-EL(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU(3)**, corresponde las áreas incorporadas, con una superficie aproximada de 2.29 Ha., colindando al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(4), al Este colinda el área de urbanización progresiva AU-UP(4) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(11), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(11) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(5), al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(5).

**AU(4)**, corresponde las áreas incorporadas, con una superficie aproximada de 163.07 Ha., colindando al Norte con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(13) y con el área de reserva urbana a largo plazo RE-LP(5), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(13), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3) y RI-VL(14), con el área de renovación urbana AU-RN(1), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(21), con las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-PM(21) y RU-PM(22) y con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17) y CA(27), al Oeste con las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(4) y RI-VL(13). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), CA(22), CA(25), CA(26), CA(27), CA(28), CA(29), CA(30), CA(31), CA(32), CA(33), CA(34), CA(55), CA(69), CA(70), y las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), RI-VL(4), RI-VL(13), RI-VL(14), RI-VL(16) y el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU(5)**, corresponde las áreas incorporadas, con una superficie aproximada de 3.92 Ha., colindando al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(8), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(3) y con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(8), al Sur con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(8), RU-MP(10) y con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al Oeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(24). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU(6)**, corresponde las áreas incorporadas, con una superficie aproximada de 10.16 Ha., colindando al Norte con el límite del área de aplicación, al Este con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(3), con el área de conservación ecológica AC(1) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61), al Sur con el



área de urbanización progresiva AU-UP(31) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(3), al Oeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(3). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61), y las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(4), RI-VL(18) y RI-VL(21), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

#### **X.3.1.2. Áreas de Urbanización Progresiva:**

Son las áreas urbanizadas mediante la modalidad de la acción urbanística por objetivo social, prevista en los artículos 324 al 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 objetivo social o colaboración previstas en el Título Sexto de la Ley. En ambos casos se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, mas se añade la sub-clave (UP) y En estas áreas se podrá impulsar la gestión de las obras de urbanización sujetándose a lo estipulado para las acciones urbanísticas por objetivo social o colaboración previstas en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Lo señalado en el plano de estrategias E-01, con la clave siguiente:

**AU-UP(1)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 10.30 Ha., colindando al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(2), al Este con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(6), al Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(2) y al Oeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(23). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7) y respetar el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(2)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 31.16 Ha., colindando al Norte con el área incorporada AU(1), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(6) y RU-CP(23), el área de urbanización progresiva AU-UP(1), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(3) y AU-UP(30), con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(8) y con las de reserva urbana a corto plazo RU-CP(8) y RU-CP(24), al Sur con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(10) y RU-MP(11), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(19). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), respetar el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(6) y las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(2) y RI-VL(19), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(3)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 5.88 Ha., colindando al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(2), al Este con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(8), al Sur con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(8) y con las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(6) y RI-VL(7), al Oeste con el área incorporada AU(5) y el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(8). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(6) y RI-VL(7), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(4)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 28.67 Ha., colindando al Norte con las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(9) y RU-MP(13), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(9) las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7) y CA(19), al



Este con las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(18) y RU-MP(17), con el área natural protegida AN(11), al Sur con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(16), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(11), con el área incorporada AU(3) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(5), al Oeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(12). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), CA(19), como se establece en el Subtítulo X.3.7. de este documento.

**AU-UP(5)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 13.42 Ha., colindando al Norte con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(12) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(4), al Este con el área incorporada AU(3), al Sur con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(14) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(10), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(19). Se deberá respetar el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(19), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(6)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 5.66 Ha., colindando al Norte con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(4), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(7), al Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(7) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), al Oeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(13), con el área natural protegida AN(10), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(12) y con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(9). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(43) y CA(48), como se establece en el Subtítulo X.3.7. y las áreas de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(4), por paso de vialidades RI-VL(9), y de instalación de electricidad RI-EL(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(7)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 18.52 Ha., colindando al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(6), con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48) y con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(4), al Este con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(15) y con el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20), al Oeste con las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(13), RU-CP(14) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(6). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48) y CA(49), como se establece en el Subtítulo X.3.7. y las áreas de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2) y RI-EL(3), y de instalaciones de riesgo RI-RG(4) y respetar el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(8)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 9.76 Ha., colindando al Noreste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(19) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(17), al Sureste con el área de urbanización progresiva RU-UP(9) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(49), al Suroeste con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(4), al Noroeste con las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(17) y RU-MP(19). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(20), CA(21) y CA(49), como se establece en el Subtítulo X.3.7. y respetar el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(4), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(9)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 6.69 Ha., colindando al Noreste con el área de urbanización progresiva AU-UP(10), y el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(17), al Sureste con el área natural protegida AN(8) y con el área de protección a cauces y



cuerpos de agua CA(48), al Suroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(15), al Noroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(8). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(24), CA(24) CA(48), CA(49) y CA(75), de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(10)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 15.18 Ha., colindando al Noreste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(21) y con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(3), al Sureste con el área de urbanización progresiva AU-UP(11), AU-UP(12), AU-UP(13), AU-UP(14), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(16) y con el área natural protegida AN(8), al Suroeste con las áreas naturales protegidas AN(8) y AN(9), con el área de urbanización progresiva AU-UP(9) y el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(17), al Noroeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(20). Se deberán respetar las áreas de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(11)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 1.08 Ha., colindando al Norte con el área natural protegida AN(8) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(16), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(14), al Sur con las áreas de urbanización progresiva AU-UP(13) y AU-UP(14), al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(10).

**AU-UP(12)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 18.06 Ha., colindando al Norte con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), con el área natural protegida AN(8) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(10), al Este con el área urbanización progresiva AU-UP(13), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20), al Oeste con el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2) y con el área reserva urbana a corto plazo RU-CP(15). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48) y CA(75), como se establece en el Subtítulo X.3.7. y las áreas de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2) y RI-EL(3), y por paso de vialidades RI-VL(20), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(13)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 3.55 Ha., colindando al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(11), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(14), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20), al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(12) y RU-UP(10). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75), y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(20), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(14)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 7.44 Ha., colindando al Norte con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(3), al Este con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(3), con el área de urbanización progresiva AU-UP(15), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20), al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(10), AU-UP(11), AU-UP(13) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(16). Se deberán respetar las áreas de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(3), y por paso de vialidades RI-VL(20) serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.





**AU-UP(15)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 7.85 Ha., colindando al Norte con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(3), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(16) y AU-UP(20), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20), al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(14). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48) y CA(75) y CA(50), y las áreas de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(3) y por paso de vialidad RI-VL(20), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(16)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 4.11 Ha., colindando al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(17), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(18) y el área natural protegida AN(7), al Sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(50), al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(15). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), CA(50) y CA(72), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.7. de este documento.

**AU-UP(17)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 10.78 Ha., colindando al Norte con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), al Noreste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(22), con el área de urbanización progresiva AU-UP(21) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20), con las áreas de urbanización progresiva AU-UP(15), AU-UP(16), AU-UP(18), AU-UP(19) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), al Oeste con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(3), con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(21) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17) y CA(48), como se establece en el Subtítulo X.3.7. y el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(3) y por paso de instalación de agua potable RI-AB(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(18)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 6.67 Ha., colindando al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(17), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(19), al Sureste con el área natural protegida AN(7) y al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(16). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(72), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.7. de este documento.

**AU-UP(19)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 2.28 Ha., colindando al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(17) y con el área de reserva urbana al corto plazo RU-CP(20), al Este con el área natural protegida AN(7) y al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(18). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(72) y respetar el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(17), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(20)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 4.27 Ha., colindando al Norte con el área natural protegida AN(7), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(17), al Sur con el área restricción por paso de vialidad RI-VL(20) y al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(15) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(50) y CA(51). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(50), CA(51) como se establece



en el Subtítulo X.3.7. y las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(17) y RI-VL(20), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(21)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 5.33 Ha., colindando al Norte y al Sureste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20), al Suroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(17) y el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(3), al Noroeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(22). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), como se establece en el Subtítulo X.3.7. y respetar el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(17), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(22)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 6.31 Ha., colindando al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(19) y RU-CP(20), al Este con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(14), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(18) y al Oeste con el área natural protegida AN(7). Se deberá respetar el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(23)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 7.90 Ha., colindando al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(18), al Este con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(14), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(17). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), RI-VL(17) y RI-VL(20), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(24)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 13.64 Ha., colindando al Norte con el área natural protegida AN(7) y el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(54), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(25), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20), Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(54), como se establece en el Subtítulo X.3.7. y las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(14) y RI-VL(20), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(25)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 16.31 Ha., colindando al Norte con el área natural protegida AN(7) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(26), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(73), al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(24), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(54). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(54), CA(56) y CA(73), como se establece en el Subtítulo X.3.7. y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(20), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(26)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 2.93 Ha., colindando al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(25), al Noreste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), al Sureste con el límite del área de aplicación, al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20), al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(25). Se





deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), como se establece en el Subtítulo X.3.7. y el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(27)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 9.24 Ha., colindando al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(29) y el área de reserva urbana a mediano plazo AU-MP(27), al Este con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(25), al Sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56) y al Oeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(24), el área natural protegida AN(7) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(57). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56) y CA(57), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.7. de este documento.

**AU-UP(28)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 4.89 Ha., colindando al Norte con el área natural protegida AN(7), al Este con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(24), al Sur con el área natural protegida AN(7) y al Oeste con el área natural protegida AN(7) y con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(50) y CA(56), como se establece en el Subtítulo X.3.7. y respetar el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(14), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(29)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 3.38 Ha., colindando al Norte con el área natural protegida AN(7), al Este con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(27), al Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(27) y con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(24) al Oeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(24), con el área natural protegida AN(7) y con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3). Se deberá respetar el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**AU-UP(30)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 4.76 Ha., colindando al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(6), al Este con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(7), al Sur con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(8) y al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(2) y con área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(6).

**AU-UP(31)**, corresponde a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 5.36 Ha., colindando al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(3) y con el área incorporada AU(6), al Este con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(3) y con el área natural protegida AN(3), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(4). Se deberá respetar el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(4), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

### **X.3.1.3. 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 LXIII del Artículo 5 del Código Urbano, relativas al 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.

En estas áreas se podrá impulsar la gestión de las obras de urbanización sujetándose a lo estipulado para las acciones urbanísticas por objetivo social o colaboración previstas en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Las señaladas en el Plano de E-1, con las claves siguientes:

**AU-RN(1)**, corresponde a las áreas de renovación urbana, con una superficie aproximada de 12.17 Ha., colindando al Noreste con el área incorporada AU(4), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20) y RU-CP(22), con el área reserva urbana a mediano plazo RU-MP(23), área natural protegida AN(7), al Suroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20) y al Noroeste con el área incorporada AU(4). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

### X.3.2. ÁREA DE RESERVA URBANA

Son 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:

#### X.3.2.1. 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 211, 212 y 213 del Código, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en los títulos noveno del Código Urbano. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP);

Las señaladas en el Plano de E-1, con las claves siguientes:

**RU-CP(1)**, corresponde al asentamiento humano Valle del Mar, con una superficie aproximada de 2.09 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(1), el área natural protegida AN(1), con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(1), al Este con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(2), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(23), al Oeste con el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(2) y con el área urbanizada AU(1). Se deberá respetar el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(2)**, corresponde al asentamiento humano Balcones de Vallarta, con una superficie aproximada de 11.80 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(1), al Este con las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(5) y RU-CP(6), al Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(1), al Oeste con las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(23) y RU-CP(1).



**RU-CP(3)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 13.81 Ha, colinda al Norte con el límite del área de aplicación, al Sureste con el área urbanizada AU(6) y el con área de urbanización progresiva AU-UP(31), al Suroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(4), al Noroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(4). Se deberá respetar el área de restricción por paso vialidad RI-VL(4), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(4)**, corresponde al asentamiento humano Las Cañadas, con una superficie aproximada de 20.87 Ha, colinda al Norte con el límite del área de aplicación, al Este con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(3) y con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(4), al Sur con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(2), el área natural protegida AN(2), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(71) y con el área de restricción por paso de instalaciones de electricidad RI-EL(2), al Oeste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(2) y con el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(5). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(62), CA(63), CA(64) y CA(71), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(4), y RI-VL(21), y por paso de instalación de electricidad RI-EL(2) y de agua potable RI-AB(5), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(5)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 2.45 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(1) y con el área natural protegida AN(1), al Este con el área urbanizada AU(2), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(6), al Oeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(2).

**RU-CP(6)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 6.71 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(5), al Este con el área urbanizada AU(2), al Sur con las áreas de urbanización progresiva AU-UP(30) y AU-UP(2), al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(1), al Noroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(2). Se deberá respetar el área de restricción por paso vialidad RI-VL(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(7)**, corresponde al Parque Funerario San José, con una superficie aproximada de 8.35 Ha, colinda al Norte con el área urbanizada AU(2), al Noreste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(8), al Sureste con el área natural protegida AN(4), al Suroeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(8), al Noroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(30) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(6). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y el área de restricción por paso vialidad RI-VL(8), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(8)**, corresponde al asentamiento humano Sendero Las Galeanas, con una superficie aproximada de 3.33 Ha, colinda al Norte y Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(2), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(3), al Sur con el área urbanizada AU(5), al Suroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(24).

**RU-CP(9)**, corresponde al asentamiento humano Colinas de la Bahía, con una superficie aproximada de 11.70 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(8) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(9), al Este con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(7) y con el



área natural protegida AN(12), al Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(4), al Oeste con las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(9) y RU-MP(8). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), CA(8), CA(9) y CA(19), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y área de restricción por paso vialidad RI-VL(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(10)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 3.92 Ha, colinda al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(5), al Este con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(14), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(15), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(19). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(15) y RI-VL(19), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(11)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 7.92 Ha, colinda al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(4), al Este con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(16), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(15), al Oeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(14), con el área de urbanización progresiva AU-UP(5) y con el área urbanizada AU(3). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(39), como se establecen en el Subtítulo X.3.3. y el área de restricción paso de vialidad RI-VL(15), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(12)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 4.95 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(15), al Noreste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(9) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(6), al Sureste con el área natural protegida AN(10) y al Suroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(42) y con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(15). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(41) y CA(42), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento. Se deberán respetar las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(9) y RI-VL(15) y por paso de instalación de electricidad RI-EL(3), que serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(13)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 7.20 Ha, colinda al Norte con el área natural protegida AN(10), al Este con las áreas de urbanización progresiva AU-UP(6) y AU-UP(7), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(14), al Oeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(15). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(41) y CA(48), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y el área de restricción por paso vialidad RI-VL(9), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(14)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 1.23 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(13), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(7), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20), al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(44) y con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(15). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(44) y CA(48), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(9) y RI-VL(20), que serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.



**RU-CP(15)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 3.28 Ha, colinda al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(9) y con el área natural protegida AN(8), al Sureste con el área de urbanización progresiva AU-UP(12), al Suroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(7). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48) y CA(49), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y por paso de instalación de electricidad RI-EL(2) y RI-EL(3), que serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(16)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 0.93 Ha, colinda al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(10), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(14), al Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(11). Al Suroeste con el área natural protegida AN(8). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.7. de este documento.

**RU-CP(17)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 5.80 Ha, colinda al Norte las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(19) y RU-MP(20) y con al área natural protegida AN(9), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(10), al Sur con las áreas de urbanización progresiva AU-UP(10) y AU-UP(9), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(8). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(23) y CA(49), como se establecen en el Subtítulo X.3.3. y por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(18)**, corresponde al asentamiento humano Palma Real, con una superficie aproximada de 7.82 Ha, colinda al Noreste con el área de urbanización progresiva AU-UP(22), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(14), al Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(23), al Suroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(17), al Noroeste con el área natural protegida AN(7). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(52), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento. Se deberán respetar las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(14) y RI-VL(17), que serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(19)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 2.89 Ha, colinda al Norte con el área natural protegida AN(7), al Sureste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20), al Suroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(22).

**RU-CP(20)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 21.88 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), el área de renovación urbana AU-RN(1) y con el área natural protegida AN(7), al Este con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(14), el área natural protegida AN(7), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(25), al Sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(54), el área de urbanización progresiva AU-UP(22), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(19) y con el área natural protegida AN(7), al Oeste con las áreas de urbanización progresiva AU-UP(19), AU-UP(17) y AU-UP(21) y con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(17). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), CA(56), CA(54) y CA(72), como se establecen en el Subtítulo X.3.3. y las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(3), RI-VL(14) y RI-VL(17), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.





**RU-CP(21)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 6.79 Ha, colinda al Norte, Este y Oeste con el área urbanizada AU(4), al Sur con el área de renovación urbana AU-RN(1) y con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(37), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento. Se deberán respetar el área de restricción por paso vialidad RI-VL(3) y el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(22)**, corresponde al asentamiento humano Lomas de San Nicolás II, con una superficie aproximada de 6.67 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(14), al Este con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(30), al Sur con el área natural protegida AN(7), al Suroeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(23) y con el área de renovación urbana AU-RN(1). Se deberá respetar el área de restricción por paso vialidad RI-VL(14), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(23)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 5.60 Ha, colinda al Noreste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(2), al Sureste con el área de urbanización progresiva AU-UP(1), al Suroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(2), al Noroeste con el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(2) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(1). Se deberán respetar el área de restricción por paso vialidad RI-VL(2) y el área de restricción por paso de instalación de agua potable R-AB(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-CP(24)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie aproximada de 2.83 Ha, colinda al Norte y Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(2), al Noreste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(8), al Este con el área urbanizada AU(5), al Sur con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(10).

### **X.3.2.2. Áreas de Reserva Urbana a Mediano Plazo**

Corresponde a las áreas se indican con la clave RU-MP, son potencialmente urbanizable pero no es posible desarrollarlas, 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 la autorización para elaborar los estudios y proyectos que permitan la promoción y realización de la infraestructura básicas que permita su urbanización inmediata.

Lo señalado en el plano de estrategias E-01, con la clave siguiente:

**RU-MP(1)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 10.23 Ha, colinda al Norte con el límite del área de aplicación, las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1) y CA(2) y con el área natural protegida AN(1), al Este con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(1), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(1) y con el área urbanizada AU(1), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(19). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1) y CA(2), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(1) y RI-VL(19), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.





**RU-MP(2)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 19.73 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(4), al Este con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(4), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(2), al Oeste con el área natural protegida AN(2). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(2) y RI-VL(4) y por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(3)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 3.24 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(2), al Este y Sur con el área natural protegida AN(14) y con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(8), al Oeste con el área urbanizada AU(2). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7) y CA(15), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y por paso vialidad RI-VL(2) y RI-VL(8) y por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(4)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 23.15 Ha, colinda al Norte con el área natural protegida AN(14), con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(16) y con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(2), al Este con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(4), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3), al Oeste con el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(16), CA(21) y CA(22), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(2), RI-VL(3), RI-VL(4), RI-VL(9), RI-VL(10) y RI-VL(11) y por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(5)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 3.69 Ha, colinda al Norte y Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(9), al Este con el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(21) y CA(22), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(2) y RI-VL(3) y el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(6)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 19.95 Ha, colinda al Norte con el área natural protegida AN(14), al Noreste con el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(9), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3), al Suroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(8), al Noroeste con el área natural protegida AN(14), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(12) y con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(8). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(10), CA(11), CA(12), CA(14) y CA(18), y las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(3), RI-VL(8) y RI-VL(9) y por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(7)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 8.12 Ha, colinda al Norte con el área natural protegida AN(14) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(12), al Este con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(8), al Sur con el área natural protegida AN(12) y con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3), al Oeste con el área de reserva



urbana a corto plazo RU-CP(9) y con el área natural protegida AN(14). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), CA(9), CA(10), CA(12) y CA(18), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(3) y RI-VL(8), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(8)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 13.54 Ha, colinda al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(30) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(7), al Este con el área natural protegida AN(14), con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(9), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3), al Oeste con las áreas de urbanización progresiva AU-UP(5), AU-UP(3) y AU-UP(2). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), como se establecen en el Subtítulo X.3.3. y las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(3), RI-VL(6) y RI-VL(7), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(9)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 11.24 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3), al Sureste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(9) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(4), al Suroeste con las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(13), RU-MP(12) y RU-MP(11). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y el área de restricción por paso vialidad RI-VL(3) y por paso instalaciones de drenaje RI-DR(2) que serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(10)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 2.78 Ha, colinda al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(2), al Noreste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(24) y con el área urbanizada AU(5), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3), al Oeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(11). Se deberá respetar el área de restricción por paso vialidad RI-VL(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(11)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 3.38 Ha, colinda al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(2), al Este con las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(9) y RU-MP(10), al Sur con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(12), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(19) y con el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(5). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(3) y RI-VL(19), y por paso instalaciones de drenaje RI-DR(2) y de de instalaciones de riesgo RI-RG(5), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(12)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 8.75 Ha, colinda al Norte con las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(9) y RU-MP(11), al Este con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(13) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(4), al Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(5), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(19). Se deberá respetar el área de restricción por paso vialidad RI-VL(19), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.



**RU-MP(13)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 1.22 Ha, colinda al Norte y Este con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(9), al Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(4), al Oeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(12).

**RU-MP(14)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 8.70 Ha, colinda al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(5), al Este con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(11), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(15), al Oeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(10). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(39) y CA(40), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y el área de restricción por paso vialidad RI-VL(15), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(15)**, corresponde al asentamiento humano Punta del Sol, con una superficie aproximada de 22.69 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(3), el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(15) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(41), al Oeste con las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(12), RU-CP(13) y RU-CP(14) y con el área natural protegida AN(10), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(19). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(38), CA(39), CA(40), CA(41), CA(42), CA(44), CA(45), CA(46) y CA(47), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(15), RI-VL(19) y RI-VL(20) y el área de restricción por paso de instalación eléctrica RI-EL(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(16)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 8.07 Ha, colinda al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(4) y con el área natural protegida AN(11), al Este con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(9), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(15), al Oeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(11). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(39), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(9) y RI-VL(15), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(17)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 3.83 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(18) y con el área natural protegida AN(11), al Este con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(19), al Sureste con el área de urbanización progresiva AU-UP(8), al Suroeste con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(4), al Noroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(4). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(19), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y el área de restricción por paso de instalaciones de riesgo RI-RG(4), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(18)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 3.86 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3) y con el área natural protegida AN(12), al Este con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(20), al Sur con el área natural protegida AN(11) y con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(17), al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(4) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(9). Se deberá respetar el área de restricción por paso vialidad RI-VL(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.



**RU-MP(19)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 4.76 Ha, colinda al Norte con el área natural protegida AN(11) y con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3), al Este con el área de restricción por paso instalación de electricidad RI-EL(2), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(17) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(8), al Oeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(17). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(20), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento. Se deberán respetar el área de restricción por paso vialidad RI-VL(3) y por paso de instalación eléctrica RI-EL(2) y RI-EL(4), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(20)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 6.31 Ha, colinda al Norte con el área natural protegida AN(11), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(10), al Sur con el área natural protegida AN(9), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(17) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(23), al Oeste con el área natural protegida AN(11) y con el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(23) y CA(24), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y el área de restricción por paso de instalación eléctrica RI-EL(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(21)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 12.51 Ha, colinda al Norte con el área urbanizada AU(4), al Noreste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17) y con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(22), al Sureste, con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(17) al Sur con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(3), al Suroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(10), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17) y el agua natural protegida AN(11), al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), CA(25), CA(26) y CA(27), como se establecen en el Subtítulo X.3.3. y el área de restricción por paso vialidad RI-VL(3) y por instalaciones de riesgo RI-RG(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(22)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 8.24 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17) y con el área urbanizada AU(4), al Noreste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(17), al Sureste con el área de urbanización progresiva AU-UP(21), al Suroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(17), al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), como se establecen en el Subtítulo X.3.7. y las áreas de restricción por paso vialidad RI-VL(3) y RI-VL(17), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(23)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 1.48 Ha, colinda al Noreste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(22), al Sureste con el área natural protegida AN(7), al Suroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3), al Noroeste con el área de renovación urbana AR-RN(1). Se deberá respetar el área de restricción por paso vialidad RI-VL(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.



**RU-MP(24)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 1.77 Ha, colinda al Norte con el área natural protegida AN(7), al Este con las áreas de urbanización progresiva AU-UP(29) y AU-UP(27), al Sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56) y con el área natural protegida AN(7), al Noroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(28). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.7. de este documento.

**RU-MP(25)**, corresponde al asentamiento humano Ampliación Volcanes, con una superficie aproximada de 7.20 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana mediano plazo RU-MP(27), al Este con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(26), al Sureste con el límite del área de aplicación, al Suroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), al Noroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(27). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.7. de este documento.

**RU-MP(26)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 6.97 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3) y con el área natural protegida AN(7), al Este y Sur con el límite del área de aplicación, al Oeste con las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(25) y RU-MP(27). Se deberá respetar el área de restricción por paso vialidad RI-VL(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(27)**, corresponde al asentamiento humano Volcanes de la Montaña, con una superficie aproximada de 8.01 Ha, colinda al Norte con el área natural protegida AN(7), con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(28) y con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3)), al Este con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(26), al Sur con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(25) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(27), al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(29). Se deberá respetar el área de restricción por paso vialidad RI-VL(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(28)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 4.26 Ha, colinda al Norte y Oeste con el área natural protegida AN(7), al Este y Sur con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(27). Se deberá respetar el área de restricción por paso vialidad RI-VL(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(29)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 5.70 Ha, colinda al Norte y Oeste con el área natural protegida AN(7), al Este con el límite del área de aplicación, al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3) y con el área natural protegida AN(7). Se deberá respetar el área de restricción por paso vialidad RI-VL(3), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-MP(30)**, corresponde al área de Reserva Urbana a Mediano Plazo, con una superficie aproximada de 14.86 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(14), al Noreste con el área natural protegida AN(4), al Sureste con el límite del área de aplicación, al Suroeste con el área natural protegida AN(7), al Noroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(22). Se deberá respetar el área de restricción por paso vialidad RI-VL(14), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.





### X.3.2.3. Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo

Corresponde a las 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-01, con la clave siguiente:

**RU-LP(1)**, corresponde a las áreas de reserva urbana a largo plazo, con una superficie aproximada de 8.95 Ha., colindando al Norte con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(1), al Noreste con el área natural protegida AN(1), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(1), RU-CP(2) y RU-CP(5), al Oeste con el área natural protegida AN(1) y reserva urbana a mediano plazo RU-MP(1).

**RU-LP(2)**, corresponde a las áreas de reserva urbana a largo plazo, con una superficie aproximada de 21.76 Ha., colindando al Norte con el limite de área de aplicación, al Noreste con el área natural protegida AN(1), el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(5) y el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(4), al Suroeste con el área de urbanización progresiva AU(2), con el área natural protegida AN(1) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), CA(5) y CA(6), al Noroeste con el área de actividades extractivas AR-AE(1). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(3), CA(4), CA(5) y CA(6), como se establecen Subtítulo X.3.7. y por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), y por paso de vialidad RI-VL(1) y por paso de instalación de agua potable RI-AB(1) y RI-AB(5), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-LP(3)**, corresponde a las áreas de reserva urbana a largo plazo, con una superficie aproximada de 19.42 Ha., colindando al Norte con el limite de área de aplicación, al Este con al área de conservación ecológica AC(1) y con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-GR(1), al Sur con el área natural protegida AN(3) y al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(31) y con el área incorporada AU(6). Se deberá respetar el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-GR(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-LP(4)**, corresponde a las áreas de reserva urbana a largo plazo, con una superficie aproximada de 24.04 Ha., colindando al Norte con el limite del área de aplicación, al Este con el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(1), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(13), al Oeste con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-GR(1), el área de conservación ecológica AC(1) y el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(65). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(65), como se establecen Subtítulo X.3.7. y área restricción de instalaciones de riesgo RI-GR(1), y por paso de instalación de electricidad RI-EL(1) y por paso de vialidades RI-VL(5) y RI-VL(13), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-LP(5)**, corresponde a las áreas de reserva urbana a largo plazo, con una superficie aproximada de 23.95 Ha., colindando al Norte con el limite de área de aplicación, al Este con el área de conservación ecológica AC(2), y con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(2), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(13) y con el área incorporada AU-(4), al Oeste con el área de conservación ecológica





AC(1) y AC(2), con el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(1) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(66). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), como se establecen Subtítulo X.3.7. y el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-GR(3), y por paso de vialidades RI-VL(13) y de instalación de electricidad RI-EL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-LP(6)**, corresponde a las áreas de reserva urbana a largo plazo, con una superficie aproximada de 4.13 Ha., colindando al Norte y al Este con el área de conservación ecológica AC(3), al Sur con las áreas de conservación ecológica AC(2) y AC(3), al Oeste con el área de conservación ecológica AC(2). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(74), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.7. de este documento.

**RU-LP(7)**, corresponde a las áreas de reserva urbana a largo plazo, con una superficie aproximada de 33.55 Ha., colindando al Norte con las áreas de conservación ecológica AC(2) y AC(3), al Este con el área natural protegida AN(4), con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(67) y con el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(6), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(14), al Oeste con las áreas naturales protegidas AN(6) y AN(5), con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(13), el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-GR(2), y con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25), CA(35), CA(36), CA(61) y CA(74). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25), CA(35), CA(36), CA(61), CA(67) y CA(74), como se establecen Subtítulo X.3.7. y el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(2), y por paso de vialidades RI-VL(13) y RI-VL(14) y por paso de instalación de agua potable RI-AB(6), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

**RU-LP(8)**, corresponde a las áreas de reserva urbana a largo plazo, con una superficie aproximada de 4.50 Ha., colindando al Norte, Este, Sur y Oeste con el área de conservación ecológica AC(3).

**RU-LP(9)**, corresponde a las áreas de reserva urbana a largo plazo, con una superficie aproximada de 8.23 Ha., colindando al Norte con el área natural protegida AN(3), al Este con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(1), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(13), y al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(4). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), como se establecen Subtítulo X.3.7. y el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(1), y las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(4), RI-VL(12) y RI-VL(13), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

### **X.3.3. ÁREAS DE RESTRICCIÓN A INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES**

Área de próxima 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-AV) y el número que las especifica. Las áreas de restricción de instalaciones especiales se subdividen en:



### X.3.3.1. 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 SEMARNAT (Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales) , 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.
- 2 En los casos de mediano y bajo riesgo, por ser materia local, la Secretaría de Medio Ambiente para el Desarrollo Sustentable (SEMADES), en base a 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 (IE) más la sub-clave (RG).

Las señaladas en el Plano de E-1, con las claves siguientes:

**RI-RG(1)**, corresponde a las áreas de restricción de instalaciones de riesgo, con una superficie aproximada de 16.02 Ha., colindando al Norte con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(3) y el área de conservación ecológica AC(1), al Noreste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(4), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(13) y al Oeste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(3), RU-LP(9) y área natural protegida AN(3). Se deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto de sus compatibilidades de uso.

**RI-RG(2)**, corresponde a las áreas de restricción de instalaciones de riesgo, con una superficie aproximada de 2.75 Ha., colindando al Norte con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(5) y el área de conservación ecológica AC(2), al Este con el área de conservación ecológica AC(2) y el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(7), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(13), al Oeste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(5). Se deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto de sus compatibilidades de uso.

**RI-RG(3)**, corresponde a las áreas de restricción de instalaciones de riesgo, con una superficie aproximada de 6.62 Ha., colindando al Norte con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(21), al Noroeste y Sureste con el área de urbanización progresiva AU-UP(17), al Sur con las áreas de urbanización progresiva AU-UP(15) y AU-UP(14), al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(10). Se deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto de sus compatibilidades de uso.

**RI-RG(4)**, corresponde a las áreas de restricción de instalaciones de riesgo, con una superficie aproximada de 11.82 Ha., colindando al Noreste con el área natural protegida AN(11), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(17) y área de urbanización progresiva AU-UP(8), al Sur con las áreas de urbanización progresiva AU-UP(6) y AU-UP(7), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(9). Se deberán respetar



las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto de sus compatibilidades de uso.

**RI-RG(5)**, corresponde a las áreas de restricción de instalaciones de riesgo, con una superficie aproximada de 0.63 Ha., colindando al Norte, Este y al Sur con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(11), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(19). Se deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto de sus compatibilidades de uso.

**RI-RG(6)**, corresponde a las áreas de restricción de instalaciones de riesgo, con una superficie aproximada de 0.07 Ha., colindando al Norte, Este Oeste y Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(2), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(19). Se deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto de sus compatibilidades de uso.

### **X.3.3.2. 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).

Las señaladas en el Plano de E-1, con las claves siguientes:

**RI-AB(1)**, corresponde a las áreas de restricción por paso de instalación de agua potable, con una superficie aproximada de 2.16 Ha., inicia de Oeste a Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(19), cruza por el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(1), el área natural protegida AN(1), el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(2) hasta topar con el área de restricción por paso de instalaciones de agua potable RI-AB(5).

**RI-AB(2)**, corresponde a las áreas de restricción por paso de instalación de agua potable, con una superficie aproximada de 0.55 Ha., inicia de Sur a Norte con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), continua entre el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(23) y área de urbanización progresiva AU-UP(2), cruza por el área incorporada AU(1) y área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(1) hasta topar con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2).

**RI-AB(3)**, corresponde a las áreas de restricción por paso de instalación de agua potable, con una superficie aproximada de 0.35 Ha., inicia de Oeste a Este con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), cruza por el área de urbanización progresiva AU-UP(17) hasta llegar con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48).

**RI-AB(4)**, corresponde a las áreas de restricción por paso de instalación de agua potable, con una superficie aproximada de 0.06 Ha., inicia de Oeste a Este con el milite de área de aplicación, continua hasta llegar con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(20).

**RI-AB(5)**, corresponde a las áreas de restricción por paso de instalación de agua potable, con una superficie aproximada de 6.07 Ha., colindando al Norte con el área natural protegida AN(1), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(3) y el limite de área de aplicación, al Este con el área de reserva urbana a corto



plazo RU-CP(4) y área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(2), al Sur con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(2), al Oeste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(2), el área natural protegida AN(1) y el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1). Se deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto de sus compatibilidades de uso.

**RI-AB(6)**, corresponde a las áreas de restricción por paso de instalación de agua potable, con una superficie aproximada de 0.74 Ha., colindando al Norte con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(7) y con el área natural protegida AN(4), al Este con el límite de área de aplicación, al Sur con reserva urbana a largo plazo RU-LP(7) y el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(14), al Oeste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(7). Se deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto de sus compatibilidades de uso.

#### **X.3.3.3. 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)

Las señaladas en el Plano de E-1, con las claves siguientes:

**RI-DR(1)**, corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de Drenaje, con una superficie aproximada de 0.21 Ha, colinda al Norte, Este y Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(2), al Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(1) y con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(2). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.7. de este documento.

**RI-DR(2)**, corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de Drenaje, con una longitud aproximada de 1,310.51 metros lineales y una superficie de 0.78 Ha, cruza las áreas de restricción por paso de vialidad RI-VL(3) y RI-VL(19), las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(11) y RU-MP(9), el área de urbanización progresiva AU-UP(4) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(9) hasta entroncar con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7) y CA(17) que serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.7. de este documento.

#### **X.3.3.4. Áreas de Restricción por Paso de Instalación 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 (RI) más la sub-clave (EL)

Las señaladas en el Plano de E-1, con las claves siguientes:



**RI-EL(1)**, corresponde a la restricción generada por el paso de instalaciones e infraestructura eléctricas, con una superficie aproximada de 3.29 Ha., inicia de Norte a Sur con el límite de área de aplicación, cruza con las áreas de conservación ecológica AC(1) y AC(2), las áreas de reserva urbana a largo plazo RU-LP(4) y RU-LP(5), las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25), CA(30), CA(31), CA(61) y CA(66), las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(13) y RI-VL(16), el área incorporada AU(4), por el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(21), hasta llegar el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3).

**RI-EL(2)**, corresponde a la restricción generada por el paso de instalaciones e infraestructura eléctricas, con una superficie aproximada de 10.11 Ha., inicia de Norte a Sur con el límite de área de aplicación, cruza con las áreas naturales protegidas AN(1), AN(2), AN(8), AN(9), AN(11), AN(14), el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(5), el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(2), el área incorporada AU(2), las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(4), RU-CP(15) y RU(17), las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(2), RU-MP(3), RU-MP(4), RU-MP(5), RU-MP(6), RU-MP(19), RU-MP(20), las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), RI-VL(3), RI-VL(9), RI-VL(11), RI-VL(20), las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(3), CA(5), CA(7), CA(11), CA(14), CA(17), CA(21), CA(22), CA(23), CA(48), CA(49), CA(71), las áreas de urbanización progresiva AU-UP(7), AU-UP(9), AU-UP(12) y el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(3), hasta llegar con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(20).

**RI-EL(3)**, corresponde a la restricción generada por el paso de instalaciones e infraestructura eléctricas, con una superficie aproximada de 6.92 Ha., iniciando de Oeste a Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(19), cruza por el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(15), las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(39), CA(40), CA(41), CA(43), CA(48), CA(49), las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(12), RU-CP(15), áreas de urbanización progresiva AU-UP(6), AU-UP(7), AU-UP(12), el área natural protegida AN(10) y las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(9), RI-VL(15), hasta llegar con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(20).

**RI-EL(4)**, corresponde a la restricción generada por el paso de instalaciones e infraestructura eléctricas, con una superficie aproximada de 0.20 Ha., colinda al Norte, Sur, Este y Oeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(19).

#### **X.3.3.5. Áreas de Restricción por Paso de Vialidades**

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 (RI) más la sub-clave (VL).

Las señaladas en el Plano de E-1, con las claves siguientes:

**RI-VL(1)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 1,019.64 metros lineales y una superficie 2.15 Ha, cruza el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(1), al área natural protegida AN(1) continuando con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(2) hasta topár con el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(5).





**RI-VL(2)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 2,084.91 metros lineales y una superficie de 5.89 Ha, cruza por el área de urbanización progresiva AU-UP(2), el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(2), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(23), el área de urbanización progresiva AU-UP(1), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(6), el área urbanizada AU(2), el área natural protegida AN(2), las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(3) y RU-MP(2), el área de restricción por paso de instalación eléctrica RI-EL(2), el área natural protegida AN(14) continuando con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(4) hasta topar con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(4).

**RI-VL(3)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 5,598.58 metros lineales y una superficie de 16.25 Ha, cruza el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(5), las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(11), RU-MP(12), RU-MP(10), RU-MP(9) y RU-MP(8), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(9), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(7) y RU-MP(18), el área natural protegida AN(12), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(18), el área natural protegida AN(11), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(6), el área natural protegida AN(11), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(21), las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(5) y RU-MP(19), el área de restricción por paso de instalación eléctrica RI-EL(2), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(4) y RU-MP(21), las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25) y CA(17), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(22), el área de restricción por paso de instalación eléctrica RI-EL(1), el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(17), las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20) y RU-CP(21), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(37), el área de renovación urbana AU-RN(1), el área natural protegida AN(7), en área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20), el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(14), el área natural protegida AN(7), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(23), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(50), el área de urbanización progresiva AU-UP(29), el área natural protegida AN(7), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(59), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(28)m, el área natural protegida AN(7) continuando con las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(26) y RU-MP(29) hasta topar con el límite del área de aplicación.

**RI-VL(4)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 1,753.79 metros lineales y una superficie de 5.89 Ha, cruza el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(4), le áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(62), CA(63) y CA(64), las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(3) y RU-CP(23), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(2), el área de urbanización progresiva AU-UP(31) el área natural protegida AN(3), el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(9), al área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(4), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(16), el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(13), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(4), el área urbanizada AU(4) continuando con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(22) hasta topar con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3).

**RI-VL(5)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 801.01 metros lineales y una superficie de 2.20 Ha, cruza el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(4), el área de conservación ecológica AC(1) continuando con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61), CA(66) y CA(65) hasta topar con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(13).





**RI-VL(6)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 88.62 metros lineales y una superficie de 0.11 Ha, colinda al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(3), al Este y Oeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(8), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3).

**RI-VL(7)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 92.15 metros lineales y una superficie de 0.11 Ha, colinda al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(3), al Este y Oeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(8), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3).

**RI-VL(8)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 1,158.84 metros lineales y una superficie de 2.06 Ha, cruza el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(3), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(7), el área natural protegida AN(14), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(6), al área natural protegida AN(15), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(14), al área natural protegida AN(14), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(6) continuando con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11) y CA(18) hasta topar con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3).

**RI-VL(9)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 2,381.61 metros lineales y una superficie de 4.11 Ha, cruza el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(11), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(4), el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(5) y RU-MP(6), el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), el área natural protegida AN(11), las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(20) y CA(19), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(16), el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(4), el área de urbanización progresiva AU-UP(6), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(12), el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(3), el área natural protegida AN(160), las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(43) y CA(41), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(13), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48) continuando con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(14) hasta topar con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20).

**RI-VL(10)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 185.85 metros lineales y una superficie de 0.49 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(11), al Este, Sur y Oeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(4).

**RI-VL(11)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 472.46 metros lineales y una superficie de 0.83 Ha, colinda al Norte y Sur con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(4), al Este con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(9), al Oeste con el área de restricción por paso de instalación eléctrica.

**RI-VL(12)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 256.84 metros lineales y una superficie de 0.43 Ha, colinda al Noreste y Suroeste con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(9), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(13), al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(4).



**RI-VL(13)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 3,250.68 metros lineales y una superficie de 5.72 Ha, cruza el área urbanizada AU(4), el área de reserva urbana de largo plazo RU-LP(9), el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(1), el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(4), el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(1), el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(5), el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(2), el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(7), el área de conservación ecología AC(2), el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(7), el área natural protegida AN(5), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25), el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(7), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(34) continuando con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(7) hasta topar con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(14).

**RI-VL(14)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 2,374.87 metros lineales y una superficie de 3.76 Ha, cruza el área natural protegida AN(4), el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(7), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(30), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(22), el área urbanizada AU(4), el área de renovación urbana AU-RN(1), el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20), el área natural protegida AN(7), las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(50) y CA(56), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(54), el área natural protegida AN(7), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20), las áreas de urbanización progresiva AU-UP(24) y AU-UP(22), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(18), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(52), al área natural protegida AN(7), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(18) continuando con el área de urbanización progresiva AU-UP(23) hasta topar con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20).

**RI-VL(15)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 1,224.51 metros lineales y una superficie de 1.55 Ha, cruza el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(3), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(10), las áreas de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(14) y RU-MP(15), las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(39), CA(40) y CA(41), las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(11) y RU-CP(12) continuando con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(16) hasta tomar con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(9).

**RI-VL(16)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 1,232.94 metros lineales y una superficie de 2.59 Ha, cruza el área urbanizada AU(4), el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(1) y las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(31), CA(25) y CA(30).

**RI-VL(17)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 1,045.76 metros lineales y una superficie de 3.79 Ha, cruza el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(22), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20), el área de urbanización progresiva AU-UP(21), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), el área de urbanización progresiva AU-UP(17), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20), el área de urbanización progresiva AU-UP(19), el área natural protegida AN(7), las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(50) y CA(52), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(18) continuando con el área de urbanización progresiva AU-UP(20) hasta topar con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20).

**RI-VL(18)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 220.19 metros lineales y una superficie de 0.33 Ha, colinda al Noreste con el límite del área de aplicación, al Sureste



con el área urbanizada AU(6), al Suroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(21), al Noroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(23).

**RI-VL(19)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 3,083.58 metros lineales y una superficie de 3.01 Ha, colinda al Norte, Sur y Oeste con el límite del área de aplicación, al Este con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(1), el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), el área urbanizada AU(1), el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(2), el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(6), el área de urbanización progresiva AU-UP(2), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(11), el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(5), el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(12), el área de urbanización progresiva AU-UP(5), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(10), el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(15), el área de restricción por paso de instalación eléctrica RI-EL(3), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(15) y con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(20).

**RI-VL(20)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 4,846.03 metros lineales y una superficie de 6.53 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(15), las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(38) y CA(44), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(14), el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(9), el área de urbanización progresiva AU-UP(7), el área de restricción por paso de instalación eléctrica RI-EL(2), el área de urbanización progresiva AU-UP(12), el área de restricción por paso de instalación eléctrica RI-EL(3), las áreas de urbanización progresiva AU-UP(13), AU-UP(14) y AU-UP(15), las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(50) y CA(51), el área de urbanización progresiva AU-UP(20), el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(17), el área de urbanización progresiva AU-UP(23), el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(14), las áreas de urbanización progresiva AU-UP(24) y AU-UP(25), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(73) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(26), al Sur con el límite del área de aplicación y con el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(4), al Oeste con el límite del área de aplicación.

**RI-VL(21)**, corresponde al área de Restricción por paso de Vialidad, con una longitud aproximada de 932.14 metros lineales y una superficie de 1.39 Ha, cruza las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(4) y RU-CP(3) continuando con el área urbanizada AU(6) hasta toparse con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61).

#### **X.3.3.6.- 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. Este tipo de restricción queda sujeta a la elaboración de los estudios ejecutivos viales necesarios a cada nodo. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (NV), se describen en el subtítulo X.7.4. de este documento.

#### **X.3.4. ÁREAS DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS:**

Los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos. Se identifican con la clave (AR-AE), como se señala en el plano de estrategias E-01, Gráfico anexo y se describe como sigue:



**AR-AE(1)**, corresponde a las áreas de actividades extractivas, con una superficie aproximada de 13.69 Ha., colindando al Norte con el límite del área de aplicación, al Este con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(2), al Sur con el área natural protegida AN(1), al Oeste con el área natural protegida AN(1) y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.7. de este documento.

### **X.3.5.- 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 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
- h) Zonas de preservación ecológica de los centros de población.

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 señaladas en el Plano de E-1, con las claves siguientes:

**AN(1)**, corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 12.38 Ha, colinda al Norte el límite de área de estudio, con el área actividades extractivas AR-AE(1), con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(2), con el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(1),RI-AB(5), con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(3) ,CA(4) y CA(5), al Este con el área incorporada AU(2), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(5) , con área de reserva a largo plazo RU-LP(1), con el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(2), al Oeste con el área de reserva urbana a corto mediano RU-MP(1), y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2).



**AN(2)**, corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 1.93 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana corto plazo RU-CP(4), al Este con el área de reserva urbana a corto mediano RU-MP(2), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Oeste con área de urbanización progresiva AU(2). Y cruza de Noroeste a Suroeste el área de restricción por paso de instalaciones de electricidad RI-EL(2).

**AN(3)**, corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 10.33 Ha colinda al Norte con el área de reserva urbana corto plazo RU-LP(3), al Este con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(1), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-LP(9), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(4), y con el área de urbanización progresiva AU-UP(31).

**AN(4)**, corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 1.59 Ha colinda al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(67), Este colinda con el limite de área de estudio, al Sur con el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(6), con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(14), con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(30), al Noroeste con el área de reserva urbana largo plazo RU-LP(7).

**AN(5)**, corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 1.87 Ha colinda al Norte. Este y Sur colinda con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(7) y al Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(13).

**AN(6)**, corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 1.11 Ha colinda al Norte. Este y Sur colinda con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(7) y al Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(13).

**AN(7)**, corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 27.43 Ha colinda al Norte, colinda con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20), con el área de renovación urbana AU-RN(1), con el área de reserva urbana a mediano a plazo RU-MP(23), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(22), y con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(30), al Este colinda con el limite de área de estudio, con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(29), RU-MP(26), al Sur con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(26), RU-MP(27), y RU-MP(28), con el área de urbanización progresiva AU-UP(29), con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(24), con el área de urbanización progresiva AU-UP(27), AU-UP(28), AU-UP(25), AU-UP(24), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20), RU-CP(19), con el área de urbanización progresiva AU-UP(22), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(18), con el área de urbanización progresiva AU-UP(20), al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(16), AU-UP(18), AU-UP(19), y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20).

**AN (8)**, corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 2.14 Ha colinda al Noroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP (9), AU-UP(10), y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(16), al Sureste colinda con el área de urbanización progresiva AU-UP(11), AU-UP(10), AU-UP(12) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(15).

**AN(9)**, corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 1.97 Ha colinda al Norte y Este colinda con área de urbanización progresiva AU-UP(10), al Sureste con el área de reserva urbana corto plazo RU-CP(17), al Oeste con el área de restricción por paso de instalaciones de electricidad RI-EL(2), con el área de reserva urbana corto plazo RU-CP(17) y con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(20).





**AN(10)**, corresponde al área Natural Protegida, con una superficie de 1.69 Ha colinda al norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(12), con el área de restricción por paso de instalaciones de electricidad y con el área de urbanización progresiva, al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(13), al Oeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(15).

**AN (11)**, corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 11.45 Ha colinda al Norte colinda con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(17), RU-MP(18), con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(19) y RU-MP(21), al Sur colinda con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(20), con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(19), y RU-MP(17), con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(4) y con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(16) y al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(4).

**AN(12)**, corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 0.40 Ha colinda al norte y al Sureste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(7), al sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), y al Oeste con el área de reserva urbana corto plazo RU-CP(9).

**AN(13)**, corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 0.96 Ha colinda por todas sus caras con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(6).

**AN(14)**, corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 9.42 Ha colinda al norte con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(3), con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(15), con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(4), al Sureste con el área de reserva a mediano plazo RU-MP(4), RU-MP(6) y RU-MP(7), al Oeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(8), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(7), y con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(8).

### **X.3.6.- ÁREAS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA**

Son 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 señaladas en el Plano de E-1, con las claves siguientes:

**AC(1)**, corresponde al área de Conservación Ecológica, con una superficie de 0.00 Ha colinda al Norte colinda con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(3) y RU-LP(4), con el limite de área de estudio, al Este colinda con el área de restricción por paso de instalaciones de electricidad RI-EL(1), con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(5), al Sur colinda con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(5), RU-LP(4), con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(1), al Oeste con el área incorporadas AU(6), con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(21).

**AC(2)**, corresponde al área de Conservación Ecológica, con una superficie de 0.00 Ha colinda al Norte con el limite de área de estudio, con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(5), al Este con el área natural protegida AN(6), con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(67) y CA(74), con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(6) y RU-LP(7) al Sur colinda con el área de restricción por vialidad RI-VL(13), con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(7), con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(2), con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(5), y al Oeste con el área de restricción por paso de instalación electricidad RI-EL(1).

**AC(3)**, corresponde al área de Conservación Ecológica, con una superficie de 0.00 Ha colinda al Noreste y Este colinda con el limite de área de estudio, al Sur con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(7), y con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(67), al Oeste con el área de reserva urbana largo plazo RU-LP(7), con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(74). con el área de conservación ecológica AC(2).

### X.3.7.- ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

Son 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, por lo que se deberá construir las obras de protección por riesgo de inundación.

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.



Estas áreas de protección serán determinadas por la Comisión Nacional del Agua, de acuerdo a lo estipulado en el Título Primero, artículo 3, fracción VIII 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, realice los estudios necesarios para determinar las áreas de protección y que una vez concluidos éstos, los presentará para su aprobación a la Comisión Nacional del Agua.

En ningún caso, estas áreas de protección, 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 éste, 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.

Además de los lineamientos anteriores para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 5, así como las normas vigentes.

Las señaladas en el Plano de E-1, con las claves:

**CA(1)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Laguna Azul con una superficie de 0.50 Ha.

**CA(2)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Canal Valle del Mar y Canal Mojoneras con una superficie de 1.80 Ha.

**CA(3)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Andrés con una superficie de 0.53 Ha.

**CA(4)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Vena Don Lupe con una superficie de 0.58 Ha.

**CA(5)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Santiago con una superficie de 0.94 Ha.

**CA(6)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Bartolomé con una superficie de 1.08 Ha.



**CA(7)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Las Parotas con una superficie de 6.41 Ha.

**CA(8)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Nuez de la India con una superficie de 0.38 Ha.

**CA(9)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Amapola con una superficie de 0.45 Ha.

**CA(10)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Cuatecomate con una superficie de 0.63 Ha.

**CA(11)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Amapa de Rosa con una superficie de 0.49 Ha.

**CA(12)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Roble con una superficie de 0.92 Ha.

**CA(13)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Palo de Rosa con una superficie de 0.26Ha.

**CA(14)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Capulin con una superficie de 0.38 Ha.

**CA(15)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Cedro con una superficie de 0.23 Ha.

**CA(16)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Eucalipto con una superficie de 0.72 Ha.

**CA(17)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo Arena con una superficie de 4.79 Ha.

**CA(18)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Calizo con una superficie de 0.52 Ha.

**CA(19)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Marga con una superficie de 0.93 Ha.

**CA(20)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Pedregoso con una superficie de 0.82 Ha

**CA(21)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Calizo con una superficie de 1.71 Ha.



**CA(22)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Granulita con una superficie de 2.11 Ha.

**CA(23)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Marmol con una superficie de 0.38 Ha.

**CA(24)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arenisca con una superficie de 0.58 Ha.

**CA(25)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo Salino con una superficie de 6.53 Ha.

**CA(26)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Magma con una superficie de 0.33 Ha.

**CA(27)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Lateritas con una superficie de 0.36 Ha.

**CA(28)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Tierra Parda con una superficie de 0.44 Ha.

**CA(29)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Guijarro con una superficie de 0.24 Ha.

**CA(30)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Calcáreo con una superficie de 0.47 Ha.

**CA(31)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Teapete con una superficie de 0.51 Ha.

**CA(32)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Gredoso con una superficie de 0.51 Ha.

**CA(33)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Loess con una superficie de 0.18 Ha.

**CA(34)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Calcáreo con una superficie de 1.18 Ha.

**CA(35)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Somero con una superficie de 0.73 Ha.

**CA(36)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Barro Rojo con una superficie de 0.32Ha.



**CA(37)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Travertino con una superficie de 0.16 Ha.

**CA(38)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Laguna con una superficie de 1.31 Ha.

**CA(39)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo Lixiviados con una superficie de 1.31 Ha.

**CA(40)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Coral con una superficie de 0.35 Ha.

**CA(41)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo el Atolón y Jardín del Mar con una superficie de 1.08 Ha.

**CA(42)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Ostión con una superficie de 0.06 Ha.

**CA(43)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Margaritas del Mar con una superficie de 0.54 Ha.

**CA(44)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo del Arrecife con una superficie de 1.18 Ha.

**CA(45)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Almeja con una superficie de 0.53 Ha.

**CA(46)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Estrella de Mar con una superficie de 0.33 Ha.

**CA(47)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Esponja con una superficie de 0.29 Ha.

**CA(48)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo de los Poetas con una superficie de 4.64 Ha.

**CA(49)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Rubén Darío con una superficie de 2.27 Ha.

**CA(50)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo la Virgen con una superficie de 6.54 Ha.

**CA(51)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Virgen de la Luz con una superficie de 0.24 Ha.



**CA(52)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Virgen de los Remedios con una superficie de 1.31 Ha.

**CA(53)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Virgen Morena con una superficie de 0.32 Ha.

**CA(54)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Virgen del Rocío con una superficie de 1.27 Ha.

**CA(55)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Virgen del Paz con una superficie de 2.26 Ha.

**CA(56)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo El Caracol con una superficie de 2.45 Ha.

**CA(57)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Virgen del Camino con una superficie de 0.75 Ha.

**CA(58)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre la Virgen Dolores con una superficie de 0.14 Ha.

**CA(59)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo la Virgen del Rosario con una superficie de 0.71 Ha.

**CA(60)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre la Virgen María con una superficie de 0.79 Ha.

**CA(61)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo el Zarco con una superficie de 4.87 Ha.

**CA(62)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Ultramar con una superficie de 1.25 Ha.

**CA(63)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Naranja con una superficie de 0.61 Ha.

**CA(64)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Borgoña con una superficie de 0.42 Ha.

**CA(65)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Escarlata con una superficie de 1.17 Ha.

**CA(66)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Safiro con una superficie de 1.71 Ha.





**CA(67)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Roca con una superficie de 1.02 Ha.

**CA(68)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre San Pedro con una superficie de 0.59 Ha.

**CA(69)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Barro con una superficie de 0.15 Ha.

**CA(70)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Sílice con una superficie de 0.24 Ha.

**CA(71)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Zapopan con una superficie de 0.69 Ha.

**CA(72)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Jaime Sabines con una superficie de 0.89 Ha.

**CA(73)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Virgen de Fátima con una superficie de 0.43 Ha.

**CA(74)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Santo Tomás con una superficie de 0.87 Ha.

**CA(75)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Rosario Castellanos con una superficie de 0.60 Ha.

**CA(76)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el Rio Verde con una superficie de 0.36 Ha.

**CA(77)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Azul una superficie de 0.20 Ha.

**Nota:** para estas áreas será necesario contar con las obras de protección por riesgo de inundación para cualquier acción de urbanización o edificación.

#### **X.4. ACCIONES DE CRECIMIENTO, MEJORAMIENTO Y CONSERVACIÓN**

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 3 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.



**X.4.1. Acciones de Crecimiento:** Para la regulación y ordenamiento de las acciones de crecimiento en las Áreas del Distrito Urbano 3, que presentan el potencial para el desarrollo urbano y por su factibilidad de introducción las redes de infraestructura y la instalación de equipamiento básico para solventar las necesidades de la actividad humano, según lo dispuesto del artículo 147 y el artículo 150 del Código Urbano.

- a. Con fundamento a lo establecido en el Capítulo IV, del Código Urbano, las acciones para ordenar el crecimiento urbano en "Distrito Urbano 3" se basa en la ejecución eficiente y sostenida de los lineamientos del Plan Parcial;
- 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 3, a los nuevos lineamientos previsto por el Plan Parcial;
- c. Toda acción urbanística que se pretenda desarrollar dentro del "Distrito Urbano 3" 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, 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 relación con los requerimientos básicos de la población a servir, de acuerdo radios de acción y capacidades de cada equipamiento urbano establecido en las normas de SEDESOL y como 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 y modalidades de urbanización y edificación con mayor adecuación al medio físico natural y socioeconómico de la zona que permita controlar las densidades de población e intensidades del uso de los suelos factibles, con los principios de sustentabilidad que posibiliten la conservación del suelo agrícola;
- g. Aplicar acciones que permitan determinar y establecer los derechos de vías primarias y secundarias, es necesarios para la realización de la estructura urbana y vial propuesta, tanto en las áreas de incipiente.
- h. Promover los proyectos institucionales públicas 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 asentamientos irregulares actuales;
- j. Promover acciones de regularización y de urbanización que permitan la integración de las áreas de control especial como parte de sistema de espacios verdes abiertos y recreativos;
- k. Aplicar el estricto control de crecimiento en las áreas de transición (RU) y (AU-UP) a fin de que los asentamientos solo se consoliden en lugares aptos para el desarrollo urbano, a fin de evitar el detrimento del suelo agrícola;
- 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
- m. 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.

- n. Gestionar el análisis de factibilidad para la realización de la vialidad regional propuesta VR Libramiento Carretero Puerto Vallarta; en su tramo comprendido entre la Av. México y el Limite del Ejido de las Juntas.

**X.4.2. Acciones de Conservación:** Las áreas de conservación que presentan características y aptitudes naturales como condicionantes del equilibrio ecológico, en los escurrimientos, franjas de protección y restricciones con federales, así como las áreas de control especial; las acciones de conservación planteadas para el "Distrito Urbano 3", 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 culturales particulares de cada predio, con la finalidad de cumplir con el objeto del Plan Parcial;
- 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 espacial dentro en las áreas PP, AP, AC y CA del Distrito Urbano 3.
- 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 unificar 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 prevención ecológica (AP), 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. Ejecutar los lineamientos establecidos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3, a fin de conservar el potencial de los suelos agrícolas de cualquier acción urbanística o edificatoria, de acuerdo a capacidad de producción.

**X.3.3. Acciones de Mejoramiento:** Impulsar formalización las participaciones 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 3.

- a. Concertar recursos de intereses públicos y privados para la realización de estudios y proyectos necesarios para la rehabilitación del área de protección a la fisionomía (PP-PF) con el fin de fortalecer y activar el potencial turístico en conjunto con la finalidad integrarlas en un corredor turístico de 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 3" que conlleve a las acciones de mejoramiento en las áreas clasificadas con la Clave AU, mas la subclave, se deberá obtener la certificación oficial por la Dependencia Municipal, cumpliendo con el procedimiento establecido en el Código Urbano y el Reglamento Estatal de Zonificación, 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 del Plan Parcial.
- 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. Impulsar los acuerdos que para la adquisición o asignación de las afectaciones por infraestructura urbana, como forme 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.

### X.5. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La zonificación secundaria, indicada en el Plano E-2, que se establece en el presente Plan Parcial, precisa las normas de control de urbanización y edificación, mediante las matrices de utilización del suelo indicadas en el plano mencionado, así como también sus permisibilidades de usos. Dicha normativa se establecerá por cada área urbanizada establecida en el Plan Parcial e indicando los lineamientos específicos de acuerdo a la clasificación de usos de suelo genéricos permisibles en cada zona.

Las zonas descritas en el artículo anterior que a continuación se establecen, son las correspondientes para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, "Distrito Urbano 5".

No.	Áreas	Clave	Superficie (Ha)
1	Zona de Actividades Silvestres	AS	85.70
2	Zona de Actividades Extractivas	AE-N	13.75
3	Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima	H1-H	14.00
4	Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja	H2-H	7.48
5	Zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja	H2-V	24.34
6	Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media	H3-U	146.13
7	Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Media	H3-H	20.16
8	Zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media	H3-V	265.11
9	Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta	H4-U	304.09
10	Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta	H4-H	10.83
11	Zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta	H4-V	0.87
12	Zona Mixto Barrial Intensidad Media	MB3	1.57
13	Zona Mixto Barrial Intensidad Alta	MB4	10.21
14	Zona Mixto Distrital Intensidad Media	MD3	1.55
15	Zona Mixto Distrital Intensidad Alta	MD4	19.65
16	Zona Mixto Central Intensidad Media	MC3	62.99
17	Zona Mixto Central Intensidad Alta	MC4	9.56



18	Zona de Comercio Distrital Intensidad Baja	CD2	0.76
19	Zona Servicio Barrial Intensidad Media	SB3	5.71
20	Zona de Equipamiento Vecinal	EI-V	3.70
21	Zona de Equipamiento Barrial	EI-B	1.86
22	Zona de Equipamiento Distrital	EI-D	0.92
23	Zona de Equipamiento Central	EI-C	7.23
24	Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales	EV-V	18.09
25	Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales	EV-B	16.84
26	Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales	EV-C	164.27
27	Zona de Infraestructura Urbana	IN-U	69.61
28	Zona de Infraestructura Regional	IN-R	24.14
29	Zona de Instalaciones Especiales Urbanas	IE-U	19.30
30	Zona de Instalaciones Especiales Regionales	IE-R	27.85
31	Zona de Restricción para la Protección a Causas y Cuerpos de Agua	CA	87.10
TOTAL			1,445.37

Los usos señaladas 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. **Índice de edificación:** expresado en m<sup>2</sup> indicada 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 construido 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 para el estacionamiento de vehículos por unidad de vivienda, para lo cual se estará a lo señalado en el Artículo 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 Artículo 228, 229 y 230 del Reglamento, el cual contribuye a definir las características de la configuración ecológica y urbana.

La que se establece en las Normas de Diseño Urbano, inciso IX.7. de este Plan Parcial o en su caso captarse a sus reglamento interno de cada uno de las unidades vecinales, que integran el Distrito siempre y cuando no se sobre pongan a las disposiciones generales del municipio.

Para toda acción urbana que se pretenda desarrollar, modificar o renovar se deberán definir los elementos básicos de la configuración ecológica y urbana, de la arquitectura y de los elementos relevantes siendo obligatorio tanto para la autoridades, como para los propietarios privados que pretendan realizar obras de urbanización o edificación, son los elementos mínimos señalados en subtítulo X.7. las Normas de Diseño Urbano, de este Plan Parcial:

1. **Pavimentos:** Tipo de material, diseño y terminado de la vialidades, en función al tipo de urbanización;
2. **Banquetas:** Tipo de material, diseño y terminando correspondientes, incluyendo la ubicación dimensiones de las áreas jardinadas, cajetes y arriates, de acuerdo al tipo y jerarquía de la calles;
3. **Mobiliario Urbano:** Tipo de mobiliario urbano a utilizar será elegido de acuerdo a las características siguientes: arbotantes e iluminación, placas de nomenclatura, rejas de protección en banquetas y camellones; basureros, paradas de autobuses, y otras que resulten relevantes;
4. **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, a fin de que sean apropiadas a la localidad y, propicien una adecuada armonía visual, tanto de las áreas públicas como las privadas.
5. **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:
  - a. Divisiones a base de seto;
  - b. Rejas hasta una altura de 1.20 metros;
  - c. Rejas hasta una altura máxima de 3 metros;
  - d. Bardas con una altura de 1.2 con o sin reja o celosías arriba hasta 2.4 metros;
  - e. Bardas hasta una altura de 2.4 metros; y
  - f. Otras que resulten adecuadas para la zona.

En las zonas a 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 anteriores mentes.

Para las bardas en condominios horizontales se deberá tener una configuración visual así la vía pública.

- a. *Cubiertas: para las cubiertas inclinadas se deberá especificar los materiales y las cubiertas horizontales quedan prohibidas las cubiertas metálicas o de cartón o cualquier otro material que impacte a la configuración urbana para las zonas habitacionales, solo se podrán utilizar en áreas comerciales, servicios, industriales y de equipamiento.*





- b. *Alturas máximas y mínimas de las edificaciones: se tomara en cuenta la topografía de terreno de cada zona y el resultante del coeficiente de utilización del suelo y ocupación, así como de lograr el acceso equitativo a las vistas panorámicas existentes.*
- c. *Materiales y acabados de fachadas; el tipo de material y acabado quedarán sujetos al Reglamento de Construcción, y al criterio de la autoridad, con la finalidad de integrarse y fortalecer la configuración visual y urbana.*
- d. *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.*
- e. *Iluminación exterior: las características deberán estar establecidas en el reglamento de construcción de acuerdo a la intensidad y lugar que corresponda de acuerdo a la zona o área a iluminar.*
- f. *Gamas de colores: la paleta de colotes a utilizar estará sujeta al Reglamento de Imagen Urbana a lo que la Dependencia Municipal autorice para cada zona.*
- g. *Anuncio: Las características quedaran sujetas al Reglamento Configuración Urbana e Imagen Visual, tales como material, dimensión, color, restricciones, ubicaciones.*
- h. *Así como se establece en en subtítulo X.7. Las Normas de Diseño Urbano, inciso IX.7. de este documento.*

Para las áreas de protección a la fisonomía, se deberá elaborar un reglamento de configuración urbana e imagen visual, que permita la integración y armonía con el contexto, tomando en cuenta las siguientes características básicas como sigue: macizos y vanos (puertas y ventanas), proporción y relación de vanos, rasgos fisonómicos en fachadas; balcones, rejas, aleros, cornisas, guardapolvos y los elementos básicos antes señalados.

Para el control de las alturas de las construcciones, además de los resultantes de aplicar el COS y CUS de la zona, se debe de considerar los siguientes aspectos:

- a. *Derecho equitativo a la vista, evitar en lo posible las obstrucciones injustas y arbitrarias para las zonas habitaciones en topografía irregular, a criterio de la autoridad deberá establecer la altura máxima de acuerdo a la ubicación del cada predio dentro de la conformación topográfica de la zona, para construcciones en fuertes pendientes y en áreas de control especial las alturas deberán ser cuidadosamente, de manera regulada, midiendo a partir de las cotas del terreno natural, con las adecuaciones que en cada caso se requiera;*
- b. *Controlar la altura para tener la privacidad adecuada y el mismo derecho al asoleamiento;*
- c. *Procurar integrar la fisonomía entre el paisaje natural y el construido; y*
- d. *La altura de construcción deberá estar sujeta a la proporción de la 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 de la área de patrimonio fisonómico y áreas de control espacial previa a la autorización de la autoridad municipal.*

Las restricciones también se combinaran con aquellas que indiquen con relación a las alturas construidas con el ancho de los espacios, ya sea públicos o privados, así como los jardines posteriores con dimensiones mínimas, quedan indicados en el Plano E-2 del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3.



Para las acciones de crecimiento y mejoramiento urbano se deberá integrar los cortes y rellenos por vialidades y las plataformas de edificación a la topografía, la autoridad municipal aplicara el estricto criterio de equidad para todas las propiedades, integrando lo construido al espacio natural así como lo especifica:

- a. Cuerpos de agua y acuíferos;
- b. Ecurrimientos y cauces de agua, ya sean permanentes o de temporal;
- c. Arboles y vegetación en general;
- d. Playas, en general, zonas de contacto entre los cuerpos, y la tierra firme; y
- e. Otros que resulten del análisis del sitio, así como los expresados en la clasificación de áreas.

Se deberá conservar todas las construcciones valiosas, características arquitectónicas populares o de cualquier tipo que merezcan conservarse.

Por lo anterior, para las zonas de expansión o renovación, así como para desarrollo nuevos, se deberán presentar toda la información del área, en forma detallada y pormenorizada, incluyendo levantamiento topográfico que comprenda a todos los elementos naturales y construidos que puedan existir en el sitio, con descripciones detalladas. En base a ello deberá se deberá presentar el estudio de impacto a la ecología y a la imagen visual del sitio.

#### **X.5.1. ACTIVIDADES SILVESTRES:**

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.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**AS(1)**, corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 12.68 Has, colinda al Norte con el limite de área de estudio, con la zona de actividades extractivas no metálicas AE-N(1), con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(1), con la zona de infraestructura urbana IN-U(26), y IN-U(29) con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C (1), zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(3), al Este con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C (12), al Sur , con la zona habitacional unifamiliar de densidad media H3-U (2), con la zona de infraestructura urbana IN-U(1), al Oeste colinda con mixto central de intensidad media MC3(1), y con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), CA(3),CA(4) y CA(5), como se establece en el subtítulo X.5.7. y las zonas de restricción de infraestructura urbana IN-U(1) IN-U(26) y IN-U(29) y la zona de infraestructura regional IN-R(1). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**AS(2)**, corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 1.91 Has, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(6), al Este con la zona mixto central de intensidad media MC3(3), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(6). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(71), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.7. de este documento. Se deberán respetar



la zona de infraestructura urbana IN-U(3) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**AS(3)**, corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 10.34 Has, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(7), Este con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos vecinales EV-V(21), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(1), al Oeste con la zona de instalaciones especiales IE-R(1), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(2), y al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(27). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), como se establece en el subtítulo X.5.7. y la zona de infraestructura urbana IN-U(27), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**AS(4)**, corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 18,736.92 Has, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(11), al Este y Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(13), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(26). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25), como se establece en el subtítulo X.5.7. Y la con la zona de infraestructura urbana IN-U(6). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**AS(5)**, corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 2.09 Has, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(67), al Este con el limite de área de estudio, al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(7), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(13) y H3-V(11). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(67), como se establece en el subtítulo X.5.7. y la con la zona de infraestructura urbana IN-U(7). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**AS(6)**, corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 1.11 Has, colinda al Norte y Sur colinda con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(13), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(6). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(35) y CA(36), como se establece en el subtítulo X.5.7. y la zona de infraestructura urbana IN-U(6), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**AS(7)**, corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 27.48 Has, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(22), H3-V(21), H3-V(19), con la zona mixto central de intensidad media MC3(9), MC3(8), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(16), con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(14), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(15), y H3-V(13) al Este colinda con el limite de área de estudio, al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(17), con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(8), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(18), con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(3), la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(52). con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos vecinales EV-V(22), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(20), con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(10), H4-U(12), H4-U(11), H4-U(13), H4-U(14), con la zona mixto central de intensidad alta MC4(2), MC4(3), con la zona de equipamiento vecinal EV-V(12), con la zona mixto barrial de intensidad alta MB4(13), y con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(20), al Oeste con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos vecinales EV-V(35), con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(19), con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos vecinales EV-B(2), con la zona mixto central de intensidad alta MC4(3), MC4(2).



Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(50), CA(52), CA(53), CA(54), CA(55), CA(56), CA(57), CA(58), CA(59 y CA(60), como se establece en el subtítulo X.5.7. y la zona de infraestructura urbana IN-U(8), IN-U(19), con la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**AS(8)**, corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 21.61Has, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(28), con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos barriales EV-B(9), con la zona mixto barrial de intensidad alta MB4(20), con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25), H4-U(24), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(24), H4-U(26), con la zona mixto barrial de intensidad alta MB4(20), con la zona de equipamiento central EI-C(7), con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(27), y al Oeste con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos barrial EV-B(8). Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), como se establece en el subtítulo X.5.7. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**AS(9)**, corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 19.72 Has, colinda al Norte Este y Sur con zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25), al Sur colinda con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(27), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(27), y con la zona de infraestructura regional IN-R(1). Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(49), como se establece en el subtítulo X.5.7. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**AS(10)**, corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 16.94 Has, colinda al Norte la zona de equipamiento vecinal EI-V(10), con zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(36), con la zona mixto distrital de intensidad alta MD4(12), con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos vecinales EV-V(60), con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Este con zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(32), al Sur con zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(34), H4-U(35), al Oeste con zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad media H3-H(3). Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(41) CA(42) y CA(43), como se establece en el subtítulo X.5.7. y la zona de infraestructura regional IN-R(2), la zona de infraestructura urbana IN-U(13), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**AS(11)**, corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 11.42 Has, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(36) y H3-V(37), con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(28), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), con la zona mixto central de intensidad media MC3(6), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(26), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(27), H3-V(26), con la zona de instalaciones especiales regionales IE-R(2), con la zona mixto distrital de intensidad alta MD4(14), con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(2), al Oeste con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos barriales EV-B(13). Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), CA(19), CA(20), CA(21), CA(23) y CA(24), como se establece en el subtítulo X.5.7. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), la zona de infraestructura urbana IN-U(13) y IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.



**AS(12)**, corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 51.64 Has, colinda al Norte con la zona mixto central de intensidad media MC3(11), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(35), al Sur con la zona mixto central de intensidad media MC3(5), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), al Oeste con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos vecinales EV-V(83). Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17) y CA(18), como se establece en el subtítulo X.5.7. y la zona de infraestructura urbana IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**AS(13)**, corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 96.94 Has, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(34), y al Sur con la zona mixto central de intensidad media MC3(5).

**AS(14)**, corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 94.07 Has, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(32), con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(31), al Este con la zona mixto central de intensidad media MC3(4), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(30), H3-V(33) y H3-V(34) y con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos barriales EV-B(16), al Oestes con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(2), con la zona de instalaciones especiales urbanas IE-U(2), con la zona de infraestructura urbana IN-U(15). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), CA(8), CA(9) CA(10), CA(11), CA(12), CA(13), CA(14), como se establece en el subtítulo X.5.7. y la zona de infraestructura urbana IN-U(3) y IN-U(15). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

#### **X.5.2. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS NO METÁLICAS:**

Para Este tipo de usos y destinos de suelo se indican con las claves AE-N, dedicadas la explotación de materiales pétreos e insumos para la construcción.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**AE-N(1)**, corresponde a la zona de Actividades Extractivas no Metálicas, con una superficie aproximada de 13.75 Ha, colinda al Norte con el límite del área de aplicación, al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(1), al Sur con la zona de actividades silvestres AS(1), al Oeste con la zona de actividades silvestres AS(1) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

#### **X.5.3. 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:

- 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.

#### X.5.3.1. Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima H1-H

Para este tipo usos y destinos de las zonas habitacionales de densidad baja se indican con la clave H1, los predios y edificaciones construidas de tipo plurifamiliar horizontal (H1-H), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos por el Plan Parcial.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**H1-H(1)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima, con una superficie aproximada de 2.99 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Este con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25) y la zona de infraestructura regional IN-R(3), al Sur con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(30), al Oeste con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(29). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25), CA(29) y CA(30), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H1-H(2)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima, con una superficie aproximada de 10.02 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Este con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5) y la zona habitacional plurifamiliar horizontal, densidad mínima H1-H(3), al Sur con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5) y la zona habitacional plurifamiliar horizontal, densidad mínima H1-H(3), al Oeste con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5), la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(31) y la zona de infraestructura regional IN-R(3). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(31) y CA(32), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H1-H(3)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima, con una superficie aproximada de 0.98 Ha, colinda al Norte, Este y Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal, densidad mínima H1-H(2). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(32), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

Las permisibilidades de usos las zonas **H1-H(1)**, **H1-H(2)** y **H1-H(3)**, son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.**





- c) Se consideran condicionados **Equipamiento Vecinal, Servicios Vecinales, Comercio Vecinal y Manufacturas Domiciliarias**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 73.- de Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Media, H1-H:</b>	
<b>CLAVE</b>	H1-H(1), H1-H(2) y H1-H(3),
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Habitacional
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima	Habitación
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar 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	Bordados y costuras. Calcomanías. Calzado y artículos de piel. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). Dulces, caramelos y similares. Oficinas de profesionales. Pasteles y similares. Piñatas. Salsas. Yoghurt. <b>(Máximo 50 m<sup>2</sup> por local).</b>
Comercio Vecinal	<b>Venta de:</b> Abarrotes, misceláneas y similares. Cenaduría y/o menudería. Cocina conómica. Cremerías. Expendios de libros revistas. Farmacias. Fruterías. Legumbres. Taquería. Tortillería. <b>(Máximo 50m<sup>2</sup> por local).</b>
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.

Todas las acciones urbanísticas y de edificación deberán captar los siguientes lineamientos:

<b>Cuadro 74.- HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H1-H</b>	
Densidad máxima de habitantes/ Ha	75
Densidad máxima de viviendas/ Ha	15
Superficie mínima de lote	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros lineales
Índice de edificación	400 m <sup>2</sup>
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.4
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.8
Altura máxima de la edificación	Resultante de aplicar los coeficientes
Cajones de estacionamiento por vivienda	4*
Restricción frontal	5 metros lineales**



% jardinado en la restricción frontal.	50%
Restricciones laterales	2.50 metros lineales
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
* 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.	
** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad en el Subtítulo X.7. de este documento.	

Se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtítulo X.7. de este documento y además de los lineamientos anteriores para llevar acabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedara a lo dispuesto a lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

### X.5.3.2. Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja H2-H

Para este tipo usos y destinos de las zonas habitaciones de densidad baja se indican con la clave H2, los predios y edificaciones construidas de tipo unifamiliar (H2-H), plurifamiliar horizontal (H2-H) y plurifamiliar vertical (H2-V), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos por el Plan Parcial.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**H2-H(1)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja, con una superficie aproximada de 2.97 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana y con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5) y la zona de comercio distrital de intensidad baja CD2(1), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja H2-V(5) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Oeste con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(6), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H2-H(2)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja, con una superficie aproximada de 0.55 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbanas IN-U(6), al Este, Sur y Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(6), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H2-H(3)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja, con una superficie aproximada de 0.62 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbanas IN-U(6), al Este, Sur y Oeste con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(6), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H2-H(4)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja, con una superficie aproximada de 1.22 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Sur con la zona de infraestructura urbanas IN-U(8), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad media H3-V(19). Se deberá respetar la zona de protección a



cauces y cuerpos de agua CA(55), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(8), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H2-H(5)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja, con una superficie aproximada de 2.10 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5) y la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad media H3-V(19), al Sur y Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5).

Las permisibilidades de usos las zonas **H2-H(1), H2-H(2), H2-H(3), H2-H(4) y H2-H(5)**, son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar Densidad Baja y Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.**
- c) Se consideran condicionados **Equipamiento vecinal, Servicios vecinales, Comercio vecinal y Manufacturas domiciliarias**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 75.- de Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Maja, H2-H</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>H2-H(1), H2-H(2) , H2-H(3), H2-H(4) y H2-H(5)</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Habitacional
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja	Habitacional
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar 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	Bordados y costuras. Calcomanías. Calzado y artículos de piel. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). Dulces, caramelos y similares. Oficinas de profesionales. Pasteles y similares. Piñatas. Salsas. Yoghurt. <b>(Máximo 50 m<sup>2</sup> por local).</b>
Comercio Vecinal	<b>Venta de:</b> Abarrotes, misceláneas y similares. Cenaduría y/o menudería. Cocina conómica. Cremerías. Expendios de libros revistas. Farmacias. Fruterías. Legumbres. Taquería. Tortillería. <b>(Máximo 50m<sup>2</sup> por local).</b>
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.



Todas las acciones urbanísticas y de edificación deberán captar los siguientes lineamientos:

<b>Cuadro 76.- HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H2-H</b>	
Densidad máxima de habitantes/ Ha	115
Densidad máxima de viviendas/ Ha	23
Superficie mínima de lote	500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	10 metros lineales
Índice de edificación	250 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.6
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.2
Altura máxima de la edificación	Resultante de aplicar los coeficientes
Cajones de estacionamiento por vivienda	3*
Restricción frontal	5 metros lineales**
% jardinado 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 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.	
** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad en el Subtítulo X.7. de este documento.	
*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.	

Se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtítulo X.7. de este documento y además de los lineamientos anteriores para llevar acabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedara a lo dispuesto a lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

### X.5.3.3. Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja H2-V

Para este tipo usos y destinos de las zonas habitaciones de densidad baja se indican con la clave H2, los predios y edificaciones construidas de tipo unifamiliar (H2-U), plurifamiliar horizontal (H2-H) y plurifamiliar vertical (H2-V), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos por el Plan Parcial.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**H2-V(1)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie aproximada de 1.21 Ha, colinda al Norte y Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja H2-V(2), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(25), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(19). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H2-V(2)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie aproximada de 2.62 Ha, colinda al Norte y Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(25) y la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(1), al Oeste con las zonas de infraestructura urbana IN-U(19) y IN-



U(27). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(19) y IN-U(27), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H2-V(3)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie aproximada de 4.30 Ha, colinda al Norte y Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Este con las zonas habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(5) y H2-V(4) y la zona de infraestructura urbanas IN-U(30), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5) y con la zona protección a cauces y cuerpos de agua CA(25). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(30), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H2-V(4)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie aproximada de 4.30 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(30), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Sur con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5) y la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(25), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2V(3). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(30), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H2-V(5)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie aproximada de 3.11 Ha, colinda al Noreste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(1) y la zona de comercio distrital intensidad baja CD2(1), al Sureste con la zona de infraestructura urbana IN-U(30), al Suroeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(3), al Noroeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(30), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H2-V(6)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie aproximada de 1.43 Ha, colinda al Norte, Sur y Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(3). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H2-V(7)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie aproximada de 0.93 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5) y la zona de infraestructura urbana IN-U(30), al Este y al Sur con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(3), la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(30) y la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(30), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(30) y la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H2-V(8)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie aproximada de 3.60 Ha, colinda al Noreste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25) y la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(9), al Sureste y Suroeste con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales



EV-C(5), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(31) y la zona de infraestructura urbana IN-U(30). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25) y CA(30), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(30) y la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H2-V(9)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie aproximada de 0.56 Ha, colinda al Noreste y Sureste con la zona espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Suroeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(8), al Noroeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**H2-V(10)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie aproximada de 1.51 Ha, colinda al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25), al Sureste con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Suroeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja H2-V(8) y la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Noroeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**H2-V(11)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie aproximada de 1.10 Ha, colinda al Norte, Este y Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Sur con habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(19).

**H2-V(12)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie aproximada de 0.58 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(34), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(6), al Sur y Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(6), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H2-V(13)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie aproximada de 0.61 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(6), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(6) y la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(61), al Sur y al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(6), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H2-V(14)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie aproximada de 1.17 Ha, colinda al Norte y Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(6), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Sur con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(5) y las zonas de protección a cauces y cuerpo de agua CA(22) y CA(69). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(69) y CA(22), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(6), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.





Las permisibilidades de usos las zonas H2-V(1), H2-V(2), H2-V(3), H2-V(4), H2-V(5), H2-V(6) y H2-V(7) H2-V(8), H2-V(9), H2-V(10) H2-V(12) H2-V(13) y H2-V(14) son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar Densidad Baja y Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.**
- c) Se consideran condicionados **Equipamiento vecinal, Servicios vecinales, Comercio vecinal y Manufacturas domiciliarias**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 77.- de Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Maja, H2-V</b>	
<b>CLAVE</b>	H2-V(1), H2-V(2), H2-V(3), H2-V(4), H2-V(5), H2-V(6) y H2-V(7) H2-V(8), H2-V(9), H2-V(10) H2-V(12) H2-V(13) y H2-V(14)
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Habitacional
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja	Habitacional
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar 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	Bordados y costuras. Calcomanías. Calzado y artículos de piel. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). Dulces, caramelos y similares. Oficinas de profesionales. Pasteles y similares. Piñatas. Salsas. Yoghurt. <b>(Máximo 50 m<sup>2</sup> por local).</b>
Comercio Vecinal	<b>Venta de:</b> Abarrotes, misceláneas y similares. Cenadería y/o menadería. Cocina conómica. Cremerías. Expendios de libros revistas. Farmacias. Fruterías. Legumbres. Taquería. Tortillería. <b>(Máximo 50m<sup>2</sup> por local).</b>
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.

Todas las acciones urbanísticas y de edificación deberán captar los siguientes lineamientos:



<b>Cuadro 78.- HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H2-V</b>	
Densidad máxima de habitantes/ Ha	140
Densidad máxima de viviendas/ Ha	28
Superficie mínima de lote	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros lineales
Índice de edificación	200 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.6
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.8
Altura máxima de la edificación	Resultante de aplicar los coeficientes
Cajones de estacionamiento por vivienda	3*
Restricción frontal	5 metros lineales**
% jardinado en la restricción frontal.	40%
Restricciones laterales	***
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Semiabierto
* 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.	
** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad en el Subtítulo X.7. de este documento.	
*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.	

Se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtítulo X.7. de este documento y además de los lineamientos anteriores para llevar acabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedara a lo dispuesto a lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

Además de los lineamientos anteriores para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedara a lo dispuesto a lo establecido en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3, así como las normas vigentes.

#### **X.5.3.4. Habitacional Unifamiliar Densidad Media H3-U(1)**

Para este tipo usos y destinos de las zonas habitaciones de densidad baja se indican con la clave H3, los predios y edificaciones construidas de tipo unifamiliar horizontal (H3-U), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos por el Plan Parcial.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**H3-U(1)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 4.13 Ha, colinda al Norte con el limite de área de aplicación, al Sureste con las zonas de infraestructura urbana IN-U(26) y IN-U(29), al Suroeste con la zona de actividades silvestres AS(1), al Noroeste con la zona de actividades extractivas no metálicas AE-N(1). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(26) y IN-U(29), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-U(2)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 18.36 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(26), la zona de actividades silvestres AS(1), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(12), la zona mixto barrial de intensidad alta MB4(4), la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(5) y la zona de equipamiento



vecinal EI-V(3), al Sur con la zona de equipamiento vecinal EI-V(3), las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(1), H4-U(3) y H4-U(4), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(9), al Oeste con la zona mixta central de intensidad media MC3(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(26), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-U(3)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 17.63 Ha, colinda al Norte con la zona de actividades silvestres AS(1), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(1) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(6), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(6) y la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(62), al Sur con la zona de espacios verdes,, abiertos y recreativos vecinales EV-V(12) y la zona de actividades silvestres AS(1), al Oeste con la zona de actividades silvestres As(1) y las zonas de protección a cauces y cuerpo de agua CA(4) y CA(5), al Noroeste con la zona de actividades silvestres AS(1). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4) y CA(5), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-U(4)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 9.50 Ha, colinda al Norte con las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(43) y H4-U(45) y la zona de instalaciones especiales urbanas IE-U(2), al Este con la zona de actividades silvestres AS(14), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(16) y la zona mixta central de intensidad media MC3(12), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(18), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(92), las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(41), H4-U(45) y H4-U(46), la zona de equipamiento distrital EI-D(2) y la zona de equipamiento central EI-C(5). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(16), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-U(5)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 3.53 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(16) y EV-B(17) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(99), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(9), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(89) y la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(35), al Suroeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(88) y EV-V(91), al Oeste con las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8) y CA(7). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), CA(8) y CA(9), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**H3-U(6)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 4.83 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar, densidad media H3-U(19), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(87) y la zona mixta central de intensidad media MC3(11), al Este con la zona mixta central intensidad media MC3(11), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(83), las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(14) y EV-B(15), la zona habitacional unifamiliar, densidad media H3-U(7), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar, densidad media H3-U(7).



**H3-U(7)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 5.32 Ha, colinda al Norte con las zonas habitacional unifamiliar, densidad media H3-U(6) y H3-U(19), las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(14) y EV-B(15), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(83), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(21) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(85), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(19). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(21), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-U(8)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 17.62 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(19), la zona de infraestructura urbana IN-U(21) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(33), al Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(37), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales (13), las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(63), EV-V(65) y EV-V(79), la zona de equipamiento central EI-C(3) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar, densidad media H3-U(19). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(21), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-U(9)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 2.66 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(10), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(24) y al Oeste con la zona mixta central de intensidad media MC3(15). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(24), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-U(10)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 5.72 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(11), al Este con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(1), al Sur con las zonas de infraestructura urbana IN-U(23) y IN-U(24), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar, densidad media H3-U(9) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(23) y IN-U(24), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-U(11)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 2.93 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(23), al Este con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(1), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(24), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(23). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(40), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura urbana IN-U(23) y IN-U(24), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-U(12)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 10.07 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(13) y la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(18), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(8), al Sureste con el límite del área de aplicación, al Suroeste con la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(29), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(29) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(29), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.



**H3-U(13)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 4.83 Ha, colinda al Norte y Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(18), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(12), la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(26), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(18).

**H3-U(14)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 11.20 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(14), al Este y Sur con la zona de actividades silvestres AS(7), al Oeste con las zonas habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(14) y H3-V(16).

**H3-U(15)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 2.79 Ha, colinda al Norte con el limite de área de aplicación, la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(15), al Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(1), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(4), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(28). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(4) y IN-U(28), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-U(16)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 5.84 Ha, colinda al Norte con el área de infraestructura urbana IN-U(16), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(17), la zona de espacios verdes abiertos y recreativos centrales EV-C(2) y la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad media H3-V(1), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(7) y la zona mixta central de intensidad alta MC4(6), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(17). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(4), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-U(17)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 12.54 Ha, colinda al Norte con el limite de área de aplicación, al Este con las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(13) y EV-V(14), la zona de infraestructura urbana IN-U(28) y la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(16), al Suroeste con la zona mixta central de intensidad media MC3(2), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(18). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(4) y IN-U(28), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-U(18)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 1.53 Ha, colinda al Norte con el limite de área de aplicación, al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(17), al Suroeste con la zona mixta central de intensidad media MC3(2). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(62), CA(63) y CA(64), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(4), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-U(19)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Media, con una superficie aproximada de 15.07 Ha, colinda al Norte con la zona mixta central de intensidad media MC3(13), al Este con las zonas habitacional unifamiliar, densidad media H3-U(6), H3-U(7) y H3-U(8), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(70), al Oeste con la





zona mixta central de intensidad media MC3(14). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(21), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

Las permisibilidades de usos las zonas H3-U(1), H3-U(2), H3-U(3), H3-U(4), H3-U(5), H3-U(6), H3-U(7), H3-U(8) H3-U(9) H3-U(10) H3-U(11), H3-U(12), H3-U(13), H3-U(14), H3-U(15), H3-U(16), H3-U(17), H3-U(18) y H3-U(19) son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitación Unifamiliar Densidad Media.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Turismo Hotelero Densidad Media y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.**
- c) Se consideran condicionados **Equipamiento Vecinal, Servicios Vecinales, Comercio Vecinal y Manufacturas Domiciliarias,** siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 79.- de Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Unifamiliar Densidad Media, H3-U</b>	
<b>CLAVE</b>	H3-U(1), H3-U(2), H3-U(3), H3-U(4), H3-U(5), H3-U(6), H3-U(7), H3-U(8) H3-U(9) H3-U(10) H3-U(11) y H3-U(12), H3-U(13), H3-U(14), H3-U(15), H3-U(16), H3-U(17), H3-U(18) y H3-U(19)
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Habitacional
<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	*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. <b>*Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m<sup>2</sup></b>
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.
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.





Todas las acciones urbanísticas y de edificación deberán captar los siguientes lineamientos:

<b>Cuadro 80.- HABITACIONAL UNIFAMILIAR H3-U</b>	
Densidad máxima de habitantes/ Ha	195
Densidad máxima de viviendas/ Ha	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>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.4
Altura máxima de la edificación	Resultante de aplicar los coeficientes
Cajones de estacionamiento por vivienda	1
Restricción frontal	3 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	40%
Restricciones laterales	*
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado
* Cuando el predio sea mayor a 8 metros de frente será considerado por el particular	

Se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtítulo X.7. de este documento y además de los lineamientos anteriores para llevar acabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedara a lo dispuesto a lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

**X.5.3.5. Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media H3-H:**

Para este tipo usos y destinos de las zonas habitaciones de densidad baja se indican con la clave H3, los predios y edificaciones construidas de tipo plurifamiliar vertical (H3-H), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos por el Plan Parcial.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**H3-H(1)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Media, con una superficie aproximada de 2.09 Ha, colinda al Norte y Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(24), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(41) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(37), al Sur con la zona de infraestructura regional IN-R(2). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(39), CA(40) y CA(41), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-H(2)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Media, con una superficie aproximada de 5.61 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(41), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(38) y la zona mixta distrital de intensidad media MD3(1), al Oeste con la zona mixta central de intensidad media MC3(16). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(39) y CA(41), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.



**H3-H(3)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Media, con una superficie aproximada de 12.45 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Noreste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(36) y la zona de equipamiento vecinal EI-V(10), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(42), la zona de actividades silvestres AS(10) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(34), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad media MD3(1) y la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(38), al Oeste con las zonas de protección a cauces y cuerpo de agua CA(38), CA(40) y CA(41). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(38), CA(40), CA(41), CA(42), CA(44), CA(45), CA(46) y CA(47), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

#### **X.5.3.5. Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media H3-V**

Para este tipo usos y destinos de las zonas habitacionales de densidad baja se indican con la clave H3, los predios y edificaciones construidas de tipo plurifamiliar vertical (H3-V), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos por el Plan Parcial.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**H3-V(1)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 19.54 Ha, colinda al Norte con el límite del área de aplicación, al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(2), al Sur con la zona de instalaciones especiales regionales IE-R(1) y la zona de actividades silvestres AS(3), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(7), la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(16), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-C(2), la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(15) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(15).

**H3-V(2)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 7.89 Ha, colinda al Norte con la zona de actividades silvestres AS(3) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Este con la zona de instalaciones especiales regionales IE-R(1), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(6) y con la zona mixta central de intensidad media MC3(4), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(27). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura urbana IN-U(5), IN-U(6) y IN-U(27), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(3)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 1.75 Ha, colinda al Norte con el límite del área de aplicación, al Este, Sur y Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(2). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(31), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(4)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 16.01 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(2), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(3), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(6), al Oeste con la zona de instalaciones especiales regionales IE-R(1). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(65), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de



infraestructura urbana IN-U(31) y IN-U(6) y la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(5)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 1.57 Ha, colinda al Norte con el límite del área de aplicación, al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(3), al Sur y Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(2). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(6)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 4.71 Ha, colinda al Norte, Oeste y Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(2), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(3). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(7)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 6.87 Ha, colinda al Norte con el límite del área de aplicación, al Este, Sur y Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(3).

**H3-V(8)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 3.35 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(3).

**H3-V(9)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 8.69 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(3), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(6), la zona de instalaciones especiales urbanas IE-U(3) y la zona de servicio barrial intensidad media SB3(1), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(2) y la zona de infraestructura regional IN-R(3). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(66), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(6) y la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(10)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 4.13 Ha, colinda al Norte, Este y Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(4), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(3). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(74), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**H3-V(11)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 16.45 Ha, colinda al Noreste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(4), al Sureste con la zona de actividades silvestres AS(5), al Sur con la zona de actividades silvestres AS(49), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(6), al Noroeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(3). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(67) y CA(74), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(6), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.



**H3-V(12)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 4.49 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(4).

**H3-V(13)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 31.47 Ha, colinda al Norte con la zona de actividades silvestres AS(4), la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25) y con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(119), al Este con la zona de actividades silvestres AS(5), la zona de infraestructura urbana IN-U(7) y el límite del área de aplicación, al Suroeste con la zona de actividades silvestres AS(7), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical H3-V(14) y la zona de infraestructura urbana IN-U(6). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25), CA(35) y CA(36), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura urbana IN-U(6), IN-U(7) y IN-U(8), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(14)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 4.49 Ha, colinda al Norte y Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(8), al Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(13), al Sur con la zona de actividades silvestres AS(7), la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(14) y la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(16). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(8), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(15)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 1.00 Ha, colinda al Noreste y Sureste con la zona de actividades silvestres AS(7), al Suroeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(16), al Noroeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(14).

**H3-V(16)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 2.88 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(14), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(14), la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(15) y la zona de actividades silvestres AS(7), al Sur con la zona mixta central de intensidad media MC3(8), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(8). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(8), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(17)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 9.48 Ha, colinda al Norte y Oeste con la zona de actividades silvestres AS(7), al Este con el límite del área de aplicación, al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(19) y la zona de actividades silvestres AS(7). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(18)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 6.58 Ha, colinda al Norte con la zona de actividades silvestres AS(7) y la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Este con la zona de actividades silvestres AS(7), al Sur con las zonas habitacional unifamiliar densidad media H3-U(12) y H3-U(13), la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(25), al Oeste con la zona habitacional



unifamiliar densidad alta H4-U(49), la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(3) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(51).

**H3-V(19)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 8.85 Ha, colinda al Noreste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(11), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5) y la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(4), al Sureste con la zona de infraestructura urbana IN-U(8), al Suroeste con la zona mixta central de intensidad media MC3(8), la zona de actividades silvestres AS(7), la zona de infraestructura urbana IN-U(19) y la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(23), al Noroeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5) y la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(5). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura urbana IN-U(8) y IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(20)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 4.66 Ha, colinda al Norte, Sur y Oeste con la zona de actividades silvestres AS(7), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(22), la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(3) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9).

**H3-V(21)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 2.52 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Este, Sur y Oeste con la zona de actividades silvestres AS(7). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(8) y IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(22)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 8.81 Ha, colinda al Norte con la zona mixta central de intensidad media MC3(9), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(19) y la zona de actividades silvestres AS(7), al Norte con la zona de actividades silvestres AS(7), al Oeste con la zona mixta central de intensidad alta MC4(2) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(16). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**H3-V(23)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 5.86 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Sureste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(19), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(3). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(37), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(19) y la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(24)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 5.58 Ha, colinda al Norte y Este con la zona mixta central de intensidad media MC3(10), al Sureste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(16), al Suroeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(17), al Noroeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(38) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.





**H3-V(25)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 9.44 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Sureste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), al Sur con la zona de instalaciones especiales urbanas IE-U(4), al Suroeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(26), al Noroeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(19) y con las zonas habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(1) y H2-V(2). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), CA(25), CA(26) y CA(27), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(26)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 2.34 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(25), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(24), la zona de actividades silvestres AS(11) y la zona mixta central de intensidad media MC3(6). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(26), CA(27) y CA(24), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(27)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 13.42 Ha, colinda al Noreste con la zona de actividades AS(11) y la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(24), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25) y la zona de actividades silvestres AS(9), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(29), al Suroeste con la zona de instalaciones especiales regionales IE-R(2), al Noroeste con la zona de actividades silvestres AS(11). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(24), CA(23), CA(20) y CA(19), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(12) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(28)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 0.51 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Este, Sur y Oeste con la zona de actividades silvestres AS(11). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(29)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 6.01 Ha, colinda al Noreste y al Sureste con la zona mixta central de intensidad media MC3(5), al Suroeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1) y al Noroeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(13). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(21) y CA(22), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(13) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(30)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 8.30 Ha, colinda al Norte con la zona de actividades silvestres AS(14), al Noreste con la zona mixta central de intensidad media MC3(4), al Sureste con las zonas mixtas barrial intensidad media MB3(1) y MB3(2) y la zona de infraestructura urbana IN-U(13), al Suroeste con la zona de infraestructura regional IN-





R(1). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(14) y IN-U(13) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(31)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 2.99 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Este con la zona mixta central de intensidad media MC3(4), al Sur y Oeste con la zona de actividades silvestres AS(14). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(16), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(32)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 2.36 Ha, colinda al Norte con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(5) y la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Este con la zona de actividades silvestres AS(14), al Sur con la zona de actividades silvestres AS(14), la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(7) y la zona de infraestructura urbana IN-U(15), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(44). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(3) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(33)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 6.40 Ha, colinda al Norte con la zona de actividades silvestres AS(14), al Noreste con la zona de infraestructura regional IN-R(1) al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(11) y zona de actividades silvestres AS(14), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(12) y zona de actividades silvestres AS(14). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(14), CA(14) y CA(11), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(15) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(34)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 14.06 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(11), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(1) y la zona mixta barrial de intensidad media MB3(29), al Sur con la zona mixta central de intensidad media MC3(5) y la zona de actividades silvestres AS(13), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(15). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11), CA(10), CA(18) y CA(21), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura urbana IN-U(13) y IN-U(15) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(35)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 7.71 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(12), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(15), la zona mixta central de intensidad media MC3(5) y la zona de actividades silvestres AS(12), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(88), la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(5), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(89) la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(9) y la zona de actividades silvestres AS(14). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(12), CA(10), CA(9), CA(18) y CA(8), como se establece en el subtítulo X.5.9. y



las zonas de infraestructura urbana IN-U(15) y IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H3-V(36)**, corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, con una superficie aproximada de 4.25 Ha, colinda al Norte con la zona actividades silvestres AS(11), la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(20) y zona de actividades silvestres AS(11), al Sur con la zona de actividades silvestres AS(11), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(13), la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(20), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **H3-V(1), H3-V(2), H3-V(3), H3-V(4), H3-V(5), H3-V(6), H3-V(7), H3-V(8), H3-V(9), H3-V(10), H3-V(11), H3-V(12), H3-V(13), H3-V(14), H3-V(15), H3-V(16), H3-V(17), H3-V(18), H3-V(19), H3-V(20), H3-V(21), H3-V(22), H3-V(23), H3-V(24), H3-V(25), H3-V(26), H3-V(27), H3-V(28), H3-V(29), H3-V(30), H3-V(31), H3-V(32), H3-V(33), H3-V(34), H3-V(35) y H3-V(36)**, son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar Densidad Media, Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Media, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.**
- c) Se consideran condicionados: **Equipamiento Vecinal, Servicios Vecinales, Comercio Vecinal.**

Los usos y destinos que se identifican como **Habitacional Unifamiliar** quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

<b>Cuadro 81.- de Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Unifamiliar Densidad Media, H3-U</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>H3-V(1), H3-V(2), H3-V(3), H3-V(4), H3-V(5), H3-V(6), H3-V(7), H3-V(8), H3-V(9), H3-V(10), H3-V(11), H3-V(12), H3-V(13), H3-V(14), H3-V(15), H3-V(16), H3-V(17), H3-V(18), H3-V(19), H3-V(20), H3-V(21), H3-V(22), H3-V(23), H3-V(24), H3-V(25), H3-V(26), H3-V(27), H3-V(28), H3-V(29), H3-V(30), H3-V(31), H3-V(32), H3-V(33), H3-V(34), H3-V(35) y H3-V(36)</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Habitacional
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar Vertical Densidad Media	Habitacional
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar Densidad Media	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Horizontal	Habitacional
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas <b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles.



CONDICIONADO	ACTIVIDADES O GIROS
Equipamiento Vecinal	<b>Educación.</b> Jardín de niños y Primaria.
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, <b>*Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m<sup>2</sup></b>
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. <b>* Máximo 50 m<sup>2</sup> por local.</b>
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.

Todas las acciones urbanísticas y de edificación deberán captar los siguientes lineamientos:

<b>Cuadro 82.- Habitacional Plurifamiliar Horizontal H3-V</b>	
Densidad máxima de habitantes/ Ha	270
Densidad máxima de viviendas/ Ha	54
Superficie mínima de lote	480 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	16 metros lineales
Índice de edificación	120 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	2.1
Altura máxima de la edificación	Resultante de aplicar los coeficientes
Cajones de estacionamiento por vivienda	2 *
Restricción frontal	3 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	30%
Restricciones laterales	**
Restricción posterior	3 metros lineales
* 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.	
** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.	

Se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtítulo X.7. de este documento y además de los lineamientos anteriores para llevar acabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedara a lo dispuesto a lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

#### X.5.3.6. Habitacional Unifamiliar Densidad Alta H4-U

Para este tipo usos y destinos de las zonas habitaciones de densidad baja se indican con la clave H4, los predios y edificaciones construidas de tipo unifamiliar (H4-U), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos por el Plan Parcial.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:



**H4-U(1)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 5.35 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(2), la zona de actividades silvestres AS(1) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(3), al Sur con las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(2) y H4-U(3), la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(1), al Oeste con la zona mixta central de intensidad alta MC4(1) y con la zona de infraestructura urbana IN-U(25). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura urbana IN-U(1) y IN-U(25), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(2)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 1.47 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(1), al Este con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(1), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(1) y la zona de infraestructura urbana IN-U(2), al Oeste con la zona mixta central de intensidad alta MC4(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(3)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 9.70 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(2) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(9), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(2), al Sur con las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(10) y EV-V(11), la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(48) y la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(1), al Oeste con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(1) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(1).

**H4-U(4)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 1.96 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(2) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(10), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(5) y la zona de equipamiento vecinal EI-V(3), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(1), y al Oeste con la zona habitacional unifamiliar, densidad alta H4-U(48).

**H4-U(5)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 6.61 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(12), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(71), la zona de actividades silvestres AS(2), al sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(3) y la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(1), y al Oeste con la zona habitacional unifamiliar, densidad alta H4-U(4), la zona de equipamiento vecinal EI-V(3), la zona de mixta barrial de intensidad alta MB4(4) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(12). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(71), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(6)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 17.47 Ha, colinda al Norte con el límite del área de aplicación, al Este con la zona mixta central de intensidad alta MC4(5), al Sur con la zona mixta central de intensidad media MC3(3), la zona de actividades silvestres AS(2), la zona de protección a cauces CA(71) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar, densidad media H3-U(3) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(1). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5), CA(63), CA(64) y



CA(65), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(7)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 4.31 Ha, colinda al Norte con la zona mixta central de intensidad alta MC4(6) y la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(16), al Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(1), al sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(21), y al Oeste con la zona mixta central intensidad alta MC4(6) y la zona de infraestructura urbana IN-U(27). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(27), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(8)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 4.65 Ha, colinda al Norte con la zona de actividades silvestres AS(7) y la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Este y Sur con el limite del área de aplicación, y al Oeste con la habitacional unifamiliar densidad media H3-U(12). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(9), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(9)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 8.81 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(24), la zona habitacional plurifamiliar horizontal, densidad alta H4-H(3), la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(18) y la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(13), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(12), al Sur con las zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(27), EV-V(28), EV-V(29), la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(7) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), y al Oeste con la zona de actividades silvestres AS(7), la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(57), y la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad media H3-V(20). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56) y CA(57), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**H4-U(10)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 15.43 Ha, colinda al Norte con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(33), la zona de actividades silvestres AS(7), la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(27), EV-V(28), EV-V(29), las zonas mixtas barrial de intensidad alta MB4(9), MB4(8), y la zona de equipamiento vecinal EI-V(6), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(29) y la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(12), al sur con la mixta distrital de intensidad alta MD4(6), las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(54) y CA(73), la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(10) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinal EV-V(30), y al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(8). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), CA(54) y CA(73), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(8), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(11)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 10.36 Ha, colinda al Norte con la zona de actividades silvestres AS(7), la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(54) y CA(73), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(30), las zonas de mixta barrial de intensidad alta MB4(10) y MB4(11), la zona de equipamiento barrial EI-B(2), la zona de equipamiento distrital EI-D(1), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(6) y la zona de





espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(32), y al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(8), la zona de actividades silvestres AS(7) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(52). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(54), CA(73) y CA(52), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(8), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(12)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 3.36 Ha, colinda al Norte, Oeste y Sur con la zona de actividades silvestres AS(7), y al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(8). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(8), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(13)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 9.89 Ha, colinda al Norte y Oeste, con la zona de actividades silvestres AS(7), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(8), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(14). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(8), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(14)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 7.45 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(13), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(8), al Sur con la zona habitacional unifamiliar, densidad alta H4-U(15), y al Oeste con la de mixto central intensidad alta MC4(2) y la zona de actividades silvestres AS(7). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(52), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(8), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(15)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 5.91 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(14), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(8), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(7), y al Oeste con la zona mixta central de intensidad alta MC4(2) y con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(33). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(8), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(16)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 3.35 Ha, colinda al Norte y Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad media H3-V(22), al Sur con la zona mixta central de intensidad alta MC4(2), y al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad media H3-V(24), las zonas habitacional unifamiliar, densidad alta H4-U(17) y H4-U(17). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(17)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 3.51 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(38), al Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(24), la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(16), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(18), y al Oeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IE-U(4) y la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(14). Se deberá respetar





la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**H4-U(18)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 5.49 Ha, colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(17), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(16), al Sur con la zona mixta central de intensidad media MC4(3) y la zona habitacional unifamiliar, densidad alta H4-U(19), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar H4-U(17). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(11), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(19)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 9.08 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar, densidad alta H4-U(18), al Este con la zona mixta central de intensidad alta MC4(3), al Sur con la zona de actividades silvestres AS(7) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(2), y al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(21), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(3), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(36). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(72), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**H4-U(20)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 2.71 Ha, colinda al Norte con la zona de actividades silvestres AS(7), al Este con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(13), las zonas de equipamiento vecinal EI-V(12) y EI-V(13), la zona mixta central de intensidad alta MC4(3), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(8), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar H4-U(22) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(51). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(51), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**H4-U(21)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 2.91 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(19), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos EV-V(36) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(19), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos EV-V(35) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(22), y al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(22), la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(16) y la zona de equipamiento vecinal EI-V(7). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(50) y CA(72), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**H4-U(22)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 6.57 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(72), las zonas de equipamiento vecinal EI-V(7) y EI-V(8), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(21), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(8) y la zona de infraestructura urbana IN-U(9), y al Oeste con la habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(23). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(50) y CA(72), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(9), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(23)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 5.64 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(24), la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(72) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos EV-V(47), al Este con la zona



habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(22) y la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(16), al Sur con la habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(22), la zona de infraestructura urbana IN-U(9) y la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(8), al Oeste con la habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(24). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(9), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(24)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 5.02 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(47), la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(23), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(8), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(26), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(50) y la zona de actividades silvestres AS(8). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(72), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**H4-U(25)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 16.15 Ha, colinda al Norte con las zonas habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(25), H3-V(26) H3-V(27), la zona de actividades silvestres AS(9), al Este con la zona de instalaciones especiales urbanas IE-U(4), las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(17), H4-U(18), H4-U(24), y la zona de actividades silvestres AS(8), al Sur con la zona de actividades silvestres AS(8), y al Oeste con la zona habitacional unifamiliar, densidad alta H4-U(28), la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(49) y la zona de actividades silvestres AS(9). Se deberán respetar las zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(24), CA(49) y CA(72), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**H4-U(26)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 15.98 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(52), la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(20) y la zona de actividades silvestres AS(8), al Este con la zona habitacional unifamiliar, densidad alta H4-U(24), al Sur con las zonas mixta distrital de intensidad alta MD4(8) y MD4(9), y al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(27). Se deberán respetar las zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48) y CA(75), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(27)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 3.27 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(8), la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(46), la zona de actividades silvestres AS(8), al Este con la zona de actividades silvestres AS(8), la zona de infraestructura regional IN-R(1), la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(26), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(26), y al Oeste con las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(30) y H4-U(31). Se deberán respetar las zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(46) y CA(49), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura regional IN-R(1) y IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(28)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 5.23 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(29), la zona de espacios verdes,



abiertos y recreativos barriales EV-B(8), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25), al Sur con la zona de actividades silvestres AS(8) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(9), y al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(8) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(27). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(49), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(29)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 10.27 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(27), al Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(27) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(49) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(28), al Oeste con la zona de instalaciones especiales regionales IE-R(2). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(49), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(30)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 6.65 Ha, colinda al Norte con la zona de instalaciones especiales regionales IE-R(2), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(27), al Sur con la de infraestructura regional IN-R(2), la zona de espacios, abiertos y recreativos vecinales EV-V(53), y al Oeste con la zona de espacios, abiertos y recreativos barriales EV-B(10) y la zona habitacional unifamiliar, densidad alta H4-U(33). Se deberán respetar las zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48) y CA(49), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(31)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 8.08 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura regional IN-R(2), las zonas de espacios, abiertos y recreativos vecinales EV-V(53), EV-V(55), EV-V(56), EV-V(57), EV-V(58), la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(22), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(24) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Sur con la zona de espacios, abiertos y recreativos vecinales EV-V(54) y la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(10), y al Oeste con la zona habitacional unifamiliar, densidad alta H4-U(34). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura regional IN-R(1) y IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(32)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 2.60 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Sur con la zona de espacios, abiertos y recreativos vecinales EV-V(57), la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), y al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(34) y la zona de actividades silvestres AS(10). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(33)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 2.14 Ha, colinda al Norte con la zona de instalaciones especiales regionales IE-R(2), al Este con la zona habitacional unifamiliar, densidad alta H4-U(30) y la zona de espacios, abiertos y recreativos barriales EV-B(10), al Sur con



la zona de infraestructura regional IN-R(2), y al Oeste con la zona de espacios, abiertos y recreativos vecinales EV-V(59), y la zona de infraestructura urbana IN-U(13). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(43), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(2) y la zona de infraestructura urbana IN-U(13), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(34)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 2.91 Ha, colinda al Norte con la zona de actividades silvestres AS(10), al Este con las zonas habitacional unifamiliar, densidad alta H4-U(31) y H4-U(32), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(11), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(13). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(13), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(35)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 4.51 Ha, colinda al Norte con la zona de actividades silvestres AS(10), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(11), al oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal H3-H(3).

**H4-U(36)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 1.95 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(13) y la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(12), al Sur con la zona de actividades silvestres AS(10), y la zona equipamiento vecinal EI-V(10), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal H3-H(3). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(13), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(37)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 2.43 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(24), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), al Sur con la zona de infraestructura regional IN-R(2), y al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad media H3-H(3). Se deberán respetar la zona de infraestructura regional IN-R(2) y la zona de infraestructura urbana IN-U(24), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(38)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 1.83 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(23), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(24), y al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad alta H4-V(1), y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(67). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(23) y IN-U(24), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(39)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 4.69 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(62), la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(2) y la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(14), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(23), al Oeste con la de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(63). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(13) y IN-U(23), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.



**H4-U(40)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 9.72 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(19), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(70), la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8), al Este con la zona equipamiento central EI-C(3), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(12), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(11), las zonas habitacional unifamiliar densidad media H3-U(9), H3-U(10), y al Oeste con la zona mixta central de intensidad alta MC4(4).

**H4-U(41)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 5.55 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46), y la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4), al Sur con las zonas de infraestructura urbana IN-U(16) y IN-U(17), la zona mixta central de intensidad media MC3(12), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(42), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(18), la zona habitacional plurifamiliar horizontal H4-H(4). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(16) y IN-U(17), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(42)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 3.30 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(4), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(41), al Sur con las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(94), EV-V(95), EV-V(96), y la zona de infraestructura urbana IN-(20), al Oeste con la zona mixta central de intensidad media MC3(17). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(20), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(43)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 3.16 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(45), y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(19), al Este con la zona de instalaciones especiales urbanas IE-U(2), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4), y al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(19) y las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(105), EV-V(106).

**H4-U(44)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 1.56 Ha, colinda al Norte con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(4) y la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Este con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(5) y la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(32), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(15) y la zona de instalaciones especiales urbanas IE-U(2), y al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(107). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(15), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(45)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 1.96 Ha, colinda al Norte con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(4), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(44) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(107), al Sur con las zonas habitacional unifamiliar, densidad alta H4-U(43), H4-U(46), la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar, densidad alta H4-U(47).





**H4-U(46)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 24.06 Ha, colinda al Norte con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(3), las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(47) y H4-U(45), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4), y la zona de equipamiento distrital central EI-C(5), al Sur con las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(41), H4-U(54), la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(4), la zona de equipamiento barrial EI-B(5), la zona mixta central de intensidad media MC3(17), al Oeste con la zona mixta central de intensidad media MC3(18). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**H4-U(47)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 4.06 Ha, colinda al Norte con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(3), la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(45), al Sur y Oeste con la habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(48)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 2.30 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(3), la zona de espacios, verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(11), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(4), al Sur y Oeste con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(3).

**H4-U(49)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 0.06 Ha, colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(3), al Este con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(3) y la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(18), al Sur con la zona de espacios, verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(24).

**H4-U(50)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 0.08 Ha, colinda al Norte, Este con la zona habitacional plurifamiliar horizontal, densidad alta H4-H(3), al Sur con la zona de espacios, verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(24), al Oeste con la zona de espacios, verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(23).

**H4-U(51)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 0.25 Ha, colinda al Norte, Sur y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(3), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(18).

**H4-U(52)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 0.01 Ha, colinda al Norte y Este con la zona de actividades silvestre AS(7), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(3). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-U(53)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 0.21 Ha, colinda al Norte, Sur y Oeste con la zona de espacios verdes, abierto EV-V(22), al Este con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta, H4-H(3). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.





**H4-U(54)**, corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, con una superficie aproximada de 2.40 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46), la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(28), al Sur con la zona mixta central de intensidad media MC3(12), y al Oeste con la zona mixta central de intensidad media MC3(18).

Las permisibilidades de usos en las zonas **H4-U(1), H4-U(2), H4-U(3), H4-U(4), H4-U(5), H4-U(6), H4-U(7), H4-U(8), H4-U(9), H4-U(10), H4-U(10), H4-U(11), H4-U(12), H4-U(13), H4-U(14), H4-U(15), H4-U(16), H4-U(17), H4-U(18), H4-U(19), H4-U(20), H4-U(21), H4-U(22), H4-U(23), H4-U(24), H4-U(25), H4-U(26), H4-U(27), H4-U(28), H4-U(29), H4-U(30), H4-U(31), H4-U(32), H4-U(33), H4-U(34), H4-U(35), H4-U(36), H4-U(37), H4-U(38), H4-U(39), H4-U(40), H4-U(41), H4-U(42), H4-U(43), H4-U(44), H4-U(45), H4-U(46), H4-U(47), H4-U(48), H4-U(49), H4-U(50), H4-U(51), H4-U(52), H4-U(53) y H4-U(54)** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Turístico Hotelero Densidad Alta.**
- c) Se consideran condicionados: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Equipamiento Vecinal, Servicios Vecinales, Comercio Vecinal, Manufacturas Domiciliarias**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 83.</b> de Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, H4-U:	
<b>CLAVE</b>	H4-U(1), H4-U(2), H4-U(3), H4-U(4), H4-U(5), H4-U(6), H4-U(7), H4-U(8), H4-U(9), H4-U(10), H4-U(10), H4-U(11), H4-U(12), H4-U(13), H4-U(14), H4-U(15), H4-U(16), H4-U(17), H4-U(18), H4-U(19), H4-U(20), H4-U(21), H4-U(22), H4-U(23), H4-U(24), H4-U(25), H4-U(26), H4-U(27), H4-U(28), H4-U(29), H4-U(30), H4-U(31), H4-U(32), H4-U(33), H4-U(34), H4-U(35), H4-U(36), H4-U(37), H4-U(38), H4-U(39), H4-U(40), H4-U(41), H4-U(42), H4-U(43), H4-U(44), H4-U(45), H4-U(46), H4-U(47), H4-U(48), H4-U(49), H4-U(50), H4-U(51), H4-U(52), H4-U(53) y H4-U(54).
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Habitacional
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar Densidad Alta	Habitacional
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Turismo Hotelero Densidad Alta.	Albergues. Casas de asistencia. Casa de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones.
<b>CONDICIONADO</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas <b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles.
Equipamiento Vecinal	<b>Educación.</b> Jardín de niños. Primaria.



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. <b>*Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m<sup>2</sup></b>
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.
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.

Todas las acciones urbanísticas y de edificación deberán captar los siguientes lineamientos:

<b>Cuadro 84.- HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H4-U</b>	
Densidad máxima de habitantes/ Ha	290
Densidad máxima de viviendas/ Ha	58
Superficie mínima de lote	90 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	6 metros lineales
Índice de edificación	90 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.6
Altura máxima de la edificación	Resultante de aplicar los coeficientes
Cajones de estacionamiento por vivienda	1
Restricción frontal	2 metros lineales *
% jardinado en la restricción frontal	30%
Restricción posterior	3 metros lineales
* 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.	

Se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtítulo X.8. Para toda acción de mejoramiento de estas zonas se deberán mantener los elementos básicos que integran la imagen urbana en armonía con el contexto, siendo obligatorio conservar los elementos ecológicos y arquitectónicos relevantes, siendo obligatorio tanto para la autoridades, como para los propietarios privados que pretendan realizar obras de urbanización o edificación, son los elementos mínimos señalados en cada área y las Normas de Diseño Urbano, Subtítulo X.8. de este documento.

#### X.5.3.7. Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta H4-H

Para este tipo usos y destinos de las zonas habitaciones de densidad baja se indican con la clave H4, los predios y edificaciones construidas de tipo plurifamiliar horizontal (H4-H), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos por el Plan Parcial.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:



**H4-H(1)**, Corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta, con una superficie aproximada de 2.23 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8), al Este con las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(63), EV-V(67), la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad alta H4-V(1), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(24), y al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(11), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(12), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(65) y la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(25). Se deberán respetar las zona de infraestructura urbana IN-U(23 y IN-U(24), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-H(2)**, Corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta, con una superficie aproximada de 0.39 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(13) y la zona de actividades silvestres AS(11), al Este con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(14), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(39), y al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(62).

**H4-H(3)**, Corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta, con una superficie aproximada de 2.22 Ha, colinda al Norte con la zona infraestructura urbana IN-U(19) y la zona de actividades silvestres AS(7), al Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(18), al Sur con las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9), H4-U(49), H4-U(50), la zona de espacios verdes abiertos y recreativos vecinales EV-V(23), y al Oeste con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos vecinales EV-V(22) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(53). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-H(4)**, Corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta, con una superficie aproximada de 2.98 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46), al Este con las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(41), H4-U(46), la zona de espacios verdes abiertos y recreativos barriales EV-B(18), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(42), al Oeste con la zona equipamiento barrial EI-B(5), la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(31) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46).

Las permisibilidades de usos en las zonas **H4-V(1)**, **H4-H(2)**, **H4-H(3)** y **H4-H(4)** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta**.
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales**.
- c) Se consideran condicionados **Equipamiento Vecinal, Servicios Vecinales y Comercio Vecinal**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:



<b>Cuadro 85.- de Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, H4-V:</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>H4-V(1), H4-H(2), H4-H(3) y H4-H(4)</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Habitacional
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Plurifamiliar Densidad Horizontal	Habitacional
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Vertical	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	*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. <b>*Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m<sup>2</sup></b>
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. <b>* Máximo 50 m<sup>2</sup> por local.</b>

Todas las acciones urbanísticas y de edificación deberán captar los siguientes lineamientos:

<b>Cuadro 86.- HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H4-H</b>	
Densidad máxima de habitantes/ Ha	435
Densidad máxima de viviendas/ Ha	87
Superficie mínima de lote	120 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	8 metros lineales
Índice de edificación	60 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.6
Altura máxima de la edificación	Resultante de aplicar los coeficientes
Cajones de estacionamiento por vivienda	1
Restricción frontal	2 metros lineales *
% jardinado en la restricción frontal	20%
Restricciones laterales	Queda sujeta al particular de la zona
Restricción posterior	3 metros lineales
* 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.	



Se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtítulo X.7. de este documento.

Para toda acción de mejoramiento de estas zonas se deberán mantener los elementos básicos que integran la imagen urbana en armonía con el contexto, siendo obligatorio conservar los elementos ecológicos y arquitectónicos relevantes, siendo obligatorio tanto para la autoridades, como para los propietarios privados que pretendan realizar obras de urbanización o edificación, son los elementos mínimos señalados en cada área y las Normas de Diseño Urbano, Subtítulo IX.7. de este Plan Parcial.

**X.5.3.7. Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta H4-V**

Para este tipo usos y destinos de las zonas habitaciones de densidad baja se indican con la clave H4, los predios y edificaciones construidas de tipo plurifamiliar horizontal (H4-V), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidos por el Plan Parcial.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**H4-V(1)**, Corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta, con una superficie aproximada de 0.28 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(67), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(38), al sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(24), y al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(24), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**H4-V(2)**, Corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta, con una superficie aproximada de 0.58 Ha, colinda al Norte, Este y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(38), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(24). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(24), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **H4-V(1)**, **H4-V(2)**, son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.**
- c) Se consideran condicionados **Equipamiento Vecinal, Servicios Vecinales y Comercio Vecinal**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 87.- de Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, H4-V:</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>H4-V(1) y H4-H(2)</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Habitacional
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Plurifamiliar Densidad Vertical	Habitacional



COMPATIBLES	ACTIVIDADES O GIROS
Habitacional Unifamiliar	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Horizontal	Habitacional
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas <b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles.
CONDICIONADO	ACTIVIDADES O GIROS
Equipamiento Vecinal	<b>Educación:</b> Jardín de niños. Primaria.
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. <b>* Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m<sup>2</sup></b>
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. <b>* Máximo 50 m<sup>2</sup> por local.</b>

Todas las acciones urbanísticas y de edificación deberán captar los siguientes lineamientos:

Cuadro 88.- HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H4-H	
Densidad máxima de habitantes/ Ha	520
Densidad máxima de viviendas/ Ha	104
Superficie mínima de lote	200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	12 metros lineales
Índice de edificación	50 m <sup>2</sup>
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.8
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	2.4
Altura máxima de la edificación	Resultante de aplicar los coeficientes
Cajones de estacionamiento por vivienda	1
Restricción frontal	2 metros lineales *
% jardinado en la restricción frontal	20%
Restricciones laterales	Queda sujeta al particular de la zona
Restricción posterior	3 metros lineales
* 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.	

Se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtítulo X.7. de este documento.

Para toda acción de mejoramiento de estas zonas se deberán mantener los elementos básicos que integran la imagen urbana en armonía con el contexto, siendo obligatorio conservar los elementos ecológicos y arquitectónicos relevantes, siendo obligatorio tanto para la autoridades, como para los propietarios privados que pretendan realizar obras de urbanización o edificación, son los elementos mínimos señalados en cada área y las Normas de Diseño Urbano, Subtítulo IX.7. de este Plan Parcial.





#### X.6.4. ZONAS MIXTAS

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:

##### X.6.4.1. Zonas De Mixto Barrial Intensidad Media MB3:

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 (MB4), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidas por el Plan Parcial.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**MB3(1)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Media, con una superficie aproximada de 0.61 Ha, colinda al Noreste con la zona de infraestructura urbana IN-U(27), al Sureste con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), al Suroeste y Noroeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(30). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(27), IN-U(13) y IN-U(14), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MB3(2)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Media, con una superficie aproximada de 0.34 Ha, colinda al Noreste y Noroeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(30), al Sureste con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), al Suroeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(34). Se deberán respetar la zona la zona de infraestructura urbana IN-U(13) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MB3(3)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Media, con una superficie aproximada de 0.02 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**MB3(4)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Media, con una superficie aproximada de 0.05 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**MB3(5)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Media, con una superficie aproximada de 0.02 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**MB3(6)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Media, con una superficie aproximada de 0.10 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**MB3(7)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Media, con una superficie aproximada de 0.12 Ha, colinda al Norte, Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(73).

**MB3(8)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Media, con una superficie aproximada de 0.04 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).



**MB3(9)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Media, con una superficie aproximada de 0.03 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**MB3(10)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Media, con una superficie aproximada de 0.10 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**MB3(11)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Media, con una superficie aproximada de 0.10 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(7).

**MB3(12)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Media, con una superficie aproximada de 0.03 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(7).

Las permisibilidades de usos en las zonas **MB3(1), MB3(2), MB3(3) MB3(4), MB3(5), MB3(6), MB3(7), MB3(8), MB3(9), MB3(10), MB3(11) y MB3(12)**, son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Mixto Barrial Intensidad Media.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar de Densidad Media Habitacional Horizontal de Densidad Alta, Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, Turístico Hotelero Densidad Media, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 89.</b> de Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Barriales Intensidad Alta, <b>MB4:</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>MB4(1), MB4(2), MB3(3) MB3(4), MB3(5), MB3(6), MB3(7), MB3(8), MB3(9), MB3(10), MB3(11) y MB3(12)</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Habitacional
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar Densidad Media	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Media	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Vertical 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>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</b>  <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. Sanitarios.
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. <b>*Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m<sup>2</sup>.</b>
Servicios Barriales	<b>Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:</b>  Asociaciones civiles. Banco (sucursal). Baños y sanitarios públicos. Bases de madera para regalo. Botanas y frituras (elaboración). Caja de ahorro. Carpintería. Centro de beneficencia pública. Cerámica. Cerrajería. Colocación de pisos. Elaboración de anuncios, lonas y toldos luminosos. Elaboración de rótulos. Encuadernación de libros. Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, 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 mecánico. Taller de joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulicos y neumático. Tapicería. Tintorería.
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. <b>*Máximo 50 m<sup>2</sup> por local.</b>
Comercio Vecinal	<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, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes, pan. Ferretería Y tlapalería. Florerías y artículos de jardinería. Hielo. Implementos y equipos para gas doméstico. Jugos naturales y licuados.



Comercio Barrial	Juguetería. Lencería. Licorería (venta en botella cerrada). Línea blanca y aparatos eléctricos. Lonchería. Marcos. Mariscos. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudería. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería. Semillas y cereales. Tiendas de accesorios de vestir. Vidrios y espejos. Viveros.
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. Escudos y distintivos de metal y similares. 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 (con equipo especializado). Tapicería. Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. Yoghurt.

Los usos y destinos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad baja **MB3** queda sujetos a las siguientes normas básicas; 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.

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 por ciento de la zona.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será: habitacional de densidad mínima 0.4%; habitacional de densidad baja 0.6%; habitacional de densidad media 0.7%; y, habitacional de densidad alta 0.8%.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) será: habitacional de densidad mínima 1.2%; habitacional de densidad baja 1.8%; habitacional de densidad media 2.1%; y, habitacional de densidad alta 2.4%.

Además se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtitulo X.5.4.6. en este documento para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

**X.6.4.2. Zonas de Mixto Barrial Intensidad Media MB4**

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 (MB4), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidas por el Plan Parcial.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:



**MB4(1)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.04 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(1).

**MB4(2)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.35 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(3), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(3) y con la zona de equipamiento vecinal EI-V(2), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(48), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(3), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(8) y con la zona de equipamiento barrial EI-B(1).

**MB4(3)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.04 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(5).

**MB4(4)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.10 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(12), al Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(5), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(2).

**MB4(5)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.09 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(5).

**MB4(6)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.18 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(5).

**MB4(7)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.26 Ha, colinda al Norte y Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9), al Suroeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), la zona de equipamiento vecinal EI-V(5) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(10). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**MB4(8)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.38 Ha, colinda al Norte con la zona de equipamiento vecinal EI-V(6), al Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(10), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(10) y con la zona de equipamiento vecinal EI-V(6).

**MB4(9)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.47 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(10).

**MB4(10)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.47 Ha, colinda al Norte y Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(10), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(11), al Oeste con la zona de equipamiento distrital EI-D(1). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**MB4(11)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.09 Ha, colinda al Norte y Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(73), al Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(11).



**MB4(12)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.45 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(11).

**MB4(13)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.40 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(20) y con la zona de actividades silvestres AS(7), al Este y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(20), al Sur con la zona mixta central de intensidad alta MC4(3).

**MB4(14)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.19 Ha, colinda al Noreste, Sureste y Suroeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(17), al Noroeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(38).

**MB4(15)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.68 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(39), al Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25).

**MB4(16)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.16 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(22) y con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(72), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(21), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(22), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(23). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(72), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**MB4(17)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.11 Ha, colinda al Norte, Este y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(22), al Sur con la zona de equipamiento barrial EI-B(8) y con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(22).

**MB4(18)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.12 Ha, colinda al Norte, Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(23), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(18). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**MB4(19)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.10 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(23).

**MB4(20)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.104 Ha, colinda al Norte con las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(28) y H4-U(25) y con la zona de actividades silvestres AS(8), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(26) y la zona de equipamiento central EI-C(7), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(26) y la zona de equipamiento vecinal EI-V(20), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(26) y la zona de actividades silvestres AS(8). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75) y CA(48), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.





**MB4(21)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.22 Ha, colinda al Noreste y Sureste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(30), al Suroeste con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Noroeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MB4(22)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.64 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(31). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MB4(23)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.03 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(1).

**MB4(24)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.06 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(1).

**MB4(25)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.09 Ha, colinda al Noreste y Sureste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(1), al Suroeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(12), al Noroeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(65).

**MB4(26)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.20 Ha, colinda al Norte, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(12).

**MB4(27)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.24 Ha, colinda al Norte, Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40) y con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(71).

**MB4(28)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.30 Ha, colinda al Norte, Este y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(54).

**MB4(29)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.21 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46).

**MB4(30)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 1.26 Ha, colinda al Norte y Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46), al Sur con la zona de equipamiento vecinal EI-V(11), la zona de equipamiento central EI-C(7) y con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46), al Oeste con la zona mixta central de intensidad media MC3(18), la zona de equipamiento barrial EI-B(7) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46).



**MB4(31)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.23 Ha, colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46), al Este con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(4), al Sur con la zona de equipamiento central EI-C(6) y la zona de equipamiento barrial EI-B(5).

**MB4(32)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.39 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46).

**MB4(33)**, corresponde a la zona Mixta Barrial Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.66 Ha, colinda al Norte, Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(10), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(8). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(8), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

Las usos permisibilidades en las zonas **MB4(1), MB4(2), MB4(3), MB4(4), MB4(5), MB4(6), MB4(7), MB4(8), MB4(9), MB4(10), MB4(11), MB4(12), MB4(13), MB4(12), MB4(13), MB4(14), MB4(15), MB4(16), MB4(17), MB4(18), MB4(19), MB4(20), MB4(3), MB4(21), MB4(22), MB4(23), MB4(24), MB4(25), MB4(26), MB4(27), MB4(28), MB4(29), MB4(30), MB4(31), MB4(32) y MB4(33)**, son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Mixto Barrial Intensidad Alta.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, Habitacional Horizontal de Densidad Alta, Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta, Turístico Hotelero Densidad Alta, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 90. de Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Barriales Intensidad Alta, MB4</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>MB4(1), MB4(2), MB4(3), MB4(4), MB4(5), MB4(6), MB4(7), MB4(8), MB4(9), MB4(10), MB4(11), MB4(12), MB4(13), MB4(12), MB4(13), MB4(14), MB4(15), MB4(16), MB4(17), MB4(18), MB4(19), MB4(20), MB4(3), MB4(21), MB4(22), MB4(23), MB4(24), MB4(25), MB4(26), MB4(27), MB4(28), MB4(29), MB4(30), MB4(31), MB4(32) y MB4(33),</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Habitacional
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar Densidad Alta	Habitación
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta	Habitación
Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta	Habitación
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Turístico Hotelero Densidad Alta.	Albergues. Casas de asistencia. Casa de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones.



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, <b>*Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m<sup>2</sup>.</b></p>
Servicios Barriales	<p><b>Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:</b> Asociaciones civiles, Banco (sucursal), Baños y sanitarios públicos, Bases de madera para regalo, Botanas y frituras (elaboración), Caja de ahorro, Carpintería, Centro de beneficencia pública, Cerámica, Cerrajería, Colocación de pisos, Elaboración de anuncios, lonas y toldos luminosos. Elaboración de rótulos. Encuadernación de libros. Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes. Rótulos y similares. Reparaciones domesticas 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 mecánico. 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. Tapicería. Tintorería.</p>
Comercio Vecinal	<p><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. *Tortillería.* <b>Máximo 50 m<sup>2</sup> por local.</b></p>
Comercio Barrial	<p><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, carbón, cerveza, huevo, leña, 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. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta) Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudería. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería. Semillas y cereales. Tiendas de accesorios de vestir. Vidrios y espejos. Viveros.</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. Escudos y distintivos de metal y similares. 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 (con equipo especializado). Tapicería. Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. Yoghurt.</p>



Equipamiento Vecinal	<b>Educación:</b> Jardín de niños. Primaria.
Equipamiento Barrial	<b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</b> <b>Educación:</b> Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. Secundarias generales y técnicas. <b>Cultura:</b> Biblioteca. <b>Culto:</b> Iglesia. <b>Salud:</b> Consultorio médico y dental de 1 <sup>er</sup> contacto. Unidad médica de 1 <sup>er</sup> contacto. <b>Servicios Institucionales:</b> Caseta de vigilancia. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social) Guarderías infantiles. Mercados. Sanitarios.
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>Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:</b> <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.

Los usos y destinos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad baja **MB4** queda sujetos a las siguientes normas básicas. 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.

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 por ciento de la zona.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será: habitacional de densidad mínima 0.4%; habitacional de densidad baja 0.6%; habitacional de densidad media 0.7%; y, habitacional de densidad alta 0.8%.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) será: habitacional de densidad mínima 1.2%; habitacional de densidad baja 1.8%; habitacional de densidad media 2.1%; y, habitacional de densidad alta 2.4%.

Además se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtitulo X.5.4.6. en este documento para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

**X.5.4.3. Zonas De Mixto Distrital Intensidad Alta MD4:**

Para este tipo de zonas se indica con la clave MD, se mantiene un equilibrio en lo habitacional pero compatible 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 distritales, los predios y edificaciones construidas de tipo mixto barrial intensidad baja (MD3), de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:



**MD4(1)**, corresponde a la zona Mixta Distrital Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 6.16 Ha, colinda al Norte con las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(2), H4-U(1), H4-U(3), H4-U(48), H4-U(4) y H4-U(5), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(1). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(1) y IN-U(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MD4(2)**, corresponde a la zona Mixta Distrital Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 1.41 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(2), Este, Sur y Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(3). Se deberán respetar las zona de infraestructura urbana IN-U(2) y IN-U(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MD4(3)**, corresponde a la zona Mixta Distrital Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 2.04 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(47), al Sur con las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(47) y H4-U(46) al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MD4(4)**, corresponde a la zona Mixta Distrital Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 1.17 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(44), al Sur con las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(44) y H4-U(45), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(20). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MD4(5)**, corresponde a la zona Mixta Distrital Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 1.09 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(32), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(44). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(3) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MD4(6)**, corresponde a la zona Mixta Distrital Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 2.02 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(11), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(32), la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(10) y la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(12), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56) y con el límite del área de aplicación, al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(9), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(8). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(73), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura urbana IN-U(8) y IN-U(9), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MD4(7)**, corresponde a la zona Mixta Distrital Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 1.32 Ha, colinda al Norte con la zona mixta central de intensidad alta MC4(2) y con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(15), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(8), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(9), al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(3). Se deberán respetar las





zonas de infraestructura urbana IN-U(8) y IN-U(9) y la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MD4(8)**, corresponde a la zona Mixta Distrital Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.81 Ha, colinda al Norte con las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(26), H4-U(24), H4-U(23), H4-U(22), H4-U(21) y H4-U(20) y con la zona mixta central de intensidad alta MC4(3), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(3), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(9), al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(2). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(50) y CA(51), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(9) y las zonas de infraestructura regional IN-R(2) y IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MD4(9)**, corresponde a la zona Mixta Distrital Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.77 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(26), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(9), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(54) y con la zona de infraestructura regional IN-R(1). Se deberán respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(9) y las zonas de infraestructura regional IN-R(1) y IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MD4(10)**, corresponde a la zona Mixta Distrital Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 1.92 Ha, colinda al Norte con las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(34) y H4-U(31), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(54) y con la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(9), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(13). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura urbana IN-U(9) y IN-U(13) y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MD4(11)**, corresponde a la zona Mixta Distrital Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.77 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(35), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(9), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(44) y con la zona mixta distrital de intensidad media MD3(1). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(44), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura urbana IN-U(9) y IN-U(13), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MD4(12)**, corresponde a la zona Mixta Distrital Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.07 Ha, colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(36), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), al Sur con la zona de actividades silvestres AS(10). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(13), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MD4(13)**, corresponde a la zona Mixta Distrital Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.03 Ha, colinda al Norte, Oeste y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(39), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(13). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(13), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.





**MD4(14)**, corresponde a la zona Mixta Distrital Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.09 Ha, colinda al Norte con la zona de actividades silvestres AS(11), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(39), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(2). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(13), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **MD4(1), MD4(2), MD4(3), MD4(4), MD4(5), MD4(7), MD4(8), MD4(9), MD4(10), MD4(11), MD4(12) MD4(13), MD4(14), MD4(15), MD4(16), MD4(17) y MD4(18)** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Mixto Distrital Intensidad Alta.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta, Habitacional Plurifamiliar Densidad Alta, Habitacional Plurifamiliar Densidad Vertical, Turístico Hotelero Densidad Alta, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Servicios Distritales, Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Comercio Distrital, Manufacturas Menores, Manufacturas Domiciliarias, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 91.- de Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Distritales Intensidad Alta, MD4</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>MD4(1), MD4(2), MD4(3), MD4(4), MD4(5), MD4(7), MD4(8), MD4(9), MD4(10), MD4(11), MD4(12) MD4(13), MD4(14), MD4(15), MD4(16), MD4(17) y MD4(18)</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Existen un equilibrio entre el Habitacional, Comercio y Servicios
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar Densidad Alta	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta	Habitacional
Turismo Hotelero Densidad Alta.	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	<p><b>Espacios verdes y abiertos:</b> Parque urbano distrital. Unidad deportiva.</p> <p><b>Espacios recreativos:</b> Arenas. Centro deportivo. Escuela de artes marciales. Escuela de natación. Gimnasio. Pista de hielo. Squash.</p>
Equipamiento Vecinal	<p><b>Educación.</b> Jardín de niños. Primaria.</p>
Equipamiento Barrial	<p><b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</b></p> <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. Sanitarios.</p>
Equipamiento Distrital	<p><b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes:</b></p> <p><b>Educación:</b> Escuela de educación media superior (preparatoria). Escuela de idiomas.</p> <p><b>Cultura:</b> Academia de baile. Cineteca. Fonoteca. Fototeca. Hemeroteca. Mediateca. Teatro.</p> <p><b>Culto:</b> Convento.</p> <p><b>Salud:</b> Clínica. Consultorio médico y/o dental. Sanatorio. Unidad de urgencias.</p> <p><b>Servicios Institucionales:</b> Academias en general atípicas, capacitación laboral. Casa cuna. Estación de bomberos, autobuses urbanos. Hogar de ancianos. Velatorios y funerales.</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.</p> <p><b>*Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m<sup>2</sup>.</b></p>
Servicios Barriales	<p><b>Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:</b></p> <p>Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, 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 mecánico. Taller de joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulicos y neumático. Tapicería. Tintorería.</p>
Servicios Distritales.	<p><b>Se incluyen los giros de servicios vecinal y barrial más los siguientes:</b></p> <p>Adiestramiento de mascotas. Agencia de autos con taller. Agencias de autotransporte, viajes, publicidad. Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas y similares. Armado y pegado de cajas de cartón. Aseguradoras. Bienes raíces. Billares. Bodega de productos que no impliquen alto riesgo. Boliches. Bolsa de trabajo. Casas de bolsa, cambio, decoración. Centros botaderos. Constructoras sin almacén. Contadores. Contratistas. Despacho de oficinas privadas. Discotecas. Diseño de anuncios a mano y por computadora. Distribución de agua. Elaboración de anuncios espectaculares. Elaboración de marcos. Estacionamientos públicos. Estaciones de servicio de combustible. Finanzas y administración. Fumigaciones. Funeraria. Grabaciones de audio y video.</p>



Servicios Distritales.	Investigaciones privadas. Jarcería. Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográficos. Laminado vehicular. Limpieza de alfombras y muebles y cortinas. Mensajería y paquetería. Moldes para inyección de plástico. Mudanzas. Notaria. Obradores. Oficinas corporativas privadas. Paletería. Protección y seguridad policíaca, personal y negocios. Renta de maquinaria y equipo para la construcción. Renta de vehículos. Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido, muebles de oficina e industriales. Restaurantes y bares. Salas de baile. Salón de eventos. Servicio de grúas. Talabartería. Taller de herrería y/o elaboración de herrajes. Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares. Talleres de impresión. Veterinaria.
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, carbón, cerveza, huevo, leña, 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. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudería. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería. Semillas y cereales. Tiendas de accesorios de vestir. Vidrios y espejos. Viveros.
Comercio Distrital	<b>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</b>  Accesorios de seguridad industrial y doméstica. Acuarios. Agencia de autos. Alfombras. Antigüedades. Artesanías. Artículos de dibujo. Artículos de plástico y/o madera. Artículos para decoración. Artículos para manualidades. Azulejos y accesorios. Básculas. Boutique. Cafetería (con lectura a Internet). Cajas de cartón, materiales de empaque. Compra venta de aparatos para sordera. Compraventa de colorantes para curtiduría. Cristalería. Disqueras. Droguería, hierbería y homeopática. Equipos hidráulicos. Equipos y accesorios de computación. Ferretería de artículos especializados. Herrajes en general. Joyería y bisutería. Librería. Materiales para la construcción en local cerrado. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa). Motocicletas. Muebles. Pisos y cortinas. Productos para repostería. Relojería. Supermercados. Tabaquería. Telefonía e implementos.
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. Escudos y distintivos de metal y similares. 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 (con equipo especializado). Tapicería. Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. Yoghurt.



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.
----------------------------	--

Los usos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad media y alta **MD4** queda sujetos a las siguientes normas básicas de los lineamientos que se establecen en el uso que se pretenda urbanizar o construir. 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.

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 por ciento de la zona.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será: habitacional de densidad mínima 0.4%; habitacional de densidad baja 0.6%; habitacional de densidad media 0.7%; y, habitacional de densidad alta 0.8%.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) será: habitacional de densidad mínima 1.2%; habitacional de densidad baja 1.8%; habitacional de densidad media 2.1%; y, habitacional de densidad alta 2.4%.

Además se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtitulo X.5.4.6. en este documento para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

#### X.5.4.4. Zonas de Mixto Central Intensidad Media MC3

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.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**MC3(1)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 2.63 Ha, colinda al Norte con el límite de área de aplicación, al Este con la zona de actividades silvestres AS(1), las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1) y CA(2) y con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(2), al Sur con la zona mixta central de intensidad alta MC4(1), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(25). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1) y CA(2), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura urbana IN-U(25) y IN-U(26), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC3(2)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 1.31 Ha, colinda al Norte con el límite del área de estudio, al Este con las zonas habitacional unifamiliar densidad media H3-U(18), H3-U(17) y H3-U(16), al Sur con la zona mixta central de intensidad alta MC4(6), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(27). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de



agua CA(62), CA(63) y CA(64), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**MC3(3)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 19.73 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(6) y con la zona mixta central de intensidad alta MC4(5), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(27), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Oeste con la zona de actividades silvestres AS(2). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(27) y IN-U(3) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC3(4)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 1.78 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(3) y con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(2), al Sureste con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), al Suroeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(30), al Oeste con la zona de actividades silvestres AS(14) y con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(31). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(16), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura urbana IN-U(27) y IN-U(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC3(5)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 6.89 Ha, colinda al Norte con la zona de habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(34), la zona de actividades silvestres AS(13), la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(29) y con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(27), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Oeste con la zona de actividades silvestres AS(12). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(21) y CA(22), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura urbana IN-U(15), IN-U(13), IN-U(27) y IN-U(19) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC3(6)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 1.99 Ha, colinda al Norte y Noroeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Sureste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(26) y la zona de actividades silvestres AS(11), al Suroeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(16), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC3(7)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 0.80 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(6), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(7), al Sur y Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5). Se deberán respetar las zona de infraestructura urbana IN-U(6) y IN-U(7), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC3(8)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 1.26 Ha, colinda al Norte con las zonas habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(19) y H3-V(16), al Este con la zona de actividades silvestres AS(7), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Oeste con la zona de actividades silvestres AS(7). Se deberán respetar las zona de infraestructura urbana IN-U(8) y IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.





**MC3(9)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 3.39 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Sureste con la zona de actividades silvestres AS(7), al Sur con las zonas habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(19) y H3-V(22), al Suroeste con la zona mixta central de intensidad alta MC4(2) y con la zona de infraestructura regional IN-R(3). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(19) y la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC3(10)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 2.45 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-R(39), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(24), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(19) y la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC3(11)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 3.11 Ha, colinda al Norte y Noreste con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Sureste con la zona de actividades silvestres AS(12) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(14), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(6), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(87) y con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(19), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC3(12)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 4.48 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(54), la zona mixta central de intensidad media MC3(17), las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(96), EV-V(95) y EV-V(94), las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(42) y H4-U(41) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(16), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(91), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Oeste con la zona mixta central de intensidad media MC3(10). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7) y CA(8), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura urbana IN-U(17), IN-U(16) y IN-U(19), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC3(13)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 3.67 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(19), al Oeste con la zona mixta central de intensidad media MC3(4). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura urbana IN-U(19) y IN-U(21), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.





**MC3(14)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 2.08 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(22) y con las zonas de infraestructura urbana IN-U(19) y IN-U(21), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(19), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40) y con la zona mixta central de intensidad alta MC4(4), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(25). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(19), IN-U(21) y IN-U(25), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC3(15)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 1.05 Ha, colinda al Norte con la zona mixta central de intensidad alta MC4(4), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(9), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(24), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(25). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(24) y IN-U(25), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC3(16)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 0.82 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Este con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad media H3-H(2) y con la zona mixta distrital de intensidad media MD3(1), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(9), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(25). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(9) y IN-U(25) y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC3(17)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 2.83 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46) y con la zona de equipamiento barrial EI-B(5), al Este con la zona habitacional unifamiliar H4-U(42) y con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(96), al Sur con la zona mixta central de intensidad media MC3(12) y con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(54), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46).

**MC3(18)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Media, con una superficie aproximada de 2.71Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46), la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(30) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(54), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(22) y la zona de infraestructura urbana IN-U(25). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de infraestructura urbana IN-U(2), IN-U(19) y IN-U(25), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

Las permisibilidades de usos las zonas **MC3(1), MC3(2), MC3(3), MC3(4), MC3(5), MC3(6), MC3(7), MC3(8), MC3(9), MC3(10), MC3(11), MC3(12), MC3(13), MC3(14), MC3(15), MC3(16), MC3(17) y MC3(18)**, son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Unifamiliar Densidad Media.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar Densidad Media, Habitacional Horizontal de Densidad Media, Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media, Turístico Hotelero Densidad Media, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Servicios Distritales, Servicios Centrales, Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Comercio Distrital,**



**Comercio Centrales, Manufacturas Menores, Manufacturas Domiciliarias, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital, Equipamiento Central, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 92.- de Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Centrales Intensidad Baja, MC2:</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>MC3(1), MC3(2), MC3(3), MC3(4), MC3(5), MC3(6), MC3(7), MC3(8), MC3(9) MC3(10) MC3(11), MC3(12), MC3(13), MC3(14), MC3(15), MC3(16), MC3(17) y MC3(18)</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Predominan los Servicios y Comercios
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar Densidad Media	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Media	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Media	Habitacional
Turismo Hotelero Densidad Baja	Albergues o posadas. Casa de huéspedes. Condohoteles. Hoteles con todos los servicios. Motel de paso y similares. Trailer park. Villas hoteleras.
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>Espacios verdes y abiertos:</b> Parque urbano distrital. Unidad deportiva. <b>Espacios recreativos:</b> Arenas. Centro deportivo. Escuela de artes marciales. Escuela de natación. Gimnasio. Pista de hielo. Squash.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales.	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardines y/o plazas. Lagos ratificales. Parque urbano general. Zoológico. <b>Espacios recreativos:</b> Balnearios. Campos de golf. Estadios. Plazas de toros y lienzos charros.
Equipamiento Vecinal	<b>Educación:</b> Jardín de niños. Primaria.
Equipamiento Barrial	<b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</b>  <b>Educación:</b> Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial y Secundarias generales y técnicas. <b>Cultura:</b> Biblioteca. <b>Culto:</b> Iglesia. <b>Salud:</b> Consultorio médico y dental de 1 <sup>er</sup> . Contacto y Unidad médica de 1 <sup>er</sup> . Contacto. <b>Servicios Institucionales:</b> Caseta de vigilancia, Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social), Guarderías infantiles y Sanitarios.



Equipamiento Distrital	<p><b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes:</b></p> <p><b>Educación:</b> Escuela de educación media superior (preparatoria). Escuela de idiomas.  <b>Cultura:</b> Academia de baile. Cinoteca. Fonoteca. Fototeca. Hemeroteca. Mediateca. Teatro.  <b>Culto:</b> Convento.  <b>Salud:</b> Clínica. Consultorio médico y/o dental. Sanatorio. Unidad de urgencias.  <b>Servicios Institucionales:</b> Academias en general atípicas, capacitación laboral. Casa cuna. Estación de bomberos, autobuses urbanos. Hogar de ancianos. Velatorios y funerales.</p>
Equipamiento Central	<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> Instituto de educación superior. Universidad.  <b>Cultura:</b> Auditorio. Casa de la cultura. Museo.  <b>Salud:</b> Clínica hospital. Hospital de especialidades. Hospital general.  <b>Servicios Institucionales:</b> Administración de correos. Administración pública. Agencias y delegaciones municipales. Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales para beneficencia. Centro de integración juvenil. Orfanatos. Salas de reunión.</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 m2</p>
Servicios Barriales	<p><b>Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:</b></p> <p>Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, 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 mecánico. Taller de joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulicos y neumático. Tapicería. Tintorería.</p>
Servicios Distritales.	<p><b>Se incluyen los giros de servicios vecinal y barrial más los siguientes:</b></p> <p>Adiestramiento de mascotas. Agencia de autos con taller. Agencias de autotransporte, viajes, publicidad. Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas y similares. Armado y pagado de cajas de cartón. Aseguradoras. Bienes raíces. Billares. Bodega de productos que no impliquen alto riesgo. Boliches. Bolsa de trabajo. Casas de bolsa, cambio, decoración. Centros botaderos. Constructoras sin almacén. Contadores. Contratistas. Despacho de oficinas privadas. Discotecas. Diseño de anuncios a mano y por computadora. Distribución de agua. Elaboración de anuncios espectaculares. Elaboración de marcos. Estacionamientos públicos. Estaciones de servicio de combustible.</p>



Servicios Distritales.	Finanzas y administración. Fumigaciones. Funeraria. Grabaciones de audio y video. Investigaciones privadas. Jarcería. Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográficos. Laminado vehicular. Limpieza de alfombras y muebles y cortinas. Mensajería y paquetería. Moldes para inyección de plástico. Mudanzas. Notaria. Obradores. Oficinas corporativas privadas. Paletería. Protección y seguridad policiaca, personal y negocios. Renta de maquinaria y equipo para la construcción. Renta de vehículos. Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido, muebles de oficina e industriales. Restaurantes y bares. Salas de baile. Salón de eventos. Servicio de grúas. Talabartería. Taller de herrería y/o elaboración de herrajes. Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares. Talleres de impresión. Veterinaria.
Servicios Centrales.	<b>Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:</b>  Centrales televisoras. Centros de acopio de productos de desecho doméstico (cartón, papel, vidrio, bote y perfil de aluminio, tubo de cobre, muebles, colchones, y enseres domésticos de lámina y metal). Centros financieros. Centros nocturnos. Cines. Espectáculos para adultos. Oficinas corporativas. Radiodifusoras.
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. <b>* Máximo 50 m<sup>2</sup> por local.</b>
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, carbón, cerveza, huevo, leña, 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. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudería. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería. Semillas y cereales. Tiendas de accesorios de vestir. Vidrios y espejos. Viveros.
Comercio Distrital	<b>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</b>  <b>Venta de:</b> Accesorios de seguridad industrial y doméstica. Acuarios. Agencia de autos. Alfombras. Antigüedades. Artesanías. Artículos de dibujo. Artículos de plástico y/o madera. Artículos para decoración. Artículos para manualidades Azulejos y accesorios. Básculas. Boutique. Cafetería (con lectura a Internet) Cajas de cartón, materiales de empaque. Compra venta de aparatos para sordera. Compraventa de colorantes para curtiduría. Cristalería. Disqueras. Droguería, hierbería y homeopática. Equipos hidráulicos. Equipos y accesorios de computación. Ferretería de artículos especializados. Herrajes en general. Joyería y bisutería. Librería. Materiales para la construcción en local cerrado. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa) Motocicletas. Muebles. Pisos y cortinas. Productos para repostería. Relojería. Supermercados. Tabaquería. Telefonía e implementos.



Comercio Central	<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). Rocolas. 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. Escudos y distintivos de metal y similares. 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 (con equipo especializado). Tapicería. Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. Yoghurt.</p>
Manufacturas Domiciliarias	<p><b>Elaboración casera de:</b> Bordados y costuras. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. Cerámica. Piñatas. Sastrería. Yoghurt.</p>

Los usos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad media y alta **MC3** queda sujetos a las siguientes normas básicas de los lineamientos que se establecen en el uso que se pretenda urbanizar o construir. 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.

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.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será: habitacional de densidad mínima 0.4%; habitacional de densidad baja 0.6%; habitacional de densidad media 0.7%; y, habitacional de densidad alta 0.8%.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) será: habitacional de densidad mínima 1.2%; habitacional de densidad baja 1.8%; habitacional de densidad media 2.1%; y, habitacional de densidad alta 2.4%.

Además se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtitulo X.5.4.6. en este documento para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

#### **X.5.4.5. Zonas de Mixto Central Intensidad Alta MC4**

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.





Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**MC4(1)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.95 Ha, colinda al Norte colinda al Norte con la zona mixta central de intensidad media MC3(1), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(1), con las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(1) y EV-V(2) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(2), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(25). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(2) y IN-U(25), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC4(2)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 3.40 Ha, colinda al Norte con la zona mixta central de intensidad media MC3(9), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(16), la zona de actividades silvestres AS(7), las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(14) y H4-U(15) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(33), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(7), al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(3). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC4(3)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 2.17 Ha, colinda al Norte con la zona mixta central de intensidad media MC3(10), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(3), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(8), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar H4-U(20), la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(13), las zonas de equipamiento vecinal EI-V(13) y EI-V(12), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(34), la zona de actividades silvestres AS(7) y las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(19), H4-U(18) y H4-U(16). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**MC4(4)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.96 Ha, colinda al Norte con la zona mixta central de intensidad media MC3(14), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40), al Sur con la zona mixta central de intensidad media MC3(15), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(25). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(25), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC4(5)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 1.48 Ha, colinda al Norte con el límite del área de aplicación, al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(27), al Sur con la zona mixta central de intensidad media MC3(3), al Oeste con a zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(6). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(62), CA(63) y CA(64), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(27), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**MC4(6)**, corresponde a la zona Mixta Central Intensidad Alta, con una superficie aproximada de 0.61 Ha, colinda al Norte con la zona mixta central de intensidad media MC3(2), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(16) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(7), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(7), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(27). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(27), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.





Las permisibilidades de usos las zonas MC4(1), MC4(2), MC4(3), MC4(4), MC4(5) y MC4(6), son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar Densidad Alta, Habitacional Horizontal de Densidad Alta, Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta, Turístico Hotelero Densidad Alta, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Servicios Distritales, Servicios Centrales, Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Comercio Distrital, Comercio Centrales, Manufacturas Menores, Manufacturas Domiciliarias, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital, Equipamiento Central, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 93.- de Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Centrales Intensidad Baja, MC2:</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>MC3(1), MC3(2), MC3(3), MC3(4), MC3(5), MC3(6), MC3(7), MC3(8), MC3(9) MC3(10) MC3(11).</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Predominan los Servicios y Comercios
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitacional Unifamiliar Densidad Alta	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta	Habitacional
Turismo Hotelero Densidad Alta	Albergues o posadas. Casa de huéspedes. Condohoteles. Hoteles con todos los servicios. Motel de paso y similares. Trailer park. Villas hoteleras.
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>Espacios verdes y abiertos:</b> Parque urbano distrital. Unidad deportiva. <b>Espacios recreativos:</b> Arenas. Centro deportivo. Escuela de artes marciales. Escuela de natación. Gimnasio. Pista de hielo. Squash.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales.	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardines y/o plazas. Lagos ratificales. Parque urbano general. Zoológico. <b>Espacios recreativos:</b> Bañerios. Campos de golf. Estadios. Plazas de toros y lienzos charros.
Equipamiento Vecinal	<b>Educación:</b> Jardín de niños. Primaria.



Equipamiento Barrial	<p><b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</b></p> <p><b>Educación:</b> Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial y Secundarias generales y técnicas.</p> <p><b>Cultura:</b> Biblioteca.</p> <p><b>Culto:</b> Iglesia.</p> <p><b>Salud:</b> Consultorio médico y dental de 1<sup>er</sup>. Contacto y Unidad médica de 1<sup>er</sup>. Contacto.</p> <p><b>Servicios Institucionales:</b> Caseta de vigilancia, Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social), Guarderías infantiles y Sanitarios.</p>
Equipamiento Distrital	<p><b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes:</b></p> <p><b>Educación:</b> Escuela de educación media superior (preparatoria). Escuela de idiomas.</p> <p><b>Cultura:</b> Academia de baile. Cineteca. Fonoteca. Fototeca. Hemeroteca. Mediateca. Teatro.</p> <p><b>Culto:</b> Convento.</p> <p><b>Salud:</b> Clínica. Consultorio médico y/o dental. Sanatorio. Unidad de urgencias.</p> <p><b>Servicios Institucionales:</b> Academias en general atípicas, capacitación laboral. Casa cuna. Estación de bomberos, autobuses urbanos. Hogar de ancianos. Velatorios y funerales.</p>
Equipamiento Central	<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> Instituto de educación superior. Universidad.</p> <p><b>Cultura:</b> Auditorio. Casa de la cultura. Museo.</p> <p><b>Salud:</b> Clínica hospital. Hospital de especialidades. Hospital general.</p> <p><b>Servicios Institucionales:</b> Administración de correos. Administración pública. Agencias y delegaciones municipales. Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales para beneficencia. Centro de integración juvenil. Orfanatos. Salas de reunión.</p>
Servicios Vecinales	<p>*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embudidos, 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 m2</p>
Servicios Barriales	<p><b>Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:</b></p> <p>Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, 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 mecánico. Taller de joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulicos y neumático. Tapicería. Tintorería.</p>



Servicios Distritales.	<p><b>Se incluyen los giros de servicios vecinal y barrial más los siguientes:</b></p> <p>Adiestramiento de mascotas. Agencia de autos con taller. Agencias de autotransporte, viajes, publicidad. Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas y similares. Armado y pegado de cajas de cartón. Aseguradoras. Bienes raíces. Billares. Bodega de productos que no impliquen alto riesgo. Boliches. Bolsa de trabajo. Casas de bolsa, cambio, decoración. Centros botaderos. Constructoras sin almacén. Contadores. Contratistas. Despacho de oficinas privadas. Discotecas. Diseño de anuncios a mano y por computadora. Distribución de agua. Elaboración de anuncios espectaculares. Elaboración de marcos. Estacionamientos públicos. Estaciones de servicio de combustible. Finanzas y administración. Fumigaciones. Funeraria. Grabaciones de audio y video. Investigaciones privadas. Jarcería. Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográficos. Laminado vehicular. Limpieza de alfombras y muebles y cortinas. Mensajería y paquetería. Moldes para inyección de plástico. Mudanzas. Notaria. Obradores. Oficinas corporativas privadas. Paletería. Protección y seguridad policiaca, personal y negocios. Renta de maquinaria y equipo para la construcción. Renta de vehículos. Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido, muebles de oficina e industriales. Restaurantes y bares. Salas de baile. Salón de eventos. Servicio de grúas. Talabartería. Taller de herrería y/o elaboración de herrajes. Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares. Talleres de impresión. Veterinaria.</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>Centrales televisoras. Centros de acopio de productos de desecho doméstico (cartón, papel, vidrio, bote y perfil de aluminio, tubo de cobre, muebles, colchones, y enseres domésticos de lámina y metal). Centros financieros. Centros nocturnos. Cines. Espectáculos para adultos. Oficinas corporativas. Radiodifusoras.</p>
Comercio Vecinal	<p><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.</p> <p><b>* Máximo 50 m<sup>2</sup> por local.</b></p>
Comercio Barrial	<p><b>Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:</b></p> <p><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, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes, pan. Ferretería Y tlalpalería. 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. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudería. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería. Semillas y cereales. Tiendas de accesorios de vestir. Vidrios y espejos. Viveros.</p>



Comercio Distrital	<p><b>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</b></p> <p><b>Venta de:</b> Accesorios de seguridad industrial y doméstica. Acuarios. Agencia de autos. Alfombras. Antigüedades. Artesanías. Artículos de dibujo. Artículos de plástico y/o madera. Artículos para decoración. Artículos para manualidades Azulejos y accesorios. Básculas. Boutique. Cafetería (con lectura a Internet) Cajas de cartón, materiales de empaque. Compra venta de aparatos para sordera. Compraventa de colorantes para curtiduría. Cristalería. Disqueras. Droguería, hierbería y homeopática. Equipos hidráulicos. Equipos y accesorios de computación. Ferretería de artículos especializados. Herrajes en general. Joyería y bisutería. Librería. Materiales para la construcción en local cerrado. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa) Motocicletas. Muebles. Pisos y cortinas. Productos para repostería. Relojería. Supermercados. Tabaquería. Telefonía e implementos.</p>
Comercio Central	<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). Rocolas. 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. Escudos y distintivos de metal y similares. 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 (con equipo especializado). Tapicería. Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. Yoghurt.</p>
Manufacturas Domiciliarias	<p><b>Elaboración casera de:</b> Bordados y costuras. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. Cerámica. Piñatas. Sastrería. Yoghurt.</p>

Los usos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad media y alta **MC4** queda sujetos a las siguientes normas básicas de los lineamientos que se establecen en el uso que se pretenda urbanizar o construir. 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.

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.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será: habitacional de densidad mínima 0.4%; habitacional de densidad baja 0.6%; habitacional de densidad media 0.7%; y, habitacional de densidad alta 0.8%.



El coeficiente de utilización del suelo (CUS) será: habitacional de densidad mínima 1.2%; habitacional de densidad baja 1.8%; habitacional de densidad media 2.1%; y, habitacional de densidad alta 2.4%.

Además se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtítulo X.5.4.6.. en este documento para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

#### X.5.4.6.- Lineamientos de Construcción para las Zonas Mixtas.

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 tabla:

Cuadro 94.- COMERCIO VECINAL CV			
	INTENSIDAD MEDIA (CB3)	INTENSIDAD MEDIA (CD3)	INTENSIDAD MEDIA (CC3)
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	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 117	Ver cuadro 117	Ver cuadro 117
% de frente jardinado	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

**R.** Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.  
 \* Para el establecimiento de el 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.

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 tabla:

Cuadro 95.- SERVICIO VECINAL SV			
	INTENSIDAD MEDIA (SB3)	INTENSIDAD MEDIA (SD3)	INTENSIDAD MEDIA (SC3)
Superficie máxima de lote	140 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	8 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.)	1.4	2.1	2.1
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 117	Ver cuadro 117	Ver cuadro 117
% de frente jardinado	40	30%	30%
Restricción frontal	3 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

**R.** Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.  
 \* Para el establecimiento de el 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.

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 118 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.

**Cuadro 96.- 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	Modo de edificación.
Nivel de Servicio	Rubro	Giro											
VECINAL	Educación	Jardín de niños (3 aulas)	1500*	24	0.4	0.4	Un nivel	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
		Primaria	2,500	30	0.15	0.3	R	**	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	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
		Guardería Infantil	1000*	15	0.6	0.6	Un nivel	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
		Secundarias generales y técnicas	5000*	15	0.15	0.3	R	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
	Cultura	Biblioteca	1000*	15	0.4	0.8	R	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
	Culto	Iglesia	2500*	15				**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
	Salud	Unidad médica de 1 <sup>er</sup> contacto	400*	15	0.5	0.5	Un nivel	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
Servicios Institucionales		Caseta de vigilancia	200*	15	0.6	0.12	R	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
		Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social)	400*	15	0.6	0.12	R	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
		Sanitarios	100*	15	0.6	0.12	R	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto

\* 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 las dotación de estos equipamientos.

\*\* Ver el Cuadro 137 de este documento.

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.





Los predios o terrenos y las edificaciones e instalaciones ubicadas en las zonas de manufacturas menores, tipo MFM, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 97.- MANUFACTURAS MENORES (MFM)	
Superficie mínima a desarrollar	---
Superficie mínima de lote	180 m <sup>2</sup>
Superficie máxima de lote	400,000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	12 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.6
Altura máxima de la edificación	Resultante de aplicar los coeficientes
Cajones de estacionamiento	Según Cuadro 117
% Frente jardinado	20%
Restricción frontal	3 metros lineales **
Restricciones laterales	---
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
* 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 Subtitulo X.7. de este documento.	

Los usos y destinos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad baja **MC2** queda sujetos a las normas básicas de cada zona;

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.

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas Mixto Barrial Intensidad Media, MC3, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en el uso que se pretenda urbanizar o construir.

Además se deberá de considerar las normas contenidas y los lineamientos anteriores para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

#### X.5.5. ZONAS COMERCIALES, C:

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, 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 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, 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.

**X.5.5.1. Zonas de Comercios Distrital de Intensidad Media CD2**

Las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para los servicios básicos de los habitantes de un barrio o colonia generando los centros de barrio y corredores barriales.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**CD2(1)**, corresponde a la zona de Comercio Distrital Intensidad Baja, con una superficie aproximada de 0.76 Ha, colinda al Norte y Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(7), al Suroeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(5), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(1).

Las permisibilidades de usos en las zonas **CD2(1)** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Comerciales Distritales.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Servicios Distritales, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.**
- c) Se consideran condicionados **Manufacturas Menores**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 98.- de Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Centrales Intensidad Baja, MC2:</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>SB(1)</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Comercio Distrital
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Comercio Distrital	<p><b>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</b></p> <p><b>Venta de:</b> Accesorios de seguridad industrial y doméstica. Acuarios. Agencia de autos. Alfombras. Antigüedades. Artesanías. Artículos de dibujo. Artículos de plástico y/o madera. Artículos para decoración. Artículos para manualidades Azulejos y accesorios. Básculas. Boutique. Cafetería (con lectura a Internet) Cajas de cartón, materiales de empaque. Compra venta de aparatos para sordera. Compraventa de colorantes para curtiduría. Cristalería. Disqueras. Droguería, hierbería y homeopática. Equipos hidráulicos. Equipos y accesorios de computación. Ferretería de artículos especializados. Herrajes en general. Joyería y bisutería. Librería. Materiales para la construcción en local cerrado. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa) Motocicletas. Muebles. Pisos y cortinas. Productos para repostería. Relojería. Supermercados. Tabaquería. Telefonía e implementos celulares. Tiendas departamentales. Tinas de jacuzzi. Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares. Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario.</p>



Comercio Vecinal	<p><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.</p>
Comercio Barrial	<p><b>Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:</b></p> <p><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, carbón, cerveza, huevo, leña, 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. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudería. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería. Semillas y cereales. Tiendas de accesorios de vestir. Vidrios y espejos. Viveros.</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>Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, 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 mecánico. Taller de joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulicos y neumático. Tapicería. Tintorería.</p>
Equipamiento Barrial	<p><b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</b></p> <p><b>Educación:</b> Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial y Secundarias generales y técnicas. <b>Cultura:</b> Biblioteca. <b>Culto:</b> Iglesia. <b>Salud:</b> Consultorio médico y dental de 1<sup>er</sup>. Contacto y Unidad médica de 1<sup>er</sup>. Contacto. <b>Servicios Institucionales:</b> Caseta de vigilancia, Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social), Guarderías infantiles y Sanitarios.</p>
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	<p><b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas <b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles.</p>



Cuadro 99.- COMERCIO BARRIALES (CB2)	
Superficie mínima de lote	300 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	10 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.6
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.8
Altura máxima de la edificación	Resultante de aplicar los coeficientes
Cajones de estacionamiento	Según Cuadro 118
% Frente jardinado	40%
Restricción frontal	5 metros lineales
Restricciones laterales	---
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable

### X.5.6. ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO, EI

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.5.6.1. Zonas de Equipamiento Vecinal EI-V

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 a la zona de Equipamiento Vecinal, con una superficie aproximada de 0.37 Ha, colinda al Norte, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(1), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EI-V(2)**, corresponde a la zona de Equipamiento Vecinal, con una superficie aproximada de 0.31 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(3).

**EI-V(3)**, corresponde a la zona de Equipamiento Vecinal, con una superficie aproximada de 0.25 Ha, colinda al Norte, Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(5), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(4) y la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(2).

**EI-V(4)**, corresponde a la zona de Equipamiento Vecinal, con una superficie aproximada de 0.29 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(5).



**EI-V(5)**, corresponde a la zona de Equipamiento Vecinal, con una superficie aproximada de 0.23 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), al Sureste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(10), al Sur con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(8), al Oeste con la zona de equipamiento vecinal EI-V(6). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EI-V(6)**, corresponde a la zona de Equipamiento Vecinal, con una superficie aproximada de 0.62 Ha, colinda al Norte con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(7), al Este con la zona de equipamiento vecinal EI-V(5) y la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(8), al Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(10).

**EI-V(7)**, corresponde a la zona de Equipamiento Vecinal, con una superficie aproximada de 0.37 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(21), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(72), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(22). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48) y CA(72), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EI-V(8)**, corresponde a la zona de Equipamiento Vecinal, con una superficie aproximada de 0.21 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), al Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(22), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(47). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48) y CA(72), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EI-V(9)**, corresponde a la zona de Equipamiento Vecinal, con una superficie aproximada de 0.16 Ha, colinda al Norte y Este con la zona de equipamiento central EI-C(1), al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), al Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(26). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EI-V(10)**, corresponde a la zona de Equipamiento Vecinal, con una superficie aproximada de 0.38 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(36), al Sureste con la zona de actividades silvestres AS(10) y al Suroeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(42) y la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad media H3-H(3). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(41) y CA(42), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EI-V(11)**, corresponde a la zona de Equipamiento Vecinal, con una superficie aproximada de 0.12 Ha, colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46), al Este con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(30), al Sur con la zona de equipamiento central EI-C(7).

**EI-V(12)**, corresponde a la zona de Equipamiento Vecinal, con una superficie aproximada de 0.27 Ha, colinda al Norte con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(13) y con la zona de actividades silvestres AS(7), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(34), al Sur con la zona mixta central de intensidad alta MC4(3) y la zona de equipamiento vecinal EI-V(13), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(20).



**EI-V(13)**, corresponde a la zona de Equipamiento Vecinal, con una superficie aproximada de 0.12 Ha, colinda al Norte con la zona de equipamiento vecinal EI-V(12), al Este con a zona mixta barrial de intensidad alta MB4(13), al Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(20).

Las permisibilidades de usos en las zonas **EI-V(1) y EI-V(2), EI-V(3), EI-V(4), EI-V(5), EI-V(6), EI-V(7), EI-V(8), EI-V(9), EI-V(10), EI-V(11), EI-V(12) y EI-V(12)** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Equipamiento Vecinal**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.**
- c) Se consideran condicionados **Comercial Vecinal**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

Cuadro 100.- EQUIPAMIENTO VECINAL EI-V(1):	
CLAVE	EI-V(1) y EI-V(2)
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Equipamiento Vecinal
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS
Equipamiento Vecinal	Educación: Jardín de niños. Primaria.
COMPLEMENTARIO	ACTIVIDADES O GIROS
Espacios Verdes, Abiertos Y Recreativos Vecinales	Espacios verdes y abiertos: Jardín vecinal y Plazoletas y rinconadas Espacios recreativos: Juegos infantiles.
CONDICIONADOS	ACTIVIDADES O GIROS
Comercio Vecinal	Venta de: *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas). *Cenadería y/o menadería. *Cocina económica. *Cremerías. *Expendios de revistas. *Farmacias. *Fruterías. *Legumbres. *Taquería. <b>*Máximo 50 m<sup>2</sup> por local.</b>

Cuadro 101.-Equipamiento Vecinal EI-V												
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	1nivel	50 m2	5.00	50%	5.00	5.00
		Primaria	2,500	30	0.15	0.3	R	50 m2	5.00	50%	5.00	5.00

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.5.6.2. Zonas de Equipamiento Barrial EI-B

Para este tipo de zonas se indica con la clave EI-B, se estableció a partir de la concentración de equipamiento de educación, cultura, salud, servicios institucionales y culto cubriendo el radio de acción del barrio.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**EI-B(1)**, corresponde a la zona de Equipamiento Barrial, con una superficie aproximada de 0.59Ha, colinda al Norte, Este y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(3), al Sur con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(2) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(3).

**EI-B(2)**, corresponde a la zona de Equipamiento Barrial, con una superficie aproximada de 0.02 Ha, colinda al Norte con la zona de equipamiento distrital EI-D(1), al Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(11).

**EI-B(3)**, corresponde a la zona de Equipamiento Barrial, con una superficie aproximada de 0.16 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(11).

**EI-B(4)**, corresponde a la zona de Equipamiento Barrial, con una superficie aproximada de 0.21 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Este y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(31), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(55). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EI-B(5)**, corresponde a la zona de Equipamiento Barrial, con una superficie aproximada de 0.32 Ha, colinda al Norte con la zona de equipamiento central EI-C(6) y con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(31), al Este con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(4), al Sur con la zona mixta central de intensidad media MC3(17), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46).

**EI-B(6)**, corresponde a la zona de Equipamiento Barrial, con una superficie aproximada de 0.40 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46).

**EI-B(7)**, corresponde a la zona de Equipamiento Barrial, con una superficie aproximada de 0.12 Ha, colinda al Norte con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(30), al Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46), al Oeste con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(30) y con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46).

**EI-B(8)**, corresponde a la zona de Equipamiento Barrial, con una superficie aproximada de 0.01 Ha, colinda al Norte y Sur con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(17), al Este y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(22).

**EI-B(9)**, corresponde a la zona de Equipamiento Barrial, con una superficie aproximada de 0.03 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(53), al Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(31). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.



Las permisibilidades de usos en las zonas **EI-B(1), EI-B(2), EI-B(3), EI-B(4), EI-B(5), EI-B(6), EI-B(7), EI-B(8) y EI-B(9)** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Equipamiento Barrial.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Equipamiento Vecinal, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.**
- c) Se consideran condicionados **Comercio Barrial**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 102.- EQUIPAMIENTO BARRIAL EI-B:</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>EI-B(1) y EI-B(2)</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Equipamiento Barrial
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Equipamiento Barrial	Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:  <b>Educación:</b> Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial y Secundarias generales y técnicas. <b>Cultura:</b> Biblioteca. <b>Culto:</b> Iglesia. <b>Salud:</b> Consultorio médico y dental de 1 <sup>er</sup> . Contacto y Unidad médica de 1 <sup>er</sup> . Contacto. <b>Servicios Institucionales:</b> Caseta de vigilancia, Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social), Guarderías infantiles y Sanitarios.
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Equipamiento Vecinal	<b>Educación:</b> Jardín de niños. Primaria.
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 Barriales.	<b>Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:</b>  <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.
<b>CONDICIONADOS</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
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, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes, pan. Ferretería Y tlapalería. Florerías y artículos de jardinería. Hielo. Implementos y equipos para gas doméstico. Jugos naturales y licuados.



Comercio Barrial	Juguetería. Lencería. Licorería (venta en botella cerrada). Línea blanca y aparatos eléctricos. Lonchería. Marcos. Mariscos. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudaría. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería. Semillas y cereales. Tiendas de ropa. Vidrios y espejos. Viveros. Videojuegos.
------------------	--

**Cuadro 103.- Equipamiento Barrial EI-B**

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										
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 esta considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican las dotación de estos equipamientos.

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas Equipamiento Barrial EI-B, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en el uso que se pretenda urbanizar o construir. Además se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtítulo X.7. los lineamientos anteriores para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

### X.5.6.3. Zonas de Equipamiento Distrital EI-D

Para este tipo de zonas se indica con la clave EI-D, se estable a partir del núcleo de equipamientos de educación, cultura, servicios institucionales y culto en los que brindan un mayor alcances de servicios al centro de población.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:



**EI-D(1)**, corresponde a la zona de Equipamiento Distrital, con una superficie aproximada de 0.69 Ha, colinda al Norte y Este con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(10), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(11) y la zona de equipamiento barrial EI-B(2), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(11). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(54), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EI-D(2)**, corresponde a la zona de Equipamiento Distrital, con una superficie aproximada de 0.23 Ha, colinda al Norte, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(41), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4).

Las permisibilidades de usos en las zonas **EI-D(1)** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Equipamiento Distrital**.
- b) Se consideran compatibles los usos: **Equipamiento Barrial, Equipamiento Vecinal, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales**.
- c) Se consideran condicionados **Comercio Barrial y Comercio Distrital**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 104.- EQUIPAMIENTO DISTRITAL EI-D:</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>EI-D(1)</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Equipamiento Distrital
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Equipamiento Distrital	Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes:  <b>Educación:</b> Escuela de educación media superior (preparatoria). Escuela de idiomas. <b>Cultura:</b> Academia de baile. Cineteca. Fonoteca. Fototeca. Hemeroteca. Mediateca. Teatro. <b>Culto:</b> Convento. <b>Salud:</b> Clínica. Consultorio médico y/o dental. Sanatorio. Unidad de urgencias. <b>Servicios Institucionales:</b> Academias en general atípicas, capacitación laboral. Casa cuna. Estación de bomberos, autobuses urbanos. Hogar de ancianos. Velatorios y funerales.
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>



Equipamiento Barrial	<p><b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</b></p> <p><b>Educación:</b> Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial y Secundarias generales y técnicas.</p> <p><b>Cultura:</b> Biblioteca.</p> <p><b>Culto:</b> Iglesia.</p> <p><b>Salud:</b> Consultorio médico y dental de 1<sup>er</sup>. Contacto y Unidad médica de 1<sup>er</sup>. Contacto.</p> <p><b>Servicios Institucionales:</b> Caseta de vigilancia, Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social), Guarderías infantiles y Sanitarios.</p>
Equipamiento Vecinal	<p><b>Educación:</b> Jardín de niños. Primaria.</p>
Espacios Verdes, Abiertos Y Recreativos Vecinales	<p><b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín vecinal y Plazoletas y rinconadas</p> <p><b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles.</p>
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> 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>
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> Parque urbano distrital. Unidad deportiva.</p> <p><b>Espacios recreativos:</b> Arenas. Centro deportivo. Escuela de artes marciales. Escuela de natación. Gimnasio. Pista de hielo. Squash.</p>
<b>CONDICIONADO</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Comercio Barrial	<p><b>Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:</b></p> <p><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, carbón, cerveza, huevo, leña, 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. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudería. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería. Semillas y cereales. Tiendas de accesorios de vestir. Vidrios y espejos. Viveros.</p>



Comercio Distrital	<p><b>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</b></p> <p><b>Venta de:</b> Accesorios de seguridad industrial y doméstica. Acuarios. Agencia de autos. Alfombras. Antigüedades. Artesanías. Artículos de dibujo. Artículos de plástico y/o madera. Artículos para decoración. Artículos para manualidades Azulejos y accesorios. Básculas. Boutique. Cafetería (con lectura a Internet) Cajas de cartón, materiales de empaque. Compra venta de aparatos para sordera. Compraventa de colorantes para curtiduría. Cristalería. Disqueras. Droguería, hierbería y homeopática. Equipos hidráulicos. Equipos y accesorios de computación. Ferretería de artículos especializados. Herrajes en general. Joyería y bisutería. Librería. Materiales para la construcción en local cerrado. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa) Motocicletas. Muebles. Pisos y cortinas. Productos para repostería. Relojería. Supermercados. Tabaquería. Telefonía e implementos.</p>
--------------------	--

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas Equipamiento Barrial EI-D, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en el uso que se pretenda urbanizar o construir. Además se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtítulo X.7. los lineamientos anteriores para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

**X.5.6.4. ZONAS DE EQUIPAMIENTO CENTRAL:**

Para este tipo de zonas se indica con la clave EI-C, se estable a partir del núcleo de equipamientos de educación, cultura, servicios institucionales y culto en los que brindan un mayor alcances de servicios al centro de población.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**EI-C(1)**, corresponde a la zona de Equipamiento Central, con una superficie aproximada de 1.74 Ha, colinda al Norte con la zona de actividades silvestres AS(8), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48) y con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(20), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(20), la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(26) y la zona de equipamiento vecinal EI-V(9), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(26) y la zona de actividades silvestres AS(8). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48) y CA(75), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EI-C(2)**, corresponde a la zona de Equipamiento Central, con una superficie aproximada de 0.09 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), al Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(30). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EI-C(3)**, corresponde a la zona de Equipamiento Central, con una superficie aproximada de 3.95 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8) y la zona de espacios verdes, abiertos y





vecinales EV-V(79), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(12) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40).

**EI-C(4)**, corresponde a la zona de Equipamiento Central, con una superficie aproximada de 0.97 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**EI-C(5)**, corresponde a la zona de Equipamiento Central, con una superficie aproximada de 0.30 Ha, colinda al Norte y Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4), al Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46).

**EI-C(6)**, corresponde a la zona de Equipamiento Central, con una superficie aproximada de 0.13 Ha, colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46), al Este con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(31), al Sur con la zona de equipamiento barrial EI-B(5).

**EI-C(7)**, corresponde a la zona de Equipamiento Central, con una superficie aproximada de 0.06 Ha, colinda al Norte con la zona de equipamiento vecinal EI-V(11), al Este con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(30), al Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H3-U(46).

Las permisibilidades de usos en las zonas **EI-C(1)**, **EI-C(2)**, **EI-C(3)**, **EI-C(4)**, **EI-C(5)**, **EI-C(6)** y **EI-C(7)** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Equipamiento Central**.
- b) Se consideran compatibles los usos: **Equipamiento Distrital, Equipamiento Barrial, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales**.
- c) Se consideran condicionados **Comercio Barrial y Comercio Distrital, Comercio Central**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:



<b>Cuadro 105.- EQUIPAMIENTO CENTRAL EI-C(1):</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>EI-C(1), EI-C(2), EI-C(3), EI-C(4), EI-C(5), EI-C(6) y EI-C(7)</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Equipamiento Central
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Equipamiento Central	<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> Instituto de educación superior y Universidad.  <b>Cultura:</b> Auditorio, Casa de la cultura y Museo.  <b>Salud:</b> Clínica hospital, Hospital de especialidades y Hospital general.  <b>Servicios Institucionales:</b> Administración de correos, Administración pública, Agencias y delegaciones municipales, Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales para beneficencia, Centro de integración juvenil, Orfanatos y Salas de reunión.</p>
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Equipamiento Distrital	<p><b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes:</b></p> <p><b>Educación:</b> Escuela de educación media superior (preparatoria). Escuela de idiomas.  <b>Cultura:</b> Academia de baile. Cineteca. Fonoteca. Fototeca. Hemeroteca. Mediateca. Teatro.  <b>Culto:</b> Convento.  <b>Salud:</b> Clínica. Consultorio médico y/o dental. Sanatorio. Unidad de urgencias.  <b>Servicios Institucionales:</b> Academias en general atípicas, capacitación laboral. Casa cuna. Estación de bomberos, autobuses urbanos. Hogar de ancianos. Velatorios y funerales.</p>
Equipamiento Barrial	<p><b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</b></p> <p><b>Educación:</b> Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial y Secundarias generales y técnicas.  <b>Cultura:</b> Biblioteca.  <b>Culto:</b> Iglesia.  <b>Salud:</b> Consultorio médico y dental de 1er. Contacto y Unidad médica de 1er. Contacto.  <b>Servicios Institucionales:</b> Caseta de vigilancia, Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social), Guarderías infantiles y Sanitarios.</p>
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> 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.</p>



Espacios Verdes, Abiertos Y Recreativos Distritales.	<b>Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes:</b>  <b>Espacios verdes y abiertos:</b> Parque urbano distrital. Unidad deportiva. <b>Espacios recreativos:</b> Arenas. Centro deportivo. Escuela de artes marciales. Escuela de natación. Gimnasio. Pista de hielo. Squash.
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.
<b>CONDICIONADO</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
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, carbón, cerveza, huevo, leña, 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. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudaría. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería. Semillas y cereales. Tiendas de ropa. Vidrios y espejos. Viveros. Videojuegos.
Comercio Distrital	<b>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</b>  <b>Venta de:</b> Accesorios de seguridad industrial y doméstica. Acuarios. Agencia de autos. Alfombras. Antigüedades. Artesanías. Artículos de dibujo. Artículos de plástico y/o madera. Artículos para decoración. Artículos para manualidades Azulejos y accesorios. Básculas. Boutique. Cafetería (con lectura a Internet) Cajas de cartón, materiales de empaque. Compra venta de aparatos para sordera. Compraventa de colorantes para curtiduría. Cristalería. Disqueras. Droguería, hierbería y homeopática. Equipos hidráulicos. Equipos y accesorios de computación. Ferretería de artículos especializados. Herrajes en general. Joyería y bisutería. Librería. Materiales para la construcción en local cerrado. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa) Motocicletas. Muebles. Pisos y cortinas. Productos para repostería. Relojería. Supermercados. Tabaquería. Telefonía e implementos celulares. Tianguis. Tiendas departamentales. Tinas de jacuzzi. Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares. Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario.



Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas Equipamiento Barrial EI-C, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en el uso que se pretenda urbanizar o construir. Además se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtítulo X.7. los lineamientos anteriores para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedarán a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

#### **X.5.7. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS:**

Las zona de espacios verdes, abiertos y recreativos, aun cuando forma parte del equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de cada uno de ellos, de acuerdo a su área de influencia y actividad; se clasifican en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales.

Los usos y destinos permitidos en las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos son los que se describen en la siguiente tabla:

Para este tipo de zonas se indica con la clave EV, se establece a partir radio de acción de acuerdo a su localización y servicios que brinda se clasifican de manera independiente.

##### **X.5.7.1. Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales**

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, esta considerada en base a la población de la unidad básica y elemental de la estructura urbana.

Para este tipo de se establece a partir radio de acción de acuerdo a su localización y servicios que brinda se clasifican de manera independiente con la sub-clave (EV-V).

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

se marcan con dos asteriscos (\*\*) los predios o zonas que son de propiedad publica.

**EV-V(1)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín Vecinal con una superficie de 0.03 Has, colinda al Norte con la zona mixto central de intensidad alta MC4(1), al Este Sur y Oeste colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(2),

**EV-V(2)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín Vecinal con una superficie de 0.03 Has, colinda al Norte, Este y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(2), Sur con la zona mixto central de intensidad alta MC4(1).

**EV-V(3)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales , destinado para Jardín Vecinal con una superficie de 0.21 Has, colinda al Norte, Este , Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(2).

**EV-V(4)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales ,destinado para Juego infantiles con una superficie de 0.41 Has, colinda al Norte, Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(1), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(1) . Se deberán respetar la con la



zona de infraestructura urbana IN-U(1). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EV-V(5)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín Vecinal con una superficie de 0.06 Has, colinda al Norte, Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(2), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(1), Se deberán respetar la con la zona de infraestructura urbana IN-U(1). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EV-V(6)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales , destinado para Jardín Vecinal con una superficie de 0.03 Has, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(3).

**EV-V(7)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales , destinado par Jardín Vecinal con una superficie de 0.20 Has, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(3).

**EV-V(8)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales , destinado para Jardín Vecinal con una superficie de 0.08 Has, colinda al Norte, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(3),al Este con la zona mixto central de intensidad media MB4(2).

**EV-V(9)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales , destinado para Jardín Vecinal con una superficie de 0.18 Has, colinda al Norte y Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(2), al Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(3).

**EV-V(10)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín de Niños con una superficie de 0.37 Has, colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(3),al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(2), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(10).

**EV-V(11)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juegos Infantiles con una superficie de 71.59 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(3), al Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(48).

**EV-V(12)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín Vecinal con una superficie de 1.10 Has, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H4-U(3), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(1) al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25).

**EV-V(13)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín de Niños con una superficie de 0.27 Has, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(17), con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(15) ,al Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(15), y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(17).



**EV-V(14)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juegos Infantiles con una superficie de 0.17 Has, colinda al Norte el limite de área de estudio ,al Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(15).

**EV-V(15)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín Vecinal con una superficie de 0.43 Has, colinda al Norte el limite de área de estudio ,al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(15).

**EV-V(16)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juego infantiles con una superficie de 0.11 Has, colinda al Norte, Este , Sur y Oeste, con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(16).

**EV-V(17)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín Vecinal con una superficie de 0.22 Has, colinda al Norte, Sur y Oeste, con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(16), y al Este con espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(2).

**EV-V(18)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Plazoleta con una superficie de 0.35 Has, colinda al Norte, Este , Sur y Oeste, con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(16).

**EV-V(19)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juegos infantiles con una superficie de 0.06 Has, colinda al Norte, Este , Sur y Oeste, con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(7).

**EV-V(20)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín Vecinal con una superficie de 25 m<sup>2</sup> Has, colinda al Norte, Este , Sur y Oeste, con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(7).

**EV-V(21)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín de Niños con una superficie de 0.68 Has, colinda al Norte, y Suroeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(7),al Sureste con la zona de actividades silvestres AS(3).

**EV-V(22)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín Vecinal con una superficie de 0.46 Has, colinda al Norte y Oeste con la zona de actividades silvestres AS(7),al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(53), con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(3), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(20),

**EV-V(23)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales con una superficie de \_\_\_ Has, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(3),al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(50),al Sur con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos vecinales EV-V(24), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9).

**EV-V(24)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín Vecinal con una superficie de 0.33 Has, colinda al Norte con la zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales EV-V(23),al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9),al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9).





**EV-V(25)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Rinconada con una superficie de 511 m<sup>2</sup> Has, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(49), y con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(18), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9).

**EV-V(26)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales destinado a Juegos infantiles con una superficie de 0.17 Has, colinda al Norte, Este y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9) al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(13).

**EV-V(27)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Juegos Infantiles con una superficie de 0.31 Has, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(10). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-V(28)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Juegos infantiles con una superficie de 0.13 Has, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(10). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-V(29)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales con una superficie de 0.23 Has, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9), al Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(12), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(10). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(56), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-V(30)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Juegos infantiles con una superficie de 0.24 Has, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(10), y al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(11). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(54), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-V(31)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Juegos infantiles con una superficie de 416 m<sup>2</sup>, colinda Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(11).

**EV-V(32)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Plazoleta con una superficie de 0.17 Has, colinda al Norte y Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(11), al Sur con infraestructura Urbana IN-U(9), con la zona mixto distrital de intensidad alta MD4(6). Se deberán respetar las la zona de infraestructura urbana IN-U(9). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EV-V(33)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a canchas deportivas con una superficie de 0.32 Has, colinda al Norte y Oeste con la zona mixto central de intensidad alta MC4(2), y al Norte Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(15), Se deberán



respetar la con la zona de infraestructura regional IN-R(34). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EV-V(34)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a canchas deportivas con una superficie de 552 m<sup>2</sup>, colinda Norte, Este y Sur con la zona mixto central de intensidad alta MC4(3), al Oeste con la zona de equipamiento vecinal EI-V(12).

**EV-V(35)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Plazoleta con una superficie de 0.35 Has, colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(21), al Este con la zona de actividades silvestres AS(7), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(50). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(50), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento-

**EV-V(36)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales destinado a Plazoleta con una superficie de 0.22 Has, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(19), al Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(21). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(72), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-V(37)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín vecinal con una superficie de 0.83 Has, colinda al Norte y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(18). Se deberán respetar la con la zona de infraestructura urbana IN-U(11), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EV-V(38)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín vecinal con una superficie de 0.54 Has, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), al Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(24), al Sur con zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(17), con la zona mixto barrial de intensidad alta MB4(14), y con la zona de instalaciones especiales urbanas IE-U(4), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(25). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-V(39)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 859.37 m<sup>2</sup>, colinda al Norte, Este y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25), al Sur con a zona mixto barrial de intensidad alta MB4(15).

**EV-V(40)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 891.57 Has, colinda Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25).

**EV-V(41)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Plazoleta con una superficie de 0.19 Has, colinda Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25).



**EV-V(42)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juegos infantiles con una superficie de 655.24 m<sup>2</sup> ,colinda Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25).

**EV-V(43)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín vecinal con una superficie de .14 Has, colinda Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25).

**EV-V(44)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Plazoleta con una superficie de 559.73 Has, colinda Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25).

**EV-V(45)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 265.63 Has, colinda Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25).

**EV-V(46)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 170.35 m<sup>2</sup> ,colinda Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25).

**EV-V(47)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Plazoleta con una superficie de 0.10 Has, colinda Norte, con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), Este, con equipamiento vecinal EI-V(8) al Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(23)

**EV-V(48)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Plazoleta con una superficie de 0.14 Has, colinda Norte, Este , Sur y Oeste, con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(23).

**EV-V(49)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juegos infantiles con una superficie de 0.18 Has, colinda Norte, Este , Sur y Oeste, con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(24). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-V(50)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 393.28 Has, colinda Norte, Este , Sur y Oeste, con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(26)

**EV-V(51)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Juegos infantiles con una superficie de .12 Has, colinda Norte, Este , Sur y Oeste, con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(29).

**EV-V(52)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juegos infantiles con una superficie de 0.13 Has, colinda Noroeste, con la zona de infraestructura regional IN-R(1) ,al Este y al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(26).



**EV-V(53)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín vecinal con una superficie de 0.17 Has, colinda Norte, y Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(30), al Este y sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(31), al Oeste con la zona de equipamiento barrial. la zona de infraestructura regional IN-R(1) ,al Este y al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(26).Se deberán respetar la con la zona de infraestructura urbana IN-R(2). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EV-V(54)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Canchas Deportivas con una superficie de 0.28Has, colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(31), al Este , Sur y Oeste con la zona mixto distrital de intensidad alta MD4(9),

**EV-V(55)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Plazoleta con una superficie de 0.23 Has, colinda al Norte con la zona de equipamiento barrial EI-B(4), al Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(31).

**EV-V(56)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín de Niños con una superficie de 0.10 Has, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), al Este , Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(31). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-V(57)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 0.29 Has, colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(32), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(31). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-V(58)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 0.17 Has, colinda al Noroeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48),al Suroeste con zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(31).Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento

**EV-V(59)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Plazoleta con una superficie de 0.25 Has, colinda al Norte y Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(33),al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(43),con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(13). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento. Se deberán respetar la con la zona de infraestructura urbana IN-U(11),y la zona de infraestructura regional IN-R(2). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EV-V(60)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 483.25 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Sureste con la zona de actividades silvestres AS(10),y al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(13).



Se deberán respetar la con la zona de infraestructura urbana IN-U(13),y la zona de infraestructura regional IN-R(2). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EV-V(61)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juegos infantiles con una superficie de 826.24 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(38), al este con la zona de infraestructura urbana IN-U(13).Se deberán respetar la con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EV-V(62)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín vecinal con una superficie de 0.40 Has, colinda al Norte con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos Barriales EV-B(13), al Este con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(2), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(39).

**EV-V(63)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín de niños con una superficie de 0.51 Has, colinda Norte, con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8), con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos Barriales EV-B(13),al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(39).al Sur y al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(1).

**EV-V(64)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín vecinal con una superficie de 352.14 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte, Este , Sur y Oeste, con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(1).

**EV-V(65)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín vecinal con una superficie de 650.32 m<sup>2</sup> ,colinda por Noreste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(1), al Sureste con la zona mixto barrial de intensidad alta MB4(25),al Suroeste con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos barriales EV-B(12).

**EV-V(66)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Juegos infantiles con una superficie de 0.10 Has, colinda al Norte, Este , Sur y Oeste, con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(1).

**EV-V(67)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Plazoleta con una superficie de 0.26 Has, colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(1) al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(38), al Sureste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad alta H4-V(1).

**EV-V(68)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Canchas Deportivas con una superficie de 0.13 Has, colinda al Norte, Este , Sur y Oeste, con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(1).

**EV-V(69)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinados para Jardín Vecinal con una superficie de 0.13 Has, colinda al Norte, Este , Sur y Oeste, con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(1).





**EV-V(70)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 0.15 Has, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(19) al Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40).

**EV-V(71)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín de Niños con una superficie de 0.37 Has, colinda al Norte Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40).

**EV-V(72)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales con una superficie de 0.05 Has, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(3).

**EV-V(72)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín Vecinal con una superficie de 452.96 m<sup>2</sup>, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(3).

**EV-V(73)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 433.82 m<sup>2</sup>, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(3), y Este con la zona mixto barrial de intensidad media MB3(7).

**EV-V(74)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 457.04 m<sup>2</sup>, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**EV-V(75)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 418.99 m<sup>2</sup>, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**EV-V(76)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juegos infantiles con una superficie de 504.49 m<sup>2</sup>, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**EV-V(77)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín vecinal con una superficie de 458.11 m<sup>2</sup>, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**EV-V(78)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín vecinal con una superficie de 708.77 m<sup>2</sup>, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**EV-V(79)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 136.57 m<sup>2</sup>, colinda al Norte, Este, con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8), al Sur con zona de equipamiento central EI-C(3).

**EV-V(80)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Juegos infantiles con una superficie de .13 Has, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).





**EV-V(81)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado par Jardín vecinal con una superficie de 475.41 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**EV-V(82)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 312.81 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**EV-V(83)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 0.29 m<sup>2</sup> ,colinda al Noroeste, con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(6), Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8), con la zona mixto central de intensidad media MC3(11),al Noreste con la zona de actividades silvestres AS(12),al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8) y H3-U(8),y con la zona de infraestructura urbana IN-U(21). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento. Se deberán respetar las zonas de restricción de infraestructura urbana IN-U(21) .

**EV-V(84)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín Vecinal con una superficie de 583.23 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(7).

**EV-V(85)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juegos vecinales con una superficie de 697.51 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte, Este, con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(7),al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(21).

**EV-V(86)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 226.96 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(7).

**EV-V(87)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juegos infantiles con una superficie de 0.26 Has, colinda al Norte, Este, con la zona mixto central de intensidad media MC3(11),al Este Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(6).

**EV-V(88)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 973.84 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte, Este, con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(6),al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(35), y Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(19). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento. Se deberán respetar la con la zona de infraestructura urbana IN-U(9). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EV-V(89)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín vecinal con una superficie de 0.13 Has, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(9), al Este y Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(35),al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(5). Se deberán respetar las zonas de protección a



cauces y cuerpos de agua CA(9), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-V(90)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín de niños con una superficie de 0.20 Has, colinda al Norte, Este y Sur y Oeste con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos Barriales EV-B(16), el Sureste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(5). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(9), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-V(91)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 0.12 Has, colinda al Noroeste, Noreste, y Sureste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(5), al Suroeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-V(92)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a con una superficie de 0.17 Has, colinda al Norte y Oeste con zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(41), al Este y al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4).

**EV-V(93)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado Jardín vecinal con una superficie de 0.21 Has, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(41).

**EV-V(94)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Jardín vecinal con una superficie de 0.14 Has, colinda al Norte, y Oeste con zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(42). al Este y Sur con la zona mixto central de intensidad media MC3(13).

**EV-V(95)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Juegos infantiles con una superficie de 0.25 Has, colinda al Norte, Oeste y Este con zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(42). al Sur con la zona mixto central de intensidad media MC3(13).

**EV-V(96)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a Canchas deportivas con una superficie de 0.20 Has, colinda al Norte, y Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(42). al Sur con la zona mixto central de intensidad media MC3(13), al Oeste con la zona mixto central de intensidad media MC3(17).

**EV-V(97)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 95.33 m<sup>2</sup>, colinda Norte, Este y Sur con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(4) al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46).

**EV-V(98)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juegos infantiles con una superficie de 444.79 m<sup>2</sup>, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste, con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(4).



**EV-V(99)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 78.07 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte, Este y Sur con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(4) al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46).

**EV-V(100)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juegos infantiles con una superficie de 436.29 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte, Este , Sur y Oeste, con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(4).

**EV-V(101)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín vecinal con una superficie de 88.09 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46), al , Este , Sur y Oeste, con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(4).

**EV-V(102)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Jardín Vecinal con una superficie de 159.37 m<sup>2</sup> ,colinda Norte, Este , Sur y Oeste, con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(4).

**EV-V(103)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juegos infantiles con una superficie de 601.62 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte, Este , Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46).

**EV-V(104)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Canchas deportivas con una superficie de 695.77 m<sup>2</sup> ,colinda Norte, Este , Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4).

**EV-V(105)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juegos infantiles con una superficie de 869.26 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte, Este , Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4).

**EV-V(106)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Plazoleta con una superficie de 654.76 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4),al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(43).

**EV-V(107)\*\***, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado para Juegos infantiles con una superficie de 0.13 Has, colinda al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(44), al Sur con la zona de instalaciones especiales urbanas IE-U(2).

**EV-V(108)\*\*** , corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, destinado a juegos infantiles con una superficie de 510.24 m<sup>2</sup> ,colinda al Norte, Este , Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**Nota:** \*\* predios de propiedad pública.

Las permisibilidades de usos en las zonas **EV-V** son los que se describen a continuación:



- a) Se consideran predominantes los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Equipamiento Vecinal.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 106. de Usos del Suelo Permisibles en Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales:</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>EV-C(3), EV-C(3) y EV-C(3)</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales
<b>PREDOMINANTES</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.
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Equipamiento Vecinal	<b>Educación:</b> Jardín de niños. Primaria.

<b>Cuadro 107.- DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS EV</b>										
<b>NORMAS DE CONTROL</b>			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	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 rinconadas 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

\* 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.

<b>Cuadro 108. EQUIPAMIENTO EI</b>												
<b>NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN</b>			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	1nivel	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



Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas Equipamiento Barrial EV-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en el uso que se pretenda urbanizar o construir. Además se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtítulo X.7. los lineamientos anteriores para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedarán a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

#### **X.5.7.2. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales:**

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, esta considerada en base a la población de la unidad básica y elemental de la estructura urbana

**EV-B(1)\*\***, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado para parque barrial con una superficie aproximada de 0.70 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(11), al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(54). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(54), será determinada en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-B(2)\*\***, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinada a cancha deportiva con una superficie aproximada de 0.64 Ha, colinda al Norte, Este y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(19) al Sur con la zona de actividades silvestres AS(7).

**EV-B(3)**, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a un jardín barrial con una superficie aproximada de 0.66 Ha, colinda al Norte, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(21), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(19).

**EV-B(4)\*\***, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a una plaza y cancha deportiva, con una superficie aproximada de 0.20 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(23).

**EV-B(5)\*\***, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a cancha y jardín barrial con una superficie aproximada de 0.27 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(24). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75). Que será determinada en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-B(6)\*\***, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a una cancha de básquetbol con una superficie aproximada de 0.19 Ha, colinda al Noreste, Sureste y Noroeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(49). Que será determinada en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-B(7)\*\***, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a un parque barrial, con una superficie aproximada de 1.02 Ha, colinda al Noreste, Sureste y Noroeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(29), al Suroeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(20).



**EV-B(8)\*\***, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a un parque barrial, con una superficie aproximada de 1.01 Ha, colinda al Noreste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(28), al Sureste con la zona de actividades silvestres AS(8) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48), al Suroeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(27), al Noroeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(28) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(49). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(48) y CA(49). Que será determinada en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-B(9)\*\***, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a una cancha deportiva, con una superficie aproximada de 0.32 Ha, colinda al Noreste y Noroeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(28), al Sureste y Suroeste con la zona de actividades silvestres AS(8).

**EV-B(10)\*\***, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a un parque barrial, con una superficie aproximada de 0.48 Ha, colinda al Noreste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(30), al Suroeste con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Noroeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(33). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(2). Que será determinada en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EV-B(11)\*\***, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a canchas de fútbol, con una superficie aproximada de 1.54 Ha, colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(12), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(10).

**EV-B(12)\*\***, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a cachas deportivas, con una superficie aproximada de 1.36 Ha, colinda al Norte con la zona de equipamiento central EI-C(3), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(65) y la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(25), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(1), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(11), la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(40) y la zona mixta barrial intensidad alta MB4(26).

**EV-B(13)\*\***, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a parque barrial, con una superficie aproximada de 2.35 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8), al Este con la zona de actividades silvestres AS(11), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(39) y con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(62), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8).

**EV-B(14)\*\***, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a una escuela de educación primaria, con una superficie aproximada de 0.32 Ha, colinda al Noreste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(6), al Sureste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(83), al Suroeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(7).

**EV-B(15)\*\***, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a un parque barrial, con una superficie aproximada de 0.25 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(6), al Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(7).





**EV-B(16)**, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a una escuela de educación secundaria, con una superficie aproximada de 1.39 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4), al Noreste con las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7) y CA(9), al Sureste con la zona de espacios verdes, abiertos y vecinales EV-V(90), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(17), la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(5) y con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Suroeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7) y la zona mixta central de intensidad media MC3(12). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7) y CA(9). Que será determinada en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-B(17)**, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a un parque barrial, con una superficie aproximada de 0.55 Ha, colinda al Norte y con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(90) y con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-B(16), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(5).

**EV-B(18)**, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a una escuela de educación preescolar, con una superficie aproximada de 0.45 Ha, colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(4), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(41), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(42).

**EV-B(19)**, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a una cancha deportiva, con una superficie aproximada de 1.13 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(45), al Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(43), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4).

**EV-B(20)**, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a una plaza pública, con una superficie aproximada de 1.10 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Este con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(4) y con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(45), al Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(45). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(3). Que será determinada en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EV-B(21)**, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a una escuela de educación primaria, con una superficie aproximada de 0.49 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(46).

**EV-B(22)**, corresponde a la zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, destinado a un parque barrial, con una superficie aproximada de 0.43 Ha, colinda al Norte, Este, y Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MC3(18), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(25).

Las permisibilidades de usos en las zonas **EV-B(1)**, **EV-B(2)** y **EV-B(3)**, son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.**



- c) Se consideran condicionados **Equipamiento Vecinal y Equipamiento Barrial**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

<b>Cuadro 109.</b> de Usos del Suelo Permisibles en Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales:	
<b>CLAVE</b>	<b>EV-C(1), EV-C(2) y EV-C(3)</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</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> Jardines y/o plazas, Parque de barrio y Plaza cívica.</p> <p><b>Espacios recreativos:</b> Alberca pública, Canchas de fútbol 7, Canchas de fútbol rápido y Canchas deportiva.</p>
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales	<p><b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín vecinal, Plazoletas y rinconadas</p> <p><b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles.</p>
Equipamiento Vecinal	<b>Educación:</b> Jardín de niños. Primaria.
Equipamiento Barrial	<p><b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</b></p> <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. Sanitarios.</p>

**Cuadro 110.- 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	Restricción frontal en Metros lineales	Restricciones laterales en Metros lineales	Restricción posterior en Metros lineales
Nivel de servicio	Rubro	Giro								
<b>BARRIAL</b>	Espacios verdes y abiertos.	Plaza cívica	1400	----	0.08	0.08	1 nivel	5.00	5.00	5.00
		Parques de barrio	10,000	----	0.02	0.02	1 nivel	5.00	5.00	5.00
		Jardines y/o plazas	4600	----	0.02	0.02	1 nivel	5.00	5.00	5.00



	Espacios recreativos	Canchas deportivas	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	5.00	5.00	5.00
		Canchas de fútbol 7 Canchas de fútbol rápido	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	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.5.7.3. Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales:

Para este tipo de se establece a partir radio de acción de acuerdo a su localización y servicios que brinda se clasifican de manera independiente con la sub-clave (EV-C).

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**EV-C(1)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Centrales, destinados al área de restricción de la planta potabilizadora con una superficie de 4.24 Has, colinda al Norte con la zona de actividades silvestres AS(1), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(3), y con el límite de área de estudio, al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(6), y con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(3), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(3), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(3), con la zona de actividades silvestres AS(1), y con la zona de infraestructura urbana IN-U(26). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(3), como se establece en el subtítulo X.5.9. y las zonas de restricción de infraestructura urbana IN-U(26) y con la zona de infraestructura regional IN-R(1). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EV-C(2)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Centrales, destinado para Parque urbano al los márgenes de los escurrimientos con una superficie de 18.41 Has, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(1), con el límite de área de estudio, con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(3), H3-V(5), al Este colinda con la zona de infraestructura regional IN-R(3), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(6), H3-V(9), H3-V(4), con la zona de instalaciones especiales regionales IE-R(1), con la zona de servicios barriales densidad media SB3(1) con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(1), al Oeste con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos vecinales EV-V(17), con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(16). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61), CA(65) CA(66), CA(76) y CA(77), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(31), la zona de instalaciones especiales regionales IE-R(1), la zona de infraestructura regional (3), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EV-C(3)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Centrales, destinado para Parque urbano al los márgenes de los escurrimientos con una superficie de 14.18 Has, colinda al Norte el límite de área de estudio, con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(7), al Este colinda con la zona de espacios verdes abiertos recreativos centrales EV-C(4), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(10), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(74), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(11), al Sur colinda con la zona de infraestructura urbana IN-U(6), con la zona de instalaciones especiales urbana IE-U(3), con la zona habitacional plurifamiliar vertical



densidad media H3-V(9), con la zona de servicios barriales SB(1), al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(3). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61), CA(67) CA(68) y CA(74), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento. Se deberán respetar las la zona de infraestructura urbana IN-U(6), y la zona de infraestructura regional IN-R(3). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**EV-C(4)**, corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Centrales, destinado para Parque urbano al los márgenes de los escurrimientos con una superficie de 10.90 Has, colinda al Norte y Este con el limite de área de estudio , al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(67), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(11), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(11), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(74), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(10), con la zona de espacios verdes abiertos recreativos centrales EV-C(3). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61), CA(67) y CA(74), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**EV-C(5)**, Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Centrales, corresponde al Campo de Golf Vista Vallarta con una superficie de 116.52 Has, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(11), con la zona de infraestructura urbana IN-U(6), con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(1), H2-H(2), con la zona mixto central de intensidad media MC3(7), con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(1), H2-H(3), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(13), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(6), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(12), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(8), con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(4), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(19), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(11), con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(5), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(23), con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(25), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(2), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(27), IN-U(13). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(17), CA(22), CA(25), CA(26), CA(27), CA(28), CA(29), CA(30), CA(31), CA(32), CA(33), CA(34), CA(55) y CA(61), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.9. de este documento. Se deberán respetar las la zona de infraestructura urbana IN-U(6), IN-U(30), IN-U(8), IN-U(19), IN-U(27) y la zona de infraestructura regional IN-R(3). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **EV-C(1)**, **EV-C(2)**, **EV-C(3)**, **EV-C(4)** y **EV-C(4)**, son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales, Equipamiento Barrial y Equipamiento Distrital y Equipamiento Central.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:



<b>Cuadro 111. de Usos del Suelo Permisibles en Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales:</b>	
<b>CLAVE</b>	<b>EV-C(1), EV-C(2), EV-C(3), EV-C(4) y EV-C(4),</b>
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales
<b>PREDOMINANTES</b>	<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 general y Zoológico. <b>Espacios recreativos:</b> Balnearios, Campos de golf, Estadios y Plazas de toros y lienzos charros.
<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, Parque de barrio y Plaza cívica. <b>Espacios recreativos:</b> Alberca pública, Canchas de fútbol 7 y 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> Parque urbano distrital y Unidad deportiva. <b>Espacios recreativos:</b> Arenas, Centro deportivo, Escuela de artes marciales, Escuela de natación, Gimnasio y Pista de hielo y Squash.
Equipamiento Barrial	<b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</b> <b>Educación:</b> Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial, Secundarias generales y técnicas. <b>Cultura:</b> Biblioteca. <b>Culto:</b> Iglesia. <b>Salud:</b> Consultorio médico y dental de 1 <sup>er</sup> . Contacto y Unidad médica de 1 <sup>er</sup> . Contacto. <b>Servicios Institucionales:</b> Caseta de vigilancia, Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social), Guarderías infantiles y Sanitarios.
Equipamiento Distrital	<b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes:</b> <b>Educación:</b> Escuela de educación media superior (preparatoria) y Escuela de idiomas. <b>Cultura:</b> Academia de baile, Cineteca, Fonoteca, Fototeca, Hemeroteca, Mediateca y Teatro. <b>Culto:</b> Convento. <b>Salud:</b> Clínica, Consultorio médico y/o dental, Sanatorio y Unidad de urgencias. <b>Servicios Institucionales:</b> Academias en general atípicos, capacitación laboral, Casa cuna, Estación de bomberos, autobuses urbanos, Hogar de ancianos y Velatorios y funerales.



Equipamiento Central	<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> Instituto de educación superior y Universidad.  <b>Cultura:</b> Auditorio, Casa de la cultura y Museo.  <b>Salud:</b> Clínica hospital, Hospital de especialidades y Hospital general.  <b>Servicios Institucionales:</b> Administración de correos, Administración pública, Agencias y delegaciones municipales, Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales para beneficencia, Centro de integración juvenil, Orfanatos y Salas de reunión.</p>
----------------------	---

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas Equipamiento Barrial EV-C, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en el uso que se pretenda urbanizar o construir.

Además se deberá de considerar las normas contenidas en el Subtítulo X.7. los lineamientos anteriores para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

**X.5.8. 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 Subtítulo X.3.3. de este documento.

**X.5.8.1. Zonas de Infraestructura Urbana, IN-U:**

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 IN-U.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**IN-U(1)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 549.35 metros lineales y una superficie de 0.55 Ha.

**IN-U(2)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 618.88 metros lineales y una superficie de 0.22 Ha.

**IN-U(3)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 2,084.91 metros lineales y una superficie de 4.80 Ha.

**IN-U(4)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 932.14 metros lineales y una superficie de 1.41 Ha.

**IN-U(5)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 228.96 metros lineales y una superficie de 0.43 Ha.





**IN-U(6)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 3,229.23 metros lineales y una superficie de 5.73 Ha.

**IN-U(7)**, corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una superficie de 0.78 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(13) y la zona de actividades silvestres AS(5), al Este con el límite del área de aplicación, al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(8) y la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(13), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(13).

**IN-U(8)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 2,387.77 metros lineales y una superficie de 3.78 Ha.

**IN-U(9)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 4,828.24 metros lineales y una superficie de 6.66 Ha.

**IN-U(10)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 518.14 metros lineales y una superficie de 0.12 Ha.

**IN-U(11)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 569.84 metros lineales y una superficie de 0.35 Ha.

**IN-U(12)**, corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una superficie de 0.20 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical H3-V(27).

**IN-U(13)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 2,397.34 metros lineales y una superficie de 4.05 Ha.

**IN-U(14)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 644.08 metros lineales y una superficie de 1.32 Ha.

**IN-U(15)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 1,158.84 metros lineales y una superficie de 2.06 Ha.

**IN-U(16)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 88.60 metros lineales y una superficie de 0.12 Ha.

**IN-U(17)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 92.15 metros lineales y una superficie de 0.11 Ha.

**IN-U(18)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 44.60 metros lineales y una superficie de 0.04 Ha.

**IN-U(19)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 5,664.88 metros lineales y una superficie de 16.26 Ha.



**IN-U(20)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 5.74 metros lineales y una superficie de 0.01 Ha.

**IN-U(21)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 1,310.51 metros lineales y una superficie de 0.78 Ha.

**IN-U(22)**, corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una superficie de 0.02 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(23), al Este, Sur y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta H4-H(1).

**IN-U(23)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 881.53 metros lineales y una superficie de 0.89 Ha.

**IN-U(24)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 1,224.38 metros lineales y una superficie de 1.54 Ha.

**IN-U(25)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 3,137.89 metros lineales y una superficie de 3.06 Ha.

**IN-U(26)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 1,013.87 metros lineales y una superficie de 1.14 Ha.

**IN-U(27)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 1,735.58 metros lineales y una superficie de 0.00 Ha.

**IN-U(28)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 220.19 metros lineales y una superficie de 0.34 Ha.

**IN-U(29)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 49.47 metros lineales y una superficie de 0.04 Ha.

**IN-U(30)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 1,090.38 metros lineales y una superficie de 2.62 Ha.

**IN-U(31)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 777.72 metros lineales y una superficie de 2.30 Ha.

Para estas zonas se establece que el uso predominante será la infraestructura urbana (IN-U), sus actividades y giros predominantes serán; acueductos, estructuras para equipos de telecomunicaciones, colectores, plantas de tratamiento, potabilizadoras, termoeléctricas, repetidoras, subestación eléctrica, tanques de almacenamiento de agua, tendido de redes agua potable, drenaje, electricidad, telefonía, televisión por cable, viales primarios, vías de ferrocarril, y sus usos y destinos compatibles permitidos los siguientes;

#### **X.5.8.2. Zonas de Infraestructura Regional IN-R**

Para este tipo de zonas contiene equipamiento que tiene un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que se ubica sobre la vialidad principal con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras.



Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**IN-R(1)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 3,388.73 metros lineales y una superficie de 10.18 Ha.

**IN-R(2)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 2,345.46 metros lineales y una superficie de 6.88 Ha.

**IN-R(3)**, corresponde a la vialidad \_\_\_\_\_, con una longitud aproximada de 2,754.55 metros lineales y una superficie de 7.08 Ha.

### **X.5.8.3. Zonas de Instalaciones Especiales Urbanas IE-U**

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 IE-U.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**IE-U(1)**, corresponde a la zona de Instalaciones Especiales Urbanas, con una superficie aproximada de 1.83 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(1). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(3), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**IE-U(2)**, corresponde a la zona de Instalaciones Especiales Urbanas, con una superficie aproximada de 8.36 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(107) y la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(44), al Noreste con la zona de infraestructura urbana IN-U(15) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Sureste con la zona de actividades silvestres AS(14), al Suroeste habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4), al Noroeste con las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(43) y H4-U(45). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), como se establece en el subtítulo X.5.9. y la zona de infraestructura urbana IN-U(15), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**IE-U(3)**, corresponde a la zona de Instalaciones Especiales Urbanas, con una superficie aproximada de 2.75 Ha, colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical H3-V(9), al Noreste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(3), al Sureste con la zona habitacional plurifamiliar vertical H3-V(9), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(6). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(6), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.8. de este documento.

**IE-U(4)**, corresponde a la zona de Instalaciones Especiales Urbanas, con una superficie aproximada de 8.36 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical H3-V(25), al Noreste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(38) y la zona habitacional unifamiliar H4-U(17), al Sureste con la zona habitacional unifamiliar H4-U(17), al Suroeste y Noroeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(25).



Para esta zona se establece las siguientes actividades o giros predominantes: Instalaciones especiales Urbanas (IE-U) siendo compatibles con los siguientes usos y destinos permitidos; espacios verdes abiertos y recreativos regionales (EV-R),

#### **X.5.8.4. Instalaciones Especiales Regionales IE-R**

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 IE-R.

**IE-R(1)**, corresponde a la zona de Instalaciones Especiales Regionales, con una superficie aproximada de 16.02 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(2), al Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(4), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(6), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(2), la zona de actividades silvestres AS(3) y la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(1). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), como se establece en el subtítulo X.5.9. de este documento.

**IE-R(2)**, corresponde a la zona de Instalaciones Especiales Regionales, con una superficie aproximada de 11.83 Ha, colinda al Norte con la zona de actividades silvestres AS(11), al Noreste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H3-V(27), al Sureste con las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(29) y H4-U(30), al Suroeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(33), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(13).

#### **X.5.9. 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 señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea punteada, siendo identificadas con la clave (CA).

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

**CA(1)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Laguna Azul con una superficie de 0.50 Ha.

**CA(2)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Canal Valle del Mar y Canal Mojoneras con una superficie de 1.80 Ha.

**CA(3)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Andrés con una superficie de 0.54 Ha.

**CA(4)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Vena Don Lupe con una superficie de 0.59 Ha.

**CA(5)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Santiago con una superficie de 0.95 Ha.

**CA(6)**, corresponde a las zonas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Bartolomé con una superficie de 1.08 Ha.



**CA(7)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Las Parotas con una superficie de 6.42 Ha.

**CA(8)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Nuez de la India con una superficie de 0.39 Ha.

**CA(9)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Amapola con una superficie de 0.45 Ha.

**CA(10)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Cuatecomate con una superficie de 0.64 Ha.

**CA(11)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Amapa de Rosa con una superficie de 0.50 Ha.

**CA(12)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Roble con una superficie de 0.93 Ha.

**CA(13)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Palo de Rosa con una superficie de 0.26 Ha.

**CA(14)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Capulin con una superficie de 0.39 Ha.

**CA(15)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Cedro con una superficie de 0.24 Ha.

**CA(16)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Eucalipto con una superficie de 0.73 Ha.

**CA(17)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo Arena con una superficie de 4.80 Ha.

**CA(18)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Calizo con una superficie de 0.53 Ha.

**CA(19)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Marga con una superficie de 0.94 Ha.

**CA(20)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Pedregoso con una superficie de 0.82 Ha.

**CA(21)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Calizo con una superficie de 1.72 Ha.



**CA(22)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Granulita con una superficie de 2.11 Ha.

**CA(23)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Marmol con una superficie de 0.38 Ha.

**CA(24)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arenisca con una superficie de 0.58 Ha.

**CA(25)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo Salino con una superficie de 6.53 Ha.

**CA(26)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Magma con una superficie de 0.34 Ha.

**CA(27)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Lateritas con una superficie de 0.37 Ha.

**CA(28)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Tierra Parda con una superficie de 0.45 Ha.

**CA(29)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Guijarro con una superficie de 0.24 Ha.

**CA(30)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Calcáreo con una superficie de 0.48 Ha.

**CA(31)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Teapete con una superficie de 0.52 Ha.

**CA(32)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Gredoso con una superficie de 0.36 Ha.

**CA(33)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Loess con una superficie de 0.19 Ha.

**CA(34)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Calcáreo con una superficie de 1.19 Ha.

**CA(35)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Somero con una superficie de 0.73 Ha.

**CA(36)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Barro Rojo con una superficie de 0.33 Ha.





**CA(37)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Travertino con una superficie de 0.17 Ha.

**CA(38)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Laguna con una superficie de 1.32 Ha.

**CA(39)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo Lixiviados con una superficie de 1.31 Ha.

**CA(40)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Coral con una superficie de 0.35 Ha.

**CA(41)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo el Atolón y Jardín del Mar con una superficie de 1.09 Ha.

**CA(42)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Ostión con una superficie de 0.06 Ha.

**CA(43)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Margaritas del Mar con una superficie de 0.55 Ha.

**CA(44)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo del Arrecife con una superficie de 1.18 Ha.

**CA(45)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Almeja con una superficie de 0.53 Ha.

**CA(46)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Estrella de Mar con una superficie de 0.34 Ha.

**CA(47)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Esponja con una superficie de 0.30 Ha.

**CA(48)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo de los Poetas con una superficie de 4.65 Ha.

**CA(49)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Rubén Darío con una superficie de 2.27 Ha.

**CA(50)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo la Virgen con una superficie de 6.53 Ha.

**CA(51)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Virgen de la Luz con una superficie de 0.24 Ha.



**CA(52)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Virgen de los Remedios con una superficie de 1.31 Ha.

**CA(53)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Virgen Morena con una superficie de 0.31 Ha.

**CA(54)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Virgen del Rocío con una superficie de 1.28 Ha.

**CA(55)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Virgen del Paz con una superficie de 2.27 Ha.

**CA(56)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo El Caracol con una superficie de 2.45 Ha.

**CA(57)**, corresponde a las área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Virgen del Camino con una superficie de 0.76 Ha.

**CA(58)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre la Virgen Dolores con una superficie de 0.15 Ha.

**CA(59)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo la Virgen del Rosario con una superficie de 0.71 Ha.

**CA(60)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre la Virgen María con una superficie de 0.80 Ha.

**CA(61)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Arroyo el Zarco con una superficie de 4.88 Ha.

**CA(62)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Ultramar con una superficie de 1.25 Ha.

**CA(63)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Naranja con una superficie de 0.61 Ha.

**CA(64)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Borgoña con una superficie de 0.42 Ha.

**CA(65)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Escarlata con una superficie de 1.18 Ha.

**CA(66)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Safiro con una superficie de 1.72 Ha.



**CA(67)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Roca con una superficie de 1.03 Ha.

**CA(68)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre San Pedro con una superficie de 0.60 Ha.

**CA(69)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Barro con una superficie de 0.16 Ha.

**CA(70)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Sílice con una superficie de 0.24 Ha.

**CA(71)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Zapopan con una superficie de 0.69 Ha.

**CA(72)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Jaime Sábines con una superficie de 0.90 Ha.

**CA(73)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Virgen de Fátima con una superficie de 0.43 Ha.

**CA(74)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Santo Tomás con una superficie de 0.87 Ha.

**CA(75)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Rosario Castellanos con una superficie de 0.60 Ha.

**CA(76)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el Río Verde con una superficie de 0.37 Ha.

**CA(77)**, corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre Azul una superficie de 0.21 Ha.

**Nota:** para estas áreas será necesario contar con las obras de protección por riesgo de inundación para cualquier acción de urbanización o edificación.

Para esta zona se establece las siguientes actividades o giros predominantes: queda sujetas espacios verdes abiertos y recreativos regionales (EV-R), actividades silvestres y a los que determine la CONAGUA.

#### **X.6.10. ELEMENTOS BÁSICOS DE LA CONFIGURACIÓN URBANA, DE LA ARQUITECTURA Y DE LOS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS**

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 y serán, como mínimo, los siguientes:



1. **Pavimento:** estructura de revestimiento del suelo destinado a soportar el tránsito vehicular o peatonal de manera cómoda y segura.

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:

Los pavimentos de la red vial, según su tipo 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:

- I. Las vialidades de acceso controlado, ubicadas dentro de los límites de los centros de población, deberán ser de concreto de cemento portland preferentemente;
  - II. 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;
  - III. 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.
  - IV. En las vialidades subcolectoras y locales, el terminado mínimo a exigir será de empedrado, exceptuando lo señalado en los siguientes incisos;
  - V. 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
  - VI. Para las acciones urbanísticas de urbanización progresiva, serán en su etapa inicial a base de conformación de la vía pública a nivel de subrasante.
2. **Banquetas:** porción de la vía pública destinada especialmente al tránsito de peatones.

Las banquetas estarán sujetas a las siguientes obras mínimas:

- I. En todo tipo de zonas, exceptuando lo señalado en el siguiente inciso, deberán de ser en concreto hidráulico con una resistencia mínima de  $f'c=150$  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; y
- II. 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.
- III. 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;
- IV. La pendiente máxima en los andadores será del 5 por ciento;
- V. 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;
- VI. Deberán ser de un terminado rugoso y antiderrapante;



- VII. 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
  - VIII. En los cruces con el arroyo vehicular se deberán construir rampas con las especificaciones antes descritas; y
  - IX. 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.
  - X. 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 pasó de las personas con discapacidad visual o motriz.
  - XI. 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%.
  - XII. 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.
  - XIII. 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.
3. **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;
4. **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 3.0 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 3.0 metros; y
  - f) otras variantes que resulten adecuadas para el tipo de zona que se trate.

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;

5. **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.

Pueden usarse cubiertas planas cuando estas sirven de terraza, debiendo tener el piso terminado con loseta de barro y completarse con elementos decorativos para tener plantas, como macetas y jardineras.



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 o jacaes, los barandales pueden hacerse con reja metálica maciza o 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. Se deben cuidar que las aguas no escurran hacia los vecinos. Evitar que las azoteas sean espacios de basura o de almacenaje de materiales, los tendederos de ropa deben disimularse con muros o celosías adecuadamente construidas;

6. **Alturas máximas y mínimas de las edificaciones:** se tomará en cuenta la topografía de terreno de cada zona y el resultante del coeficiente de utilización del suelo y ocupación, así como de lograr el acceso equitativo a las vistas panorámicas existentes;
7. **Materiales y acabados de fachadas:** el tipo de material y acabado quedarán sujetos al Reglamento de Construcción y al criterio de la autoridad, con la finalidad de integrarse y fortalecer la configuración visual y urbana;
8. **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, acometidas, 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 calentadores de agua, 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;

9. **Iluminación exterior:** las características de intensidad, color, espaciamiento, otros que establece el Reglamento de Construcción Municipal de Puerto Vallarta, de acuerdo a la intensidad y lugar que corresponda de acuerdo a la zona o área a iluminar.

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 2.40 metros sobre el nivel de piso terminado y no podrán sobresalir más de 40 cm del límite de propiedad.





10. **Gamas de colores:** la paleta de colotes a utilizar estará sujeta al Reglamento de Imagen Urbana a lo que la Dependencia Municipal autorice para cada zona; y
11. **Anuncios:** Las características quedaran sujetas al Reglamento de Configuración Urbana e Imagen Visual, tales como material, dimensión, color, restricciones, ubicaciones.

Además de los lineamientos anteriores para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 5, así como las normas vigentes.

En las áreas clasificadas como áreas de protección a la fisonomía, y áreas de protección al patrimonio edificado, además de las características mencionadas en los párrafos precedentes, para lograr una adecuada integración y armonía en la configuración y en la imagen urbana de la zona, 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.

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, se considerará 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
- V. 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.

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.



## X.6. ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana define las características, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial. En relación a sus funciones regionales, al Distrito Urbano le corresponde la categoría de nivel medio. En consecuencia, de conformidad a los artículos 17, 18, 19, y 20, del Reglamento Estatal, el sistema de estructura territorial y la dosificación de equipamiento urbano y servicios corresponden a unidades vecinales, barriales y Subcentro urbano.

Se plantea fortalecer el modelo de ordenamiento urbano, flexible a la estructura urbana existente, permitiendo implementar la productividad, eficaz del desarrollo para los habitantes, dentro del Distrito Urbano 3, como base de orientar la instrumentación, control y administración racional en el fortalecimiento del desarrollo y crecimiento urbano del centro de población.

La estructura urbana se plantea en dos sistema que nos permite establecer las directrices orientadas e inducidas la concentración de equipamiento y servicios en corredores de nivel barrial y distrital, en centros barriales, estratégicamente distribuidos –que conjuntamente con los centros vecinales a implementar, podrán 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, así como reactivar los mantos acuíferos y ciclos hidrológicos, establecidos (plano E-2) para impulsar el fortalecer el binomio perfecto -hombre-naturaleza-asiendo de las actividades humanas y el medio ambiente el hábitat por excelencia confortable.

El propósito de este instrumento de normativo es proponer un ordenamiento que permitirá lograr una estructura urbana 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 autorice.

La estructura urbana dentro del distrito urbano se señala de manera indicativa mediante los siguientes elementos componentes:

- a. **CV.** Centro vecinal. Su radio de influencia es la unidad vecinal que por su accesibilidad complementa al equipamiento de los centros barriales con comercios y servicios y puntos estratégicos .
- b. **CB.-** Centros Barriales: 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, en puntos estratégicos, mismos que pueden modificarse y complementarse con centros vecinales, en función de la acción urbanística procedente y criterio de la Dependencia Municipal calificadora en aras de lograr los objetivos de ordenamientos y regulación urbana del Plan Parcial.
- c. **SU.-** Sub-centro Urbano por su nivel de servicios el "Proyecto Pro Vivir el Estero del Salado", su radio de influencia es el distrito urbano, por la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios, de acuerdo a la modalidad de la categoría urbana.
- d. **Sistema Vial.-** la estructura vial establece y determina la jerarquización vial existente con referencia al MOU, a las zonas a servir y a los movimientos esperados generados por los usos, densidades e intensidades de utilizations señaladas para las mismas, su condicionante es con base a las



restricciones de cada vialidad (RI-VL) como se indican en los planos E-1, E-2 y E-3, del Anexo gráfico; que deberán estar sujetas al trazo y con la topografía en donde se vaya aplicar la acción urbanística y a criterio de la Dependencia Municipal, siempre y cuando se garantice la adecuada continuidad en la traza urbana.

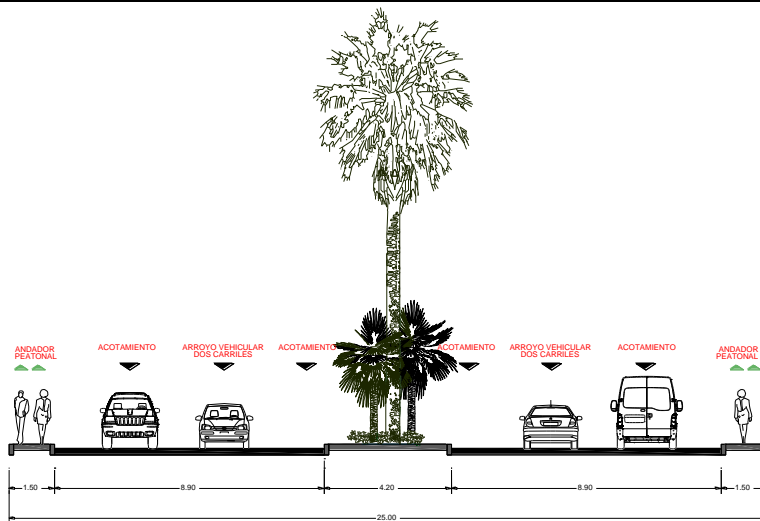
- e. **MB.-** Corredor de usos mixtos de nivel barrial, a darse en torno a las vías colectores VC(1).
- f. **MD.-** Corredor de usos mixtos de nivel distritales, a darse en torno a las vías colectores VC(1). y VC(2).
- g. **MC.-** Corredor de usos mixtos de nivel central, a darse a lo largo del corredor de movilidad urbana propuesto urbana en la vialidad principal VP(1) y VP(2).

**Vialidades Principales:**

Este tipo conjuntamente con las vialidades de acceso controlado deberá servir como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de una, área a otra dentro del ámbito urbano. Asimismo, 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.

**Cuadro 112. CARACTERISTICAS GEOMETRICAS SISTEMA VIAL PRIMARIO**

TIPO DE VIALIDAD	NORMATIVIDAD	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							
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



**VIALIDAD PRINCIPAL**  
VP(1) Av. de los Poetas (25.00 m)



A continuación las vialidades propuestas a mantener como existentes dentro del área de aplicación.

**VP(1):** Ampliación Av. las Flores, con una longitud de 5,649.70 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Este a Oeste en la intercepción con la vialidad principal VP(5), Av. México, hasta finalizar con el limite de área del Distrito Urbano 3.

**VP(2):** Av. Federación Norte, con una longitud de 1,755.87 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Sur a Norte en la intercepción con la vialidad principal VP(1), Ampliación Av. las Flores, hasta finalizar con el limite de área del Distrito Urbano 3.

**VP(2a):** Av. Federación Norte, con una longitud de 509.86 metros lineales dentro del área de aplicación, corresponde a una modificación de trazo original de la vialidad principal VP(2).

**VP(3):** Av. de los Poetas, con una longitud de 4,697.90 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Este a Oeste en el asentamiento humano Volcanes, prolongándose sobre el limite de área de aplicación del Distrito Urbano 3, hasta la intercepción con la vialidad principal VP(5), Av. México.

**VP(4):** Av. Federación Sur, con una longitud de 1,022.43 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Sur a Norte en la intercepción con la vialidad principal VP(3), Av. de los Poetas, hasta entroncar con la vialidad principal en proyecto VP(1), Ampliación Av. Las Flores.

**VP(5):** Av. México, con una longitud de 3,111.76 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Sur a Norte en la intercepción con la vialidad principal VP(3), Av. de los Poetas, hasta el limite norte del Distrito Urbano 3.

**VP(6):** Conexión con Macrolibramiento, con una longitud de 1,859.33 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Sur a Norte en la intercepción con la vialidad principal VP(3), Av. Federación Norte, hasta el limite norte del Distrito Urbano 3.

**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:

- Vialidades colectoras.
- Vialidades colectoras menores.
- Vialidades subcolectoras.
- Vialidades locales.
- Vialidades tranquilizadas.
- Vialidades peatonales.
- Ciclo pistas.

De acuerdo al análisis realizado sobre el estado actual de la estructura vial de las áreas urbanas que conforman el área de aplicación, y el diagnostico descrito en capítulos anteriores del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 5-B, se proponen las siguientes nomenclaturas y tipologías a las vialidades existentes mostradas a continuación.



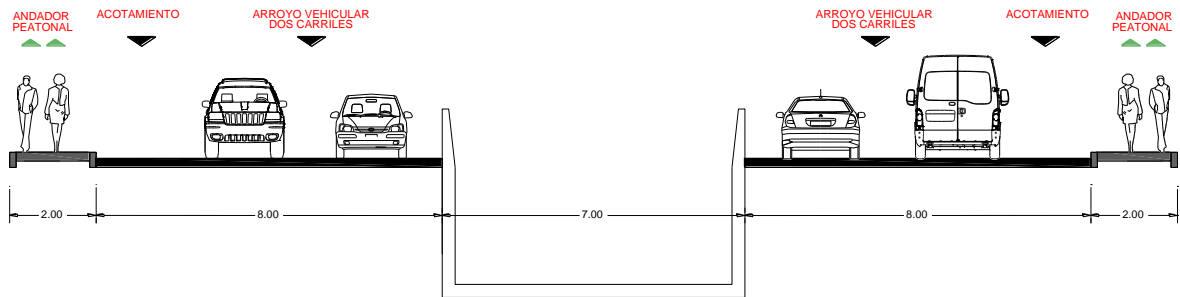
### Vialidades Colectoras

Las vialidades son aquellas vías que ligan el subsistema vial primaria con las calles locales. Estas vías de acceso interno tienen características geométricas más reducidas que las arterias. Pueden tener un tránsito intenso de corto recorrido, los movimientos de acceso en vueltas, estacionamientos, ascenso y descenso de pasaje, carga y descarga, así como acceso a propiedades colindantes.

**Cuadro 113. SISTEMA VIAL SECUNDARIO**

NORMATIVIDAD TIPO DE VIALIDAD	DERECHO DE VIA (METROS)	SENTIDO DEL TRÁNSITO	LONGITUD RECOMENDABLE	NÚMERO DE CARRILES DE CIRCULACIÓN	ANCHO DE CARRIL DE CIRCULACIÓN	BANQUETA O ACERA	NÚMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE CARRIL DE ESTACIONAMIENTO	VELOCIDAD DE PROYECTO	CAMELLÓN O FRANJA SEPARADORA CENTRAL	CAMELLÓN O FRANJA SEPARADORA LATERAL
COLECTORA (VC)	25.00	doble	2 kms ó más	4	3.50	3.00	2	2.50	50 km/h	3 metros	1.50
	20.00	doble	2 kms ó más	4	3.50	1.50			50 km/h	3 metros	

\* Máximo de 30 viviendas servida por calle  
\* Secciones para los desarrollos ecológicos tipo GH, TC, HJ, Ecológico.



**VIALIDAD COLECTORA  
VC(1) (27.00 m)**

A continuación la descripción de las vialidades colectoras (VC) propuestas dentro del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 3:

**VC(1):** Vialidad en proyecto, con una longitud de 949.43 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Este a Oeste en el límite del asentamiento humano Campestre Cañadas, prolongándose hasta el límite de área de aplicación del Distrito Urbano 3.

**VC(2):** Vialidad en proyecto, con una longitud de 215.44 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Sur a Norte en la intercepción con la vialidad colectora en proyecto en proyecto VC(1), hasta el límite de área de aplicación del Distrito Urbano 3.



**X.7.2. Vialidades Colectoras Menores (Barriales)**

Se describen como las que coleccion 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.

**Cuadro 114. 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 ESTACIONA- MIENTO	VELOCIDAD DE PROYECTO	CAMELLON O FRANJA SEPARADORA CENTRAL	CAMELLON O FRANJA SEPARADORA LATERAL
	<b>COLECTORA MENOR (VCm)</b>	17.00	doble	1 km ó más	2	3.30	2.80	2	2.40	50 km/h	OPCIONAL

\* Máximo de 30 viviendas servida por calle  
\* Secciones para los desarrollos ecológicos tipo GH, TC, HJ, Ecológico.

**VCm(1):** Vialidad en proyecto, Calle Tamaulipas, con una longitud de 793.88 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Sur a Norte en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(3), calle Tamaulipas, y hasta el entronque con la vialidad principal VP(5), Av. México.

**VCm(2):** Vialidad en proyecto, Calle Canarias, de la Golondrina, con una longitud de 656.96 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Sur a Norte en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(3), Av. Guadalajara, y hasta el entronque con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(5), calle de las Palomas.

**VCm(3):** Vialidad en proyecto, Av. Guadalajara, con una longitud de 2,070.65 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Este a Oeste en la intercepción con la vialidad principal en proyecto VP(2), Av. Federación Norte.

**VCm(4):** Vialidad en proyecto, Av. Universidad, con una longitud de 2,648.24 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Este a Oeste en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(5), y hasta el entronque con la vialidad principal VP(2), Av. Federación Norte.

**VCm(5):** Vialidad en proyecto, con una longitud de 659.51 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Norte a Sur en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(13), y hasta el entronque con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(6).

**VCm(6):** Vialidad en proyecto, Av. Víctor Iturbe con una longitud de 1,359.53 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Este a Oeste en la intercepción con el limite de Distrito Urbano 3, y hasta el entronque con la vialidad principal en proyecto VP(1), ampliación Av. Las Flores.

**VCm(7):** Vialidad en proyecto, Av. Gardenia con una longitud de 3,001.78 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Este a Oeste en la intercepción con la vialidad principal en proyecto VP(1), ampliación Av. Las Flores, hasta el entronque con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(14).





**VCm(8):** Vialidad en proyecto, Av. Amapola con una longitud de 455.44 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Norte a Sur en la intercepción con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(14), y hasta el entronque con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(7), Av. Gardenia.

**VCm(9):** Vialidad en proyecto, 20 de Noviembre con una longitud de 109.42 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Este a Oeste en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(11), 27 de Septiembre.

**VCm(10):** Vialidad en proyecto, 4 de Julio con una longitud de 249.91 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Norte a Sur en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(9), 20 de Noviembre, hasta la conexión con la vialidad subcolectora VSc(23), 10 de Mayo.

**VCm(11):** Vialidad en proyecto, 4 de Julio con una longitud de 511.64 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Norte a Sur en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(7), Av. Gardenia, hasta la conexión con la vialidad subcolectora VSc(23), 10 de Mayo.

**VCm(12):** Vialidad en proyecto, tramo de Víctor Iturbe con una longitud de 991.75 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Norte a Sur en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(7), Av. Gardenia, hasta la conexión con la vialidad principal VP(3), Av. de los Poetas.

**VCm(13):** Vialidad en proyecto, con una longitud de 621.32 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Este a Oeste en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(4), hasta el límite de Distrito Urbano 3.

**VCm(12):** Vialidad en proyecto, tramo de Víctor Iturbe con una longitud de 991.75 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Norte a Sur en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(7), Av. Gardenia, hasta la conexión con la vialidad principal VP(3), Av. de los Poetas.

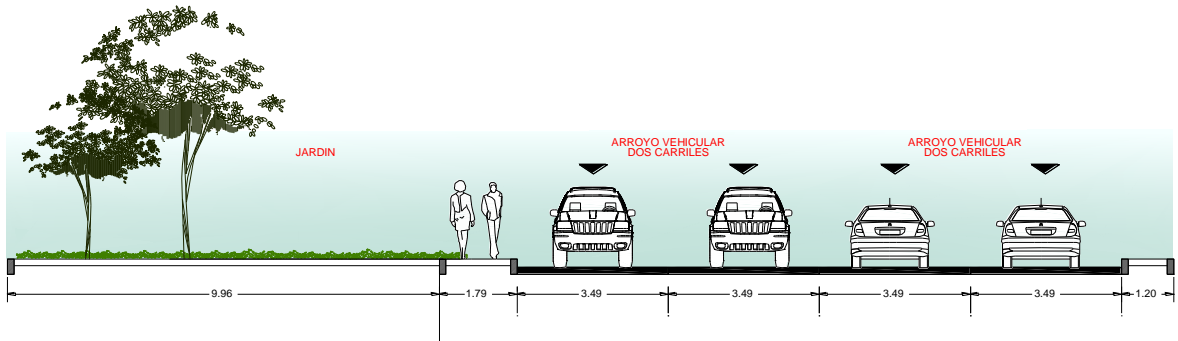
### X.7.3. Vialidades Subcolectoras (Vecinales)

Las que a la vez que dan acceso a las propiedades colindantes, también colectan el tránsito de las vialidades locales y tranquilizadas que interceptan 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.

**Cuadro 115. 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 ESTACIONA- MIENTO	VELOCIDAD DE PROYECTO	CAMELLON O FRANJA SEPARADORA CENTRAL	CAMELLON O FRANJA SEPARADORA LATERAL	
SUBCOLECTORA (VSc)	a	15.00	doble	0.5 km	2	3.00	2.10	2	2.40	50 km/h		
	b	13.00	un	0.5 km	2	3.00	3.50			50 km/h		
	c	13.00	un	0.5 km	2	3.00	2.30	1	2.40	50 km/h		

\* Máximo de 30 viviendas servida por calle  
\* Secciones para los desarrollos ecológicos tipo GH, TC, HJ, Ecológico.



**VIALIDAD SUBCOLECTORA  
VSc(32) PROYECTO (37m)**

A continuación la descripción de las vialidades colectoras menores (VSc) propuestas dentro del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 3:

**VSc(1):** Vialidad en proyecto, con una longitud de 1,044.02 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Este a Oeste en la intercepción con la vialidad subcolectora en proyecto VCm(7), Chiapas, hasta la conexión con la vialidad principal VP(5), Av. México.

**VSc(2):** Vialidad en proyecto, con una longitud de 348.69 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(1), hasta la conexión con la vialidad principal VP(5), Av. México.

**VSc(3):** Vialidad en proyecto, con una longitud de 602.85 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Norte a Sur en la intercepción con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(1), hasta la conexión con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(7) Sonora.

**VSc(4):** Vialidad en proyecto, de los Flamings con una longitud de 651.79 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Oeste a Este en la intercepción con la calle Condor, hasta la conexión con la vialidad principal en proyecto VP(2) Av. Federación Norte.

**VSc(5):** Vialidad en proyecto, de las palomas, con una longitud de 428.88 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Oeste a Este en la intercepción con la calle Condor, hasta la conexión con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(4) de los Flamings.

**VSc(6):** Vialidad en proyecto, Universidad de la Salle, con una longitud de 1,344.28 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Norte a Sur en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(3), Av. Guadalajara, y hasta el entronque con la vialidad subcolectora VSc(10), Universidad del Valle de Atemajac.



**VSc(7):** Vialidad en proyecto, Sonora, con una longitud de 1,391.95 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Este a Oeste en la intercepción con la vialidad principal VP(5), Av. México, hasta el entronque con la vialidad colectora menor en proyecto Vcm(3), Av. Guadalajara.

**VSc(8):** Vialidad en proyecto, con una longitud de 856.76 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Norte a Sur en la intercepción con la calle Quintana Roo, hasta el entronque con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(11), Instituto Politécnico Nacional.

**VSc(9):** Vialidad en proyecto, con una longitud de 1,692.83 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Norte a Sur en la intercepción con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(1), hasta la conexión con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(12), Av. del Parque.

**VSc(10):** Universidad del Valle de Atemajac, con una longitud de 1,222.87 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando de Este a Oeste en la intercepción con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(12), Av. del Parque, hasta la conexión con la vialidad VP(5), Av. México.

**VSc(11):** Vialidad en proyecto, Instituto Politécnico Nacional, con una longitud de 365.91 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(12), Av. del Parque, hasta la conexión con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(10), Universidad del Valle de Atemajac.

**VSc(12):** Vialidad en proyecto, Av. del Parque, con una longitud de 920.37 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(10), Universidad del Valle de Atemajac, hasta el entronque con la vialidad principal en proyecto VP(1), ampliación Av. Las Flores.

**VSc(13):** Vialidad en proyecto, Tecnológico de Monterrey, con una longitud de 879.95 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(10), Universidad del Valle de Atemajac, hasta el entronque con la vialidad principal en proyecto VP(5), Av. México.

**VSc(14):** Vialidad en proyecto, con una longitud de 2,350.92 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad principal VP(3), ampliación Av. de los Poetas, hasta el entronque con la vialidad principal en proyecto VP(2), Av. Federación Norte.

**VSc(15):** Vialidad en proyecto, con una longitud de 627.67 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad colectora menor VCm(4), hasta el límite de Distrito Urbano 3.

**VSc(16):** Vialidad en proyecto, Av. Alcatraz, con una longitud de 2,466.98 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad principal en VP(3), ampliación Av. de los Poetas, hasta el entronque con la vialidad principal en proyecto VP(5), Av. México.

**VSc(17):** Vialidad en proyecto, 16 de Septiembre, con una longitud de 1,677.20 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(10), 4 de Julio, hasta el entronque con la vialidad principal VP(3), ampliación Av. de los Poetas.

**VSc(18):** Vialidad en proyecto, Av. Amapola, con una longitud de 383.26 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(7), Av. Gardenia, hasta el entronque con la vialidad principal VP(3), ampliación Av. de los Poetas.



**VSc(19):** Vialidad en proyecto, Remolacha, con una longitud de 323.36 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con calle 20 de Noviembre, hasta el entronque con la vialidad principal VP(3), ampliación Av. de los Poetas.

**VSc(20):** Vialidad en proyecto, Av. Las Torres, con una longitud de 308.44 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con calle Sagitario, hasta el entronque con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(7), Gardenia.

**VSc(21):** Vialidad en proyecto, Remolacha, con una longitud de 887.13 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(7), Gardenia, prolongándose sobre la calle Salitrillo, hasta el limite de la parcela P/J/76 del Ejido de las Juntas.

**VSc(22):** Vialidad en proyecto, Remolacha, con una longitud de 637.29 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(21), y hasta el entronque con la vialidad principal VP(3), ampliación Av. de los Poetas.

**VSc(23):** Vialidad en proyecto, Remolacha, con una longitud de 1,662.89 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(16), Av. Alcatraz, y hasta el entronque con la vialidad principal en proyecto VP(3), ampliación Av. de los Poetas.

**VSc(24):** Vialidad en proyecto, Chimborazo, con una longitud de 715.24 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(12), Víctor Iturbe, y hasta la conexión con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(28), Nevado de Toluca.

**VSc(25):** Vialidad en proyecto, Cotopaxi, con una longitud de 594.88 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(12), Víctor Iturbe, y hasta la conexión con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(28), Nevado de Toluca.

**VSc(26):** Vialidad en proyecto, Everest, con una longitud de 611.85 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(12), Víctor Iturbe, y hasta la conexión con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(28), Nevado de Toluca.

**VSc(27):** Vialidad en proyecto, Huascarán, con una longitud de 843.66 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(12), Víctor Iturbe, y hasta la conexión con la vialidad subcolectora en proyecto VSc(24), Chinborazo.

**VSc(28):** Vialidad en proyecto, Nevado de Toluca, con una longitud de 771.42 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad principal en proyecto VP(1), ampliación Av. las Flores y hasta el entronque con la vialidad principal VP(3), ampliación Av. de los Poetas.

**VSc(29):** Vialidad en proyecto, con una longitud de 1,591.62 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad colectora menor VCm(6), Av. Víctor Iturbe, y hasta el limite de Distrito Urbano 3.



**VSc(30):** Vialidad en proyecto, con una longitud de 867.36 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad principal VP(5), Av. México, y hasta la planta potabilizadora de SEAPAL.

**VSc(31):** Vialidad en proyecto, con una longitud de 256.65 metros lineales dentro del área de aplicación, iniciando en la intercepción con la vialidad principal en proyecto VP(2), Av. Federación, y hasta la conexión con la vialidad colectora menor en proyecto VCm(4).

#### **X.7.4. Nodos Viales:**

Son 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.

Se define como el radio o superficie es impactado por el diseño y construcción, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales o municipales. Se identifican los siguientes:

**NV-1,** corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(05), Av. México con la vialidad VCm(1), Av. Guadalajara.

**NV-2,** corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(05), Av. México con la vialidad en proyecto VP(1) ampliación Av. las Flores.

**NV-3,** corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(05), Av. México con la vialidad VP(3) Av. de los Poetas.

**NV-4,** corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(03), Av. de los Poetas con la vialidad en proyecto VCm(12) Av. Victor Iturbe.

**NV-5,** corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(02), Av. Federación Norte con la vialidad en proyecto VP(01) ampliación Av. las Flores.

**NV-6,** corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(05), Av. México con la vialidad en proyecto VSc(1).

**NV-7,** corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(05), Av. México con la vialidad en proyecto VSc(2).

**NV-8,** corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VSc(1) con la vialidad en proyecto VSc(2).

**NV-9,** corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VSc(3) con la vialidad en proyecto VCm(3), Av. Guadalajara.



**NV-10**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VSc(9) con la vialidad en proyecto VCm(3), Av. Guadalajara.

**NV-11**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VCm(2), C. Canarios con la vialidad en proyecto VCm(3), Av. Guadalajara.

**NV-12**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VP(2), Av. Federación Norte con la vialidad en proyecto VC(1), C. de los Patos

**NV-13**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VC(1) C. de los Patos con la vialidad en proyecto VC(2), C. Perico.

**NV-14**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VC(1) C. de los Patos con el limite del asentamiento humano Campestre las Cañadas.

**NV-15**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VP(2) Av. Federación Norte con la vialidad en proyecto VP(6) conexión Macrolibramiento.

**NV-16**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VCm(4) con la vialidad en proyecto VSc(3).

**NV-17**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VP(2), Av. Federación Norte con la vialidad en proyecto VCm(4).

**NV-18**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VCm(4) con la vialidad en proyecto VCm(13).

**NV-19**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VCm(5) con la vialidad en proyecto VCm(6).

**NV-20**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VCm(6) con la vialidad en proyecto VSc(29).

**NV-21**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VP(01), con la vialidad en proyecto VSc(29).

**NV-22**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VP-01, con la vialidad VSc(28) C. Nevado de Toluca.

**NV-23**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad Vcm-12, con la vialidad Av. Víctor Iturbe con la vialidad VSc(28) Camino a San Nicolas.

**NV-24**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VSc(27) C. Huascaran, con la vialidad en proyecto VSc(29).





**NV-25**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VSc(28), C. Nevado de Toluca, con la vialidad VSc(25), C. Cotopaxi, y con la vialidad VSc(26), C. Everest.

**NV-26**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VP-03, Av. De Los Poetas, con la vialidad VSc(28) C. Nevado de Toluca.

**NV-27**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VCm-12, Av. Victor Iturbe, con la vialidad VSc(25) C. Cotopaxi y con la vialidad VSc(26), C Everest.

**NV-28**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VSc-23, C. 10 de Mayo, con la vialidad VCm(10) C. 4 de Julio.

**NV-29**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VSc-17, C. 16 de Septiembre, con la vialidad VCm(10) C. 4 de Julio.

**NV-30**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VCm-09, C. 20 de Noviembre, con la vialidad VCm(11) C. 27 de Septiembre.

**NV-31**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VP-03, Av. De Los Poetas, con la vialidad VSc(22) C. Pimpinela, con vialidad en proyecto VSc(16), Av Alcatraz.

**NV-32**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VSc-23, C.10 de Mayo, con la vialidad VSc(22) C. Pimpinela.

**NV-33**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VSc-17, C.16 de Septiembre, con la vialidad VSc(22) C. Pimpinela.

**NV-34**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VSc-17, C.16 de Septiembre, con la vialidad VSc(19) C. Remolacha.

**NV-35**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VSc-17, Av. De los Maestros, con la vialidad VSc(18) C. Poetas Desconocidos.

**NV-36**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VCm-07, C. Camino San Nicolas, con la vialidad VCm(11) C. 27 de Septiembre.

**NV-37**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VCm-07, C. Prol. Gardenia con la vialidad VSc(21) C. Magnolia.

**NV-38**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VCm-07, C. Gardenia con la vialidad VSc(20) Av. Las Torres.

**NV-39**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VCm-07, C. Gardenia con la vialidad VSc(20) y VCm(08) Av. Amapola.



**NV-40**, corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VP-03, Av. De Los Poetas, con la vialidad VSc(17) Av. De los Maestros.

## X.7. LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO

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.7.1. Criterios de Diseño de Vialidad

De acuerdo en lo dispuesto en las características geométricas, se establece 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:

Las vialidades tranquilizadas deberán conservar su estacionamiento para visitantes previsto en playas especiales, con el número de cajones resultante de los siguientes indicadores:

El diseño de las banquetas: estará sujeto a los siguientes lineamientos:

- a. **Anchura:** la acera abarca desde la guarnición hasta el límite de derecho de vía o límite de la propiedad adyacente. La anchura mínima deberá se establecen en las características geométricas de cada tipo de vialidad. 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;
- b. **Ubicación:** las aceras deben estar ubicadas en forma tal que presenten al peatón una continuidad y claridad de 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 el 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, aun cuando quede dentro del límite de propiedad, se considerará de uso público;

- c. **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
- d. **Rampas:** para el ingreso y salida de vehículos se deben construir rampas que ligen la acera con la superficie de rodamiento, 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 de este documento.

Estacionamiento en la calle: 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:



- a. La anchura de este carril deberá conservarse con las medidas como se contemplan en los cuadros 109 y 110 de este para este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, para los distintos tipos de vías;
- b. 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;
- c. 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;
- d. El área de estacionamiento será en una superficie distinta a la banqueta o andador de peatones;
- e. 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;
- f. 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
- g. 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.
  1. Para zonas tipo H4-H y H4-V: un cajón por cada 4 viviendas;
  2. Para zonas tipo H3-H y H3-V: un cajón por cada 3 viviendas; y
  3. Para los demás tipos de zonas: un cajón por cada dos viviendas.

El alineamiento horizontal deberá conservar a las siguientes normas:

- a. La seguridad al tránsito será la condición que debe recibir preferencia en la elaboración del proyecto;
- b. 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;
- c. 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;
- d. 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;
- e. 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;
- f. En terraplenes altos y largos, sólo son aceptables alineamientos rectos o de muy suave curvatura;
- g. 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 al menor a 1.5;
- h. 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;



- i. 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;
- j. Para anular la apariencia de distorsión, el alineamiento horizontal debe estar coordinado con el vertical; y
- k. Es conveniente limitar el empleo de tangentes muy largas, siendo preferible proyectar un alineamiento ondulado con curvas amplias.

El alineamiento vertical deberá conservar las siguientes normas:

- a. 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;
- b. Deben evitarse vados formados por curvas verticales muy cortas;
- c. Dos curvas verticales sucesivas y en la misma dirección, separadas por una tangente vertical corta, deben ser evitadas;
- d. 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 hay limitaciones en el desarrollo horizontal;
- e. 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;
- f. 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;
- g. 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
- h. 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.

La vegetación y obstáculos laterales que se ubiquen en las vialidades deberán conservar sujetos a los siguientes lineamientos:

- a. La vegetación que se ubique sobre camellones y banquetas y cuyo follaje se encuentre entre el piso y una altura menor de 1.5 metros, deberá limitarse en su altura a 1 metro como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores;
- b. Para la vegetación que rebasa 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;
- c. 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



- d. 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.

Para la superficie de rodamiento deberán conservar los siguientes criterios:

- a. 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
- b. 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.

Los dispositivos que se adicionen sobre la superficie de rodamiento como reductores de velocidad, ya sean topes o vibradores, deberán conservar las siguientes condiciones:

#### 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 semafizado;

#### 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;
- d. Dimensiones de los topes: deberá tener una anchura mínima de 1.50 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;
- e. 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;
- f. 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
- g. Los vibradores se deberán instalar en tres líneas como mínimo y 10 como máximo. Se colocarán en posición de tresbolillo, con espaciamiento entre líneas de 1.5 veces la dimensión del elemento usado y espaciamiento entre elementos de 1.5 veces la dimensión del mismo.



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:

- a. 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;
- b. La anchura de estos carriles no debe ser menor de 3 metros y no mayor de 3.6 metros; y
- c. 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:

	Longitud de carriles de cambio de velocidad						
Velocidad de proyecto (kilómetros/hora)	50	60	70	80	90	100	110
Longitud de transición (metros)	45	54	61	69	77	84	90

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 conservar todas las partes que componen una vialidad, siendo las siguientes:

- a. **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;
- b. **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
- c. **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.

El procedimiento de análisis de capacidad de vialidades deberá conservar las siguientes fases:

- a. 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.





- b. 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.
- c. Analizar la operación de las zonas de ingreso y salida en la vialidad donde pudieran formarse áreas de entrecruzamiento realizando los pasos siguientes:
  - 1. Evaluarlas como ingreso y salida en forma aislada;
  - 2. Evaluarlas junto con el tramo de vialidad hasta la rampa anterior según el sentido del tránsito; y
  - 3. El resultado a utilizar será el que presente las peores condiciones de funcionamiento.
- a. 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.
- b. Además de la adición de carriles las siguientes pueden ser otras alternativas para mantener la capacidad necesaria.
  - 1. Modificar la cantidad o la ubicación de rampas de entrada o salida;
  - 2. Cambiar el diseño de rampas o el de la incorporación al carril de circulación; y
  - 3. Cambiar el diseño de las principales intersecciones para lograr configuraciones diferentes de ubicación de zonas de entrecruzamiento principalmente.

Las características para plantear la localización de las **paradas de camiones**, son las siguientes:

- a. La distancia de visibilidad de parada
- b. Velocidad de proyecto (km/h)
- c. Distancia mínima de velocidad de parada (metros)

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:

- a. **Canalizadoras:** las que tienen por objeto encauzar el tránsito en la dirección adecuada, principalmente para dar vuelta;
- b. **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
- c. **De refugio:** áreas para el servicio y seguridad de los peatones.

Características de las isletas:

- a. 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;
- b. 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;
  - c. 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:
    1. Isletas en relieve, limitadas por guarniciones;
    2. Isletas delimitadas por marcas en el pavimento, botones u otros elementos colocados sobre el pavimento; y
    3. Isletas formadas en un área sin pavimento, delineadas por las orillas de las calzadas.

El alineamiento horizontal de los entronques a nivel estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- a. 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
- b. En caso de entronques en "T", la separación mínima entre dos entronques será de 37.5 metros.

El alineamiento vertical de los entronques a nivel deberán conservar las siguientes normas de diseño:

- a. 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 de entronque;
- b. 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.

Los cruces peatonales en intersecciones normales deberán conservar los siguientes criterios de diseño:

- c. 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;
- d. 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
- e. Pueden complementarse con líneas de aproximación a escala logarítmica o aritmética, este complemento será de color blanco.

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.



**Requisitos para la instalación de semáforos:** los semáforos de tiempo fijo se deben instalar sólo si se reúnen uno o más de los siguientes requisitos; excepto en cruces alejados, donde la sincronización no resulte práctica, o en cruces secundarios comprendidos dentro de un sistema coordinado, en cuyo caso puede convenir más un control accionado por el tránsito se deberá realizarse los estudios viales:

- a. Volumen mínimo de vehículos;
- b. Interrupción del tránsito continuo;
- c. Volumen mínimo de peatones;
- d. Movimiento progresivo;
- e. Antecedentes acerca de accidentes; y
- f. Combinaciones de los requisitos anteriores.

El señalamiento en intersecciones y vialidades deberán estar sujeto a los siguientes lineamientos:

- a. Satisfacer una necesidad importante;
- b. Llamar la atención;
- c. Transmitir un mensaje claro;
- d. Imponer respeto a los usuarios de la vía; y
- e. Estar en el lugar apropiado a fin de dar tiempo para reaccionar.

Para asegurar que los lineamientos anteriores que se indican se cumplan, existen cuatro consideraciones básicas: proyecto, ubicación, uniformidad y conservación.

- a. 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 y proporcionar un significado comprensible. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.

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 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.

De acuerdo en lo dispuesto en este documento, se establece 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:

Las vialidades tranquilizadas deberán contar con estacionamiento para visitantes previsto en playas especiales, con el número de cajones resultante de los siguientes indicadores:

- Para zonas tipo H4-H y H4-V: un cajón por cada 2 viviendas;
- Para zonas tipo H3-H y H3-V: un cajón por cada 2 viviendas; y
- Para los demás tipos de zonas: un cajón por cada dos 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, 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, para los efectos que señalan en este documento.

**Cuadro 116**

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 / IE / 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 (VC <sub>m</sub> )	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	*



TRANQUILIZADA	HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / EV.	*
PEATONAL	TODO TIPO DE USO.	*
* La que se determine para la reglamentación de cada zona.		

- a. Para el caso de nuevos diseños de las intersecciones y nodos viales deberán observarse los lineamientos establecidos en el Capítulo III del Título Quinto del Reglamento Estatal de Zonificación:

#### IX.7.2. 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. Los proyectos de las redes de agua potable y alcantarillado deberán ser revisados y aprobados por la Dirección General de SIAPAL. La construcción será por parte del urbanizador o constructor de manera público o privado.

Para el de desalojo de aguas pluviales será la Dirección de Obras Publicas quien revisara aprobara y construirá las redes desalojo y alcantarillado. Para el caso de los Proyecto Definitivo de Urbanización, deberán seguir los lineamientos establecidos en el artículo 257 del Código Urbano.

#### X.7.3. 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. Todos los proyectos y obras de electrificación y alumbrado deberán ajustarse a las leyes, reglamentos, normas y especificaciones quedan sujetas a los lineamientos en este documento:

#### X.7.4. 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 de acuerdo las consideraciones siguientes y que sean congruentes con la configuración urbana e imagen visual de la zona.



Cuadro 117.- OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION

ZONAS			TIPOS DE OBRA DE URBANIZACION																							
			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. Hidr. O adoquin	Pavimento conc. asfáltico	Pavimento empedrado	Conformación vía pública	Señalamiento y mobiliario
APROV. RECURSOS NATURALES			Ver nota (6)																							
APROV. RECURSOS NATURALES	Forestal	F																								
	Piscícola	P																								
	Minería	M																								
	Actividades Extractivas	AE																								
	Agropecuaria	AG																								
TURISTICAS	Granjias y Huertos	GH	o			o			o															o	o	
	Turístico Campestre	TC	o				o				o													o	o	
	H. Densidad mínima	TH1	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	
	Hotelera Densidad media	TH-3	o		o	o		o	o		o	o	(1)	(2)	o	o								o	o	
HABITACIONAL	Hotelera densidad alta	TH-4	o		o	o		o	o		o	o	(1)	(2)	o	o								o	o	
	D. Mínima	Unifamiliar	H1-U	o		o	o		o		o													o	o	
		Plurifamiliar Horizontal	H1-H	o		o	o		o		o													o	o	
		Plurifamiliar Vertical	H1-V	o		o	o		o		o													o	o	
	D. Baja	Unifamiliar	H2-U	o		o	o		o		o													o	o	
		Plurifamiliar Horizontal	H2-H	o		o	o		o		o													o	o	
		Plurifamiliar Vertical	H2-V	o		o	o		o		o													o	o	
	D. Media	Unifamiliar	H3-U	o		o	o		o		(1)	(2)			o									o	o	
		Plurifamiliar Horizontal	H3-H	o		o	o		o		(1)	(2)			o									o	o	
		Plurifamiliar Vertical	H3-V	o		o	o		o		(1)	(2)			o									o	o	
	D. Alta	Unifamiliar	H4-U	o	(3)	o	o		o						o								(3)	o	o	
		Plurifamiliar Horizontal	H4-H	o	(3)	o	o		o						o								(3)	o	o	
		Plurifamiliar Vertical	H4-V	o	(3)	o	o		o						o								(3)	o	o	
	MIXTO Hab/Com/Serv/Equipo	Barrial	Intensidad Mínima	MB-1	(4)																					
			Intensidad Baja	MB-2	(4)																					
Intensidad Media			MB-3	(4)																						
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 Máxima	MD-5	(4)																						
		Intensidad Mínima	MC-1	(4)																						
		Intensidad Baja	MC-2	(4)																						
COMERCIO Y SERVICIOS		Central	CC-SC	o		o	o				o				o									o	o	
		Regional	CR-SR	o		o	o				o				o									o	o	
		Serv. A la Indus. y Com.	S	o		o	o		(5)		o				o									o	o	
INDUSTRIA		Ind. Ligera, riesgo bajo	I-1	o		o	o		o		o				o									o	o	
	Ind. Ligera, riesgo medio	I-2	o		o	o		o		o				o									o	o		
	Ind. Ligera, riesgo alto	I-3	o		o	o		o		o				o									o	o		
	Equipam. Institucional	EI	o		o	o		o		o				o									o	o		
EQUIPAMIENTO	Equipam. Regional	ER	o		o	o		o		o				o									o	o		
	Espacios Verdes	EV	o		o	o		o		o				o									o	o		
	Equipamiento Especial	EE	o		o	o		o		(1)	(2)			o									o	o		
	Infraestructura	IN	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.  
 (3) Obras iniciales, cuando se desarrollen obras mediante el sistema de Acción Urbanística de Objetivo Social.  
 (4) Las zonas de uso mixto ejecutarán el mismo tipo de obras para la zona habitacional donde estén insertadas.  
 (5) Excepto en bodegas y almacenes.  
 (6) Los pavimentos, guarniciones y banquetas serán, conforme a la jerarquía vial, según se indica en el artículo 164.  
 o Obras de urbanización requerida.





### **X.7.5. Determinación de la Áreas de Cesión para Destinos**

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.

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:

Para las zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta;

Para las zonas Comerciales, Industriales y de Servicios: 13% de la superficie bruta;

Para las zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta; y

Para las zonas de Granjas y Huertos y campestres: 6% de la superficie bruta.

Cuando las áreas de cesión no sean útiles para los fines públicos a consideración de la autoridad municipal, estas podrán permutarse, como lo establece el artículo 177 del Código Urbano.

Las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad incluyendo la vialidad primaria VP-1, VP-2 y VP-3, son patrimonio municipal con carácter de dominio público, como lo establece el Artículo 178 del Código Urbano.

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.

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.

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.

Las áreas de cesión, deberán ubicarse de manera equitativa y equilibrada, considerando los niveles de servicio y su compatibilidad de giros o destinos.

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.

Para las obras de urbanización que se realicen por etapas, quedaran sujetas a lo dispuesto en el Artículo 184 del Código Urbano.

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.

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.

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.7.8. Normas de Configuración Urbana e Imagen Visual**

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.

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 Artículo 223 del Reglamento Estatal de Zonificación, los cinco componentes básicos que determinan la configuración urbana.



Son de propiedad pública los espacios abiertos públicos: las calles y vía pública, las plazas o espacios de encuentro, parques, jardines y rinconadas,

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.

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.

El modo de edificación queda sujeto a las modalidades de la configuración urbana, que se establece en el Artículo 228 y 229 del Reglamento Estatal de Zonificación.

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.

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.

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 Artículo 233 del Reglamento Estatal de Zonificación.

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.

Las alturas serán normadas por cada zona, fortaleciendo las condiciones óptimas para de calidad de vida, así como los coeficientes resultantes a picados, las diferentes densidades, se deberán establecerse zonas homogéneas e integradas, evitando rupturas y desigualdades que puedan lesionar a unos en beneficio de otros.

#### **X.7.9. Términos de Referencia para Estudios de Impacto de Tránsito**

Las presentes normas tienen por objeto el establecimiento de los lineamientos mínimos generales dentro de los cuales deben enmarcarse los Estudios de Impacto de Tránsito 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.

Para los efectos de estas normas se entiende por:

*Impacto Tránsito:* 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 Tránsito (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.7.9.1. De los lineamientos, normas de presentación, información y contenidos del Informe de Estudio de Impacto de Transito**

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 Tránsito, 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;
  - 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 softwares y programas de simulación de tránsito, como HCS, SIDRA, entre otros, que debe ser especificada.
- g) Conteos de tránsito;
  - Determinar las horas y días en los cuales el tránsito debe ser contado tomando en consideración de los desarrollos adyacentes al proyecto en cuestión.
  - 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.
  - 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.
  - 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;
  - 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



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.7.9.2. De la valoración del Impacto de Tránsito**

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.

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.7.9.3. Determinación de Medidas Mitigantes del Impacto de Tránsito**

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 ni destinos en el desarrollo.

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.

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.



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.

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
- g. Preferiblemente el informe debe entregarse en lefort.

#### **X.7.9.4. Disposiciones Finales**

Las presentes normas podrán ser ampliadas o modificadas en la medida que surjan necesidades o circunstancias que así lo exijan la Dependencia Municipal.

Todo lo no previsto en las presentes normas, se regirá por las leyes o normativas especiales de nivel superior vigentes.



### X.7.10. 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.

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 inciso X.7 de la Estructura Urbana.

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.

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 plaza 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.

Normas relativa 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 2.6	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

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.

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 101, 102, 103, 104, y 105;
- II. Para los demás tipos de zonas se aplicarán las normas expresadas (siguiente cuadro) en el cuadro 117, 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 118.- 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.
4.5. Comercio Regional.	4.5.4. Maquinaria pesada.	100 m <sup>2</sup> construidos.	
5. Servicios		Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:	40 m <sup>2</sup> construidos.
	5.2. Servicios Barriales.	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. Servicios Distritales.	5.3.3. Agencias de autotransporte, viajes y publicidad.	15 m <sup>2</sup> construidos.	
	5.3.15. Centros botaderos 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.		





Cuadro 118.- Normas para Estacionamiento de Vehículos				
GENÉRICO	USOS	ACTIVIDADES O GIROS		NORMA Un cajón por cada:
5. Servicios	5.4 Servicios Centrales	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 Servicios Regionales.	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.	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. 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 sabanas, 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.
		6.3.53.	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.
		6.4.1.	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.	
6.5.1.	Acabados metálicos	150 m <sup>2</sup> construidos.		
6.5.38.	Pintura y aerosoles.	150 m <sup>2</sup> construidos.		



**Cuadro 118. Normas para Estacionamiento de Vehículos**

GENÉRICO	USOS	ACTIVIDADES O GIROS		NORMA
				Un cajón por cada:
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.
	a. 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.
	6.5. Industria pesada y de riesgo alto.	6.4.8.	Vidrio soplado, alta producción artesanal.	150 m <sup>2</sup> construidos.
		6.5.1.	Acabados metálicos	150 m <sup>2</sup> construidos.
		6.5.38.	Pintura y aerosoles.	150 m <sup>2</sup> construidos.
		Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:		
7 Equipamiento.	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.		



**Cuadro 118. Normas para Estacionamiento de Vehículos**

GENÉRICO	USOS	ACTIVIDADES O GIROS		NORMA Un cajón por cada:	
7. Equipamiento	7.4 Equipamiento central.	7.4.3.	Auditorio.	10 m <sup>2</sup> construidos.	
		7.4.6.	Salas 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.		



**Cuadro 118.- NORMAS PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

GENÉRICO	USOS	ACTIVIDADES O GIROS	NORMA Un cajón por cada:
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.

**X.7.11. Estaciones de Servicio, Gasolineras**

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 y diese.

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.

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.

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:



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>		
Zonas especiales	2,400	80
Zonas Marinas	200	15
	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 servicio al público.

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.

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.

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.

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.

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 diesel.

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.7.12. Otras Normas Específicas

Cualquier otra norma que la Dependencia Municipal considere necesario para cada proyecto de obras de urbanización o edificación.

### X.8. DE LAS PROPUESTAS DE LAS ACCIÓN URBANÍSTICAS.

#### 1. Planeación de Desarrollo Urbano

ACCIONES		RESPONSABLES	PLAZOS		
			CP	MP	LP
1.1	Aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3, 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 3.	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 3.	Ayuntamiento	X		
1.4	Controlar acciones de ocupación ilegal por asentamientos humanos del territorio en el área del Distrito Urbano 3. (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 Iprovepe	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		
1.13	Impulsar la edificación en los predios baldíos disponibles para propiciar la consolidación del Subdistrito Urbano 3.	Ayuntamiento	X		

## 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 3 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	Ayuntamiento	X		



	Acciones Urbanísticas que se localicen en el interior del Área del Distrito Urbano 3.				
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 3.	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	

### 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 3, 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 3.	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 las vialidades futuras para integrarlas al sistema vial en las reservas urbanas.	Ayuntamiento Promotores inmobiliarios	X	X	X



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 3.	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 3.	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 3.	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 ciclovías, particularmente en vialidades locales y en el sistema vial jerárquico indicado en los planos E-02 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 3.	Ayuntamiento Promotores inmobiliarios	X		
3.16	Gestionar el análisis de factibilidad para la realización de la vialidad regional propuesta VR Libramiento Carretero Puerto Vallarta; en su tramo comprendido entre la Av. México y el Limite del Ejido de las Juntas señalado en los planos E-1, E-2 y E-3.	Ayuntamiento SCT	X	X	

**4. Equipamiento Urbano**

ACCIONES		RESPONSABLES	PLAZOS		
			CP	MP	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 3, 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 3.	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		

**5. Patrimonio Histórico e Imagen Urbana**

ACCIONES		RESPONSABLES	PLAZOS		
			CP	MP	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.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Iniciativa privada	X	X	

**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 reforestación urbana en áreas de urbanización progresiva, de reserva especiales y de gestión urbana integral para el Distrito Urbano 3	Ayuntamiento	X		
6.3	Gestionar e impulsar la aplicación de programas de reforestación en las áreas AN-Pe indicadas en el Plan Parcial Desarrollo Urbano 3.	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 3, 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 y 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 a cabo la modificación de las Unidades de Gestión Ambiental comprendidas en área de aplicación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, "Distrito y Urbano 3", del Programa del Ordenamiento Ecológico de la Región de nominada "Costa Alegre" del Estado de Jalisco, Ventana Puerto Vallarta – El Tuito.	Estado Municipio Promotores inmobiliarios y propietarios	X		
6.14	Promover que en los proyectos que se implemente en el área de aplicación del Pla Parcial de Desarrollo Urbano, "Distrito Urbano 3", 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,	X		



		inmobiliarios y Propietarios			
--	--	------------------------------	--	--	--

**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 3, 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 3, 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 3.	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	
7.6	Promover la organización ciudadana mediante la formación de Juntas de Vecinos en los asentamientos.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X		





## XI. DERECHOS, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DERIVADAS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO 3

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 3; 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 3.

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 3.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3, 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 públicas 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 3, 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 3.

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 3. 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 3, 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 3, 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 3, 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 3 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 3.

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 consideradas en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3, están sujetas a cumplir los lineamientos establecidos para otorgarse autorización, licencia o permiso para efectuarse las siguientes modalidades:

- Después de su autorización, publicación y vigencia de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3, 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;
- Los dictámenes, certificaciones, autorizaciones, licencias o permisos que se expidían contraviniendo esta disposición, serán nulos de pleno derecho, independientemente de las responsabilidades que les resulten a los servidores públicos que las expidan; y
- 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.

## **XII. CONTROL ADMINISTRATIVO.**

En el Área del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3, 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, 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 3, 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, 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 3, 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 3 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, 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.



### XIII. DE LOS RECURSOS

Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 3, 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:

- 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 la autoridad que determinen y ejecuten los lineamientos previstos en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas;
- Contra los actos de la autoridad, que los interesados estimen violatorias de este Plan Parcial, decretos, programas y planes de desarrollo urbano; y
- 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 3, 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.

### XIV. ANEXO GRÁFICO DEL PLAN PLARCIAL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO 3

#### LOCALIZACIÓN

D0-01-Localizacion

#### APLICACIÓN

D1-01-Area de aplicación

#### EVALUACION DEL PLAN ANTERIOR

D1-01-Areas1997

D1-02-Uso1997

D1-03-Estruct1997



## **ANÁLISIS MEDIO FISICO NATURAL**

- D2-01-Elevaciones
- D2-02-Pendientes
- D2-03-Geologia
- D2-04-Edafologia
- D2-05-Hidrologia
- D2-06-Vegetacion
- D2-07-Aspectos Ambientales
- D2-08-Paisaje natural
- D2-09-Usode suelo ambiental
- D2-10-Peligros naturales
- D2-11-Uso potencial suelo
- D2-12-Sintesis factores naturales

## **ANÁLISIS MEDIO FISICO TRANSFORMADO**

### **1.-Tenencia del Suelo y Asentamientos**

- D3-01-Tenencia del Suelo Propiedad Social y Privada
- D3-02-Tenencia del Suelo Propiedad Pública
- D3-03-Asentamientos Humanos
- D3-04-Estatus de los Asentamientos
- D3-20-Vivienda.
- D3-05-Valores Catastrales.
- D3-07-Vivienda

### **2.-Uso de suelo actual**

- D3-07-Clasificación de áreas
- D3-08-Uso de Suelo Actual
- D3-09-Estructura Vial

### **3.-Equipamiento**

- D3-10-Equipamiento Urbano
- D3-11-Equipamiento Urbano

### **4.-Infraestructura de Servicios**

- D3-12-Red de Agua Potable Existe
- D3-13-Zona de Agua Potable Existe
- D3-14-Red de Drenaje Existe
- D3-15-Zona de Drenaje Sanitario Existe
- D3-16-Electricidad Existe
- D3-17-Alumbrado Público
- D2-18 -Instalaciones Especiales Y de Riesgos

### **5.-Comunicaciones y Transporte.**

- D3-19-Telefonia y Telecomunicaciones
- D2-20-Pavimentos





D2-21-Rutas de Transporte

### **6.-Morfología**

D3-22-Configuración urbana e imagen

### **8.-Síntesis**

D3-23-Síntesis de Medio Físico Transformado

D3-24-Condicionantes para el desarrollo

### **ESTRATEGIAS**

E-00-Area de Aplicación

E-01-Clasificación de Áreas

E-02-Zonificación Secundaria

E-03-Estructura Urbana

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano**  
**“Distrito Urbano 3”.**  
16 Septiembre del 2012



Sub-jefatura de Planeación y Normatividad  
Dirección de Planeación Urbana  
Honorable Ayuntamiento 2010 – 2012