Gaceta Municipal
de Puerto Vallarta Jalisco
Año 3 · Número 8
Extraordinaria · Sección 4
18 de Septiembre del 2012

Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9"

18 Septiembre del 2012

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

Gaceta Municipal
de Puerto Vallarta Jalisco
Año 3 · Número 8
Extraordinaria · Sección 4
18 de septiembre del 2012

CONTENIDO

I	**INTRODUCCIÓN**	5
I.1.	ENUNCIADO DEL PLAN	5
I.2.	MOTIVACIÓN	6
I.3.	METODOLOGÍA	6
I.4.	PROCEDIMIENTO	7
II.	**BASES JURÍDICAS**	8
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	12
II.4.	Reglamento de la Ley del Equilibrio y la Protección al Ambiente en Materia del Impacto Ambiental	13
II.5.	Ley Agraria	13
II.6.	Constitución Política del Estado de Jalisco	14
II.7.	Código Urbano para el Estado de Jalisco	15
II.8.	Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LEEEPA)	18
II.9.	Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco	19
II.10.	Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco	20
II.11.	Reglamento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta	20
II.12.	Otras Leyes, Reglamentos Normas y Acuerdos	21
III.	**BASES DE PLANEACIÓN**	23
III.1.	La Congruencia y Referencia a los Planes y Programas de Nivel Superior de la Planeación	24
III.1.1.	Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012	24
III.1.2.	Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 2001-2006	25
III.1.3.	Plan Estatal de Desarrollo 2030	26
III.1.4.	Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995 – 2001 (vigente)	27
III.1.5.	Plan Municipal de Desarrollo, Puerto Vallarta 2030	27
III.1.6.	Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta (Proceso)	28
III.1.7.	Modelo de Ordenamiento Ecológico (MOET) 53, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco	28
III.1.8.	Plan de Desarrollo del Centro de Población de Puerto Vallarta, 1997	30
IV.	**DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO**	31
IV.1.	Localización y Delimitación del Área de Estudio	31
IV.2.	Delimitación del Área de Estudio	32
V.	**EVALUACIÓN DEL PLAN DE ANTERIOR**	36
V.1.	ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS	37

V.2.	CLASIFICACIÓN DE ÁREAS	37
V.3.	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	40
V.4.	ESTRUCTURA VIAL	42
V.5.	ACCIONES PROPUESTAS EN EL PLAN	43
VI.	**DIAGNOSTICO-PRONOSTICO**	43
VII	**DIAGNOSTICO**	45
VII.1.	**MEDIO FÍSICO NATURAL**	45
VII.1.1.	TOPOGRAFÍA	47
VII.1.2.	GEOLOGÍA	48
VII.1.3.	EDAFOLOGÍA	49
VII.1.4.	HIDROLOGÍA	51
VII.1.5.	CLIMATOLOGÍA	53
VII.1.6.	VEGETACIÓN Y FAUNA	60
VII.1.7.	ASPECTOS AMBIENTALES	78
VII.1.8.	PAISAJE NATURAL	78
VII.1.9.	PELIGROS NATURALES	78
VII.1.10.	USO POTENCIAL DEL SUELO	81
VII.1.11.	SÍNTESIS DE LOS FACTORES NATURALES	82
VII.2.	**MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO**	84
VII.2.1.	ESTRUCTURA URBANA	84
VII.2.2.	TENENCIA DEL SUELO PROPIEDAD SOCIAL Y PRIVADA	85
VII.2.3	TENENCIA DEL SUELO PROPIEDAD EJIDAL	86
VII.2.4.	TENENCIA DEL SUELO PROPIEDAD PÚBLICA	88
VII.2.5.	ASENTAMIENTOS HUMANOS	89
VII.2.6.	VALORES CATASTRALES	90
VII.2.7.	VIVIENDA	91
VII.2.8.	ZONAS DE VALOR PATRIMONIAL, HISTORICO, CULTURAL Y FISIONÓMICO	91
VII.2.9.	CLASIFICACIÓN DE ÁREAS	95
VII.2.10.	USO ACTUAL DEL SUELO	98
VII.2.11.	ESTRUCTURA VIAL	99
VII.2.12.	EQUIPAMIENTO URBANO Y TURISTICO	100
VII.2.13.	INFRAESTRUCTURA	101
VII.2.13.1.	Red de Agua Potable Existente	
VII.2.13.2.	Zona de Agua Potable Existente	
VII.2.13.3.	Red de Drenaje Sanitario Existente	
VII.2.13.4.	Zona de Drenaje Sanitario Existente	
VII.2.13.5.	Sistema de Drenaje Pluvial	
VII.2.13.6.	Electrificación Existente	

VII.2.13.7.	Alumbrado Público Existente	
VII.2.14	COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	108
VII.2.14.1.	Telefonía y Comunicaciones	
VII.2.14.2.	Vialidad	
VII.2.14.3.	Pavimentos	
VII.2.14.4.	Transporte Público y Privado	
VII.2.14.5.	Estaciones de autobuses urbanos	
VII.2.14.6.	Sitios de Taxis	
VII.2.14.7.	Instalaciones Especiales y de Riesgo	
VII.2.15.	CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL	112
VII.2.16.	SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMACIÓN	115
VII.3	MEDIO FÍSICO SOCIOECONÓMICO	116
VII.3.1..	ASPECTOS DEMOGRÁFICOS	116
VII.3.1.2.	Población en el Área de Estudio.	
VII.3.1.3.	Distribución por Grupos de Edad.	
VII.4.1.4.	ASPECTOS ECONÓMICOS	118
VII.4.1.5.	Población Económicamente Activa.	
VII.4.1.6.	Ocupación de la Población.	
VII.4.1.7.	Distribución del Ingreso.	
VII.5.2.	NIVEL DE SATISFACCIÓN DE NECESIDADES BÁSICAS	119
VII.6.3.	SÍNTESIS DEL MEDIO SOCIOECONOMICO	121
VII.	**SINTESIS CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO URBANO**	**122**
IX.	**BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO**	**124**
IX.1.	PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO	124
IX.2.	DEMANDA DE SUELO URBANO	125
IX.3.	REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO	125
IX.4.	REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA	125
IX.5.	METAS ESPECÍFICAS DEL PLAN	113
X.	**ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO**	128
X.1.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN	128
X.2.	POLÍTICAS Y OBJETIVOS DE PLAN PARCIAL	129
X.2.1.	Políticas	
X.2.2.	Objetivos Generales	
X.2.3.	Objetivos Específicos	
X.3.	CLASIFICACIÓN DE ÁREAS	132
X.4.	ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO	159
X.5.	ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA	162
X.6.	ESTRUCTURA URBANA	230

X.7.	LA NORMAS DE DISEÑO URBANO	236
X.7.1.	Criterios de Diseño de Vialidad.	237
X.7.2.	Criterio para la Introducción de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Público	246
X.7.3.	Criterios para la Infraestructura Eléctrica, Alumbrado y Telefonía	247
X.7.4.	Obras Mínimas de Urbanización	247
X.7.5.	Determinación de las Áreas de Cesión para Destinos	249
X.7.6.	Elementos Básicos de la Configuración Urbana, de la Arquitectura y de los Elementos Complementarios	250
X.7.7.	Normas de Configuración Urbana e Imagen Visual.	258
X.7.8.	Términos de Referencia para Estudios de Impacto de Transito	260
X.7.9..	Normas para Estacionamientos de Vehículos	267
X.8.	PROPUESTAS DE ACCION URBANÍSTICA	272
X.9.	DEL CONTROL, USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS	276
X.I	**DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DERIVADAS DEL PLAN PLARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO URBANO 9**	277
XII.	**CONTROL ADMINISTRATIVO**	280
XIII.	**DE LOS RECURSOS**	281
XIV.	**ANEXO GRÁFICO DEL PLAN PLARCIAL DEL DISTRITO URBANO 9**	282

I.- INTRODUCCIÓN

El Distrito Urbano 9 se localiza en la zona sur de Puerto Vallarta; se distingue por ser una de las porciones más representativas de la ciudad al albergar colonias con usos habitacionales y turísticos enclavados en un contexto natural de alto valor ambiental.

El distrito se compone de dos porciones; el primero, es el sub-distrito A, "Amapas-Conchas Chinas", siendo el menor en superficie con 165-71-94.51 hectáreas pero que es el más urbanizado, el que cuenta con el mayor número de habitantes (particularmente en la modalidad de ´vivienda secundaria´ pluri-familiar) y con desarrollos turísticos, gracias a su localización próxima a la zona central de Puerto Vallarta. Su dinámica de expansión se ve limitada por su accidentada topografía, la dificultad por dotar de infraestructura de servicios básica y la carencia de una red vial eficiente.

Por su parte, en el Sub-distrito B, "Punta Negra-El Nogalito" cuenta con una superficie de 529-59-97.45 hectáreas, albergando desarrollos habitacionales y turísticos ubicados de manera lineal al litoral costero, y en algunos casos sobre la montaña, como sucede con ´Coto San Xoaquín´, así como el poblado tradicional El Nogalito, asentado en una zona relativamente plana. El resto del área permanece en estado natural destacando el alto valor ambiental, la rugosidad de la topografía y la tenencia del suelo que pertenece mayoritariamente al Ejido Puerto Vallarta y al Gobierno del estado de Jalisco.

En el Plan de Desarrollo Urbano vigente (año 1997) se consignan diversos usos de suelo como Habitacional (H) en diferentes densidades, Mixtos (M), Turísticos (T) y Actividades Silvestres (AS), sin embargo, las dinámicas recientes señalan que estos ordenamientos han sido rebasados por la complejidad en la zona. Por ello, es pertinente actualizar la normatividad urbana con el ánimo de acceder a un modelo de desarrollo basado en criterios de sustentabilidad logrando un equilibrio en el mediano y largo plazo.

De esta manera, el Ayuntamiento de Puerto Vallarta 2010-2012 formula el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 que será el instrumento normativo para asegurar el ordenamiento territorial que facilite el crecimiento económico, la equidad social y la protección ambiental en la zona sur de la zona urbana.

I.1.- ENUNCIADO DEL PLAN

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "DISTRITO URBANO 9" EN EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO

En Sesión Ordinaria de Ayuntamiento de fecha 05 Octubre de 2011, se analizó del dictamen emitido por la Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbana, por el que se propone se autorice se elabore el Plan Parcial de Desarrollo Urbano 9, dispuesto en el acuerdo N° 0616/2011.

El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en el artículo 42 del Lay 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, aprobó por Unanimidad de votos de los munícipes integrantes del Ayuntamiento, por 17

(diecisiete) votos a favor, el dictamen emitido por la Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbana, por el que se elabore el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9.

Superficie Total del "Distrito Urbano 9": 6,953,191.969 m^2 y 695-31-91.969 Ha
Población Total (INEGI,2005): 1,049 hab.

1.2.- MOTIVACIÓN

El Distrito Urbano 9 comprende una extensa porción de la zona sur de Puerto Vallarta cuya importancia es estratégica en el sistema urbano local al contener colonias consolidadas con usos habitacionales y turísticos en medio de un contexto de alto valor ambiental. La combinación de actividades humanas en un entorno natural de litoral marino y serranía con selva tropical han generado transformaciones con impactos significativos en la esfera física, social y ambiental.

Esta problemática se ha presentado a pesar de contar con un Plan de Desarrollo Urbano (1997) y dos Planes Parciales de Urbanización (Amapas Sur y CLYA-Biósfera) destinados a conducir un crecimiento ordenado, eficiente y próspero. La principal debilidad de este modelo de ordenamiento se basa en el énfasis por la regulación del suelo y en la búsqueda por conducir sus procesos urbanos. Además, la transformación de actividades en el Distrito en los últimos años motiva la formulación de instrumentos normativos urbanos innovadores que faciliten un crecimiento sustentable en el Distrito Urbano 9.

Es por ello, que el Ayuntamiento de Puerto Vallarta formula el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano con el ánimo de establecer la normatividad que asegure la expansión urbana basada en principios de sustentabilidad en este Distrito Urbano 9, estratégico para el futuro de la ciudad.

1.3.- METODOLOGÍA

La formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano se llevó a cabo en tres etapas: documental, elaboración de diagnóstico y formulación de estrategias urbanas. En la primera, se realizó la investigación documental de las bases jurídicas y los instrumentos de planeación aplicables; posteriormente se llevó a cabo el proceso de análisis territorial del Distrito Urbano 9, incorporando datos proporcionados por la Dirección de Planeación Urbana municipal, la cual fue generada con información proporcionada por dependencias de las tres esferas de gobierno, organismos descentralizados y empresas particulares, vinculadas con el área de estudio. Con los datos obtenidos, se procedió a contrastarlos a través de visitas de campo donde se revisó a escala de lote individual para afinar la precisión del material documental.

La segunda parte consistió en procesar la información documental para contar con el diagnóstico de las condiciones territoriales del área de estudio, a partir de tres elementos: a) medio físico natural; b) medio físico transformado; y, c) medio socioeconómico. Adicionalmente, se realizaron dos foros de consulta, uno dirigido a los vecinos y público en general, y otro con la participación gubernamental, de colegios de profesionistas y otros organismos civiles para exponer los resultados del diagnóstico y establecer una retroalimentación de la información y de los resultados obtenidos en el trabajo de gabinete.

La tercera incorporó los resultados del diagnóstico para determinar las condicionantes naturales y artificiales para la urbanización, las cuales se incorporaron en la formulación de estrategias urbanas para el área de aplicación, así mismo se consideraron los planeamientos hechos por los vecinos y los diversos

organismos que participaron en los foros. Con ello se generaron los instrumentos normativos de zonificación secundaria para promover un desarrollo urbano sustentable en el Distrito Urbano 9.

1.4.- PROCEDIMIENTO

De acuerdo a la metodología planteada, se realizó el análisis del marco jurídico de la planeación urbana para poder estar en condiciones de fundamentar la formulación, aprobación, administración, ejecución, evaluación y revisión del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, tal y como se refiere el artículo 10 de la fracción primera del Código Urbano del estado de Jalisco, con la finalidad de planear y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento en el Distrito Urbano 9.

Posteriormente se determinó el área de estudio con la finalidad de identificar la problemática urbana, en la esfera del medio físico natural, transformado y socioeconómico lo cual permitió conocer la demanda de las necesidades y del suelo urbano en dicho Distrito Urbano 9.

Los resultados obtenidos del diagnóstico permitieron establecer las bases y criterios de ordenamiento con el objetivo de mejorar las condiciones de vida urbana, promoviendo a la zona como un polo de desarrollo con criterios de sustentabilidad y conciliar el potencial del territorio con las actividades productivas y las demandas sociales y con ello, promover las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de manera eficiente y competitiva.

La determinación de las áreas susceptibles de urbanizar están en relación con las capacidades del suelo procurando que las características naturales sean compatibles evitando la degradación, riesgos e impacto ecológico de su entorno natural.

Para las áreas de mejoramiento, crecimiento y conservación, las estrategias planteadas para el ordenamiento y regulación de cada una de ellas, propone un Modelo de Ordenamiento Urbano (MOU) como estructura rectora por distritos urbanos que permitan la toma de decisiones y de las acciones para que la administración pública municipal y demás autoridades que intervengan dentro de la legislación de la actividad urbana.

Las áreas destinas al uso habitacional estarán sujetas a la densidades y capacidad del suelo, previendo sus coeficientes de ocupación y utilización, para mantener un equilibrio en mantener un ámbito eficiente y social, su indicador no será mayor de 28 viviendas/Has. Con este pronóstico se plantea la capacidad de poblamiento que responda a las demandas del suelo urbano de las próximas dos décadas, atendiendo a las previsiones que se plantean en materia de expansión territorial.

A partir del análisis se desprende que las reservas urbanas identificadas se ubican en la parte este y sureste del área de aplicación cuyos propietarios mayoritarios son el Ejido Puerto Vallarta y el gobierno del estado de Jalisco. Dichos predios, en sus condiciones actuales, no son aptos para el desarrollo urbanístico al contar con muchas condicionantes de orden natural, dificultando la introducción de redes de infraestructura y equipamiento básico para solventar las necesidades de la demanda poblacional.

Estas áreas deberán urbanizarse bajo un estricto control de la autoridad municipal para su urbanización y edificación, a fin de evitar el deterioro de la selva de alto valor ambiental en el Distrito Urbano 9. Por tanto,

se sugiere actualizar el Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial (MOET) a fin de, hacer lo congruente con los señalamientos de las condiciones reales imperantes en el área y con ello, lograr la congruencia con las políticas e instrumentos normativos en el nuevo Modelo de Ordenamiento Urbano.

El proceso de planeación comienza la instrumentación jurídica con el "Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9", promoviendo que sean ejecutadas las políticas y lineamientos de manera inmediata, con el énfasis en lograr equilibrar las presiones inmobiliarias en la zona con las características de alto valor ambiental del medio natural.

En síntesis, el Modelo de Ordenamiento Urbano permite crear y mantener una estructura espacial urbana adecuada a la escala del centro de población, teniendo como objetivo conformar polos de desarrollo eficiente y socialmente competitivos en el desarrollo socio-económico del municipio, cubriendo la demanda del suelo urbano, equipamiento, infraestructura, comercio y servicios urbanos posibilitando la coexistencia de la expansión territorial y el cuidado del medio ambiente natural en el Distrito Urbano 9.

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 9"

LEGISLACION FEDERAL
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Artículos 27, párrafo tercero; 73 fracción XXIX-C y 115 fracciones II, III y V.
Ley General de Asentamientos Humanos: Artículos 9,12, 15, 16 19,35, 38, 40 fracciones I, II, II, IV y V; 41 fracción V y artículo 43, 48.
Ley Agraria: Artículos 23, fracción VII, 63 al 72; 87, 88 y 89
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente: 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.
Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental: Artículos 3 fracción I; 5 inciso O fracción I; 11 fracción II y artículo 23
Ley de vivienda: Artículos 6, 17 y 73. y Titulo Quinto.
LEGISLACION ESTATAL
Constitución política del Estado de Jalisco: Artículos 38 y 80
Código Urbano para el Estado de Jalisco: Artículos 10, 78 y 123
Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente: Artículos1, 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.
Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios: Artículos 6, 22 y 25

LEGISLACIÓN MUNICIPAL
Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco: Artículo 10, facción XVIII, Artículo 11, fracción II, XIV y XXXV, y Artículo 12.
Reglamento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta: 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 (LGAH)

La Ley General de Asentamientos Humanos establece la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional. Así mismo, fija las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. Complementariamente, define los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población. Adicionalmente, determina las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos (artículo 1).

Ahora bien, en el artículo 9º se expresan las atribuciones municipales en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, tales como:

I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;

II. regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
III. administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
IV. promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
V. proponer la fundación de centros de población;
VI. participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
VII. celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
VIII. prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
IX. Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
X. expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;
XI. intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;
XII. participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
XIII. imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;
XIV. informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y;
XV. las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

La Ley contempla que a los municipios les corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, mediante la zonificación del territorio que deberá establecerse en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano respectivos para determinar:

I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;
II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
VI. Las densidades de población y de construcción;

VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;
IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
X. Las reservas para la expansión de los centros de población, y
XI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

De esta manera se incorpora en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos.

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

Ante lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley General de Asentamientos Humanos que remite a los artículos 23 a 27 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y considerando que mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 13 de diciembre de 1996, se derogaron los artículos 24, 25, 26 y 27 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, para la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 se consideró lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, particularmente en lo establecido en el artículo 23 y en concordancia con el artículo 27 constitucional que en materia de asentamientos humanos considera que:

I. Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;
II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la sub-urbanización extensiva;
III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;
IV. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;
V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;
VI. Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;
VII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;
VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población, y

IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de la vida."

Es conveniente señalar que para la instrumentación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9, se consideraron los lineamientos y estrategias contenidos en el "Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco", publicado en el Periódico Oficial del 28 de julio del 2001, así como en sus posteriores reformas.

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

En el Artículo 11, fracción II, se 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 autoridad competente, deben presentar manifestación de impacto ambiental.

Así, en el plan se define la implementación de obras de infraestructura básica necesarias para impulsar los procesos de urbanización y dotar de servicios necesarios para la población, 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[1].

II.5.- Ley Agraria

En la Ley Agraria se prevé que las tierras ejidales para el asentamiento humano y su fundo legal, delimitadas por la asamblea, sean inalienables, de derechos imprescriptibles e inembargables.

Además, en este ordenamiento se contempla que los ejidos puedan beneficiarse de la urbanización de sus tierras, si éstas se localizan en el área de crecimiento de un centro de población, siempre y cuando la incorporación de éstas se sujeten a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos (art. 87), quedando expresamente prohibida la urbanización de tierras ejidales ubicadas en áreas naturales protegidas, incluyendo zonas de preservación ecológicas (art. 88). Finalmente, en el caso de desincorporación de terrenos ejidales contempladas en el crecimiento de los centros de población, se observará el derecho de preferencia de los estados y municipios, aspecto también establecido en el artículo 89 de la ´Ley General de Asentamientos Humanos´.

Por último, se menciona que la modificación constitucional a la Ley Agraria (1992) estableció diversas figuras y procedimientos para la desincorporación de tierras sujetas al régimen ejidal, destacando:

[1] El artículo 3, fracción I define que la modificación de la vocación natural o predominante de los terrenos, llevada a cabo por el hombre a través de la remoción total o parcial de la vegetación; se denomina cambio de uso de suelo.

- La adquisición del *dominio pleno* de los ejidatarios sobre sus parcelas, con lo cual las tierras dejan de ser "ejidales" y quedan sujetas a las disposiciones del derecho común, convirtiéndose en propiedad privada;
- el aporte de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles, en las que participen los ejidatarios, en casos de manifiesta utilidad para el ejido; y
- la asignación de solares urbanos, en las zonas de urbanización ejidal.

Con ello, se subraya la naturaleza social del ejido (art. 27, fracción VII) al reconocer expresamente la personalidad jurídica del núcleo de población ejidal

II.6.- Constitución Política del 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.

En el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco se reitera la atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, al tiempo que otorga a los municipios, a través de sus Ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, las siguientes facultades:

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

Adicionalmente, el artículo 35 señala que a los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para ello, la zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos, en la que se determinarán:

a. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;
b. los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
c. los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
d. las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
e. la compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
f. las densidades de población y de construcción;
g. las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;

h. las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;
i. las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
j. las reservas para la expansión de los centros de población, y;
k. las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

II.7.- Código Urbano para el estado de Jalisco

Dentro de la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la planeación del desarrollo urbano, los municipios del estado de Jalisco tienen diversas atribuciones establecidas en el artículo 10 del Código Urbano, destacando:

I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de desarrollo urbano, atendiendo el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables;
II. Asegurar la congruencia de los programas y planes a que se refiere la fracción anterior, con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales, haciendo las proposiciones que estime pertinentes;
III. Formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo urbano respectivos, en base a este Código;
IV. Administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano;
V. Dar difusión al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y a los planes derivados;
VI. 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;
VII. Fijar o modificar los límites de los centros de población, cuando comprendan áreas de su territorio;
VIII. Participar, en forma coordinada con el Gobierno del Estado y conforme al convenio respectivo, en los procesos previstos por este Código para formular, aprobar, ejecutar, controlar, evaluar y revisar, los planes regionales de integración urbana;
IX. Participar en el ordenamiento y regulación de las áreas o regiones metropolitanas que incluyan centros de población de su territorio, conforme las disposiciones legales y el convenio donde se reconozca su existencia;
X. Solicitar al Gobierno del Estado el apoyo necesario para cumplir con las finalidades de este Código en el ámbito de su jurisdicción, mediante la celebración del convenio de coordinación que corresponda.

En el Titulo Quinto, Capítulo I, Sección Sexta del Código Urbano para el Estado de Jalisco se establecen los fundamentos legales para la formulación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales integran el conjunto de normas específicas para precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios localizados en su área de aplicación[2]. Sirven, a su vez, para normar las acciones

2 Información obtenida del artículo 121, inciso I del Código Urbano del estado de Jalisco (vigente).

de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población[3].

Su ámbito de aplicación corresponde a un nivel de planeación secundaria, en donde se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de las normas de control de la densidad de la edificación[4.].

En el artículo 120 se determinan los objetivos de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano, siendo:

a) Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población;
b) regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
c) determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
d) precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
e) regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
f) determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; y
g) establecer los indicadores pertinentes a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del Plan Parcial[5].

Los elementos necesarios para formular, aprobar y aplicar dichos instrumentos normativos se enumeran en el artículo 121, destacando:

a) Que sus disposiciones correspondan con las del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual es una parte y por lo tanto, deberá guardar congruencia entre sí;
b) Los propietarios de predios y fincas, los grupos sociales y en particular, las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar o proponer al Ayuntamiento, elabore, consulte y apruebe un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para un área, barrio o colonia del centro de población;
c) Las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar al Ayuntamiento, que dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano aprobado se declaren como polígono de desarrollo controlado, el área de influencia de la asociación mediante convenio en el cual se establezcan las bases para su aplicación;
d) Se formulará y aprobará un Plan Parcial de Desarrollo Urbano, cuando el centro de población cuente con una población mayor a diez mil habitantes o donde por su extensión o escala, asociadas a la densidad de población y la intensidad de los usos y destinos lo requieran; y,
e) Se indicarán las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, en función del ordenamiento territorial.

3 De acuerdo al artículo 121 del Código Urbano del estado de Jalisco
4 Tomado del artículo 22, inciso II del Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco
5 De acuerdo al artículo 120 del Código Urbano del estado de Jalisco

Dentro de los elementos que integran el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, en el artículo 122 se incluye:

- Hacer referencia al Plan de Desarrollo Urbano de centro de población del cual forma parte;
- Expresar las políticas y objetivos que se persiguen;
- Delimitar el área de aplicación conforme a las normas que se indican en la legislación competente;
- Realizar el diagnóstico del estado actual, describiendo las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación, así como de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta;
- Determinar el régimen de tenencia del suelo en la zona;
- Proponer la clasificación de áreas, indicándose las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales y estatales competentes;
- Establecer la zonificación conforme a las normas que se indican en el normatividad urbana vigente;
- Constituir las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellos que definan la compatibilidad de usos y destinos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- Sugerir los mecanismos utilizables 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;
- Estipular las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
- Señalar las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;
- Indicar los medios de defensa, las autoridades ante quienes pueden ejercerse y los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades; y
- Sugerir las medidas en general e instrumentos para la ejecución de los programas y planes.

Finalmente, en lo relativo al proceso de aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano incluye los siguientes pasos:

- El ayuntamiento aprobará se elabore el Plan Parcial de Desarrollo Urbano en cierta zona o, en su caso, autorizará la revisión de los existentes. Para ello, el Presidente Municipal, a través de la dependencia técnica, coordinará la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
- se llevarán a cabo las consultas con los titulares y habitantes de inmuebles, así como a los grupos organizados de la sociedad a quienes corresponda participar de acuerdo al área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano o a las acciones urbanísticas propuestas y se

realizarán los estudios que considere necesarios, apoyándose en las comisiones permanentes del Municipio, relacionadas con las actividades objeto del plan parcial de desarrollo urbano;

- una vez que se haya formulado el proyecto de Plan Parcial, se remitirá al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano (en caso de estar constituido), a la Secretaría y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para los efectos de su consulta pública;
- recibidas las observaciones de la consulta pública, se integrarán las procedentes al proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
- las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que establezca el Municipio, por un plazo no menor de quince días;
- el proyecto ya ajustado se someterá a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento que se relacionen con las actividades previstas en el mismo; una vez dictaminado el proyecto del plan, se presentará en sesión del Ayuntamiento para su análisis y aprobación, en su caso; y,
- una vez aprobado el Plan Parcial de Desarrollo Urbano por el municipio, el Presidente Municipal realizará la publicación en la Gaceta Oficial del Municipio o en el medio oficial de divulgación, así como en los lugares visibles de la cabecera municipal; adicionalmente, se publicará en dos diarios de mayor circulación en las localidades comprendidas en el área de aplicación del Plan Parcial. Finalmente se solicitará su registro en el Registro Público de la Propiedad.

En cuanto a las formalidades para la elaboración, aprobación, publicación y registro, el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9, se tomará en cuenta lo establecido en el artículo 123 del *Código Urbano* para el Estado de Jalisco, así como a los artículos 82, 83, 84, 85 y 98, respectivamente.

II.8.- Ley Estatal del 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.

De acuerdo a lo establecido en la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, se consideró lo normado en el artículo 23 que determina que "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:

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."

Así mismo se añade lo estipulado en el artículo 25 que refiere que en los programas de desarrollo urbano, se incorporarán los siguientes criterios ambientales:

- Las disposiciones que establece la presente ley, en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;
- la observancia de los ordenamientos ecológicos regional del estado y locales;
- el cuidado de la proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios y, en general, otras actividades;
- la vivienda que se construya en las zonas de expansión de los asentamientos humanos, deberá guardar una relación adecuada con los elementos naturales de esas zonas, y considerar una superficie de áreas verdes proporcional a la densidad poblacional; y
- la vivienda que se construya en los asentamientos humanos deberá incorporar criterios de protección al ambiente, tanto en sus diseños como en las tecnologías aplicadas, para mejorar la calidad de vida de la población."

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.

De acuerdo al artículo 37 fracción XIV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, es obligación de los municipios "formular, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los planes de desarrollo urbano de centros de población, en los términos de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Los citados instrumentos deben observarse en la zonificación, el otorgamiento de licencias y permisos de construcción y en el ejercicio de las demás atribuciones que en materia de desarrollo urbano detenta la autoridad municipal".

En el artículo 40, fracción II se estipula que los Ayuntamientos pueden expedir, de acuerdo con las leyes estatales en materia municipal, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, dentro de sus respectivas jurisdicciones, que regulen asuntos de su competencia.

El artículo 124 especifica que los comités de planeación serán organismos auxiliares de los Ayuntamientos, en la planeación y programación del desarrollo municipal, y cada gobierno determinará si dichos comités forman parte de la administración pública municipal o funcionan exclusivamente como órganos ciudadanos de consulta.

Además, en el artículo 125 se aclara que los comités de planeación para el desarrollo municipal están integrados por representantes de los sectores público, privado y social del Municipio, son presididos por el Presidente Municipal y cuentan con las atribuciones que establezca la ley estatal en materia de planeación y los reglamentos aplicables.

Finalmente, en el artículo 126 se establece que la forma de integración, organización y funcionamiento de los comités de planeación para el desarrollo municipal se regula en los reglamentos municipales, atendiendo además, a lo dispuesto por la ley estatal en materia de planeación.

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

De acuerdo a este ordenamiento se determinan en el artículo 37, fracción XIV, 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.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.

El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano es un órgano de participación social, vecinal y de consulta, y órgano auxiliar del municipio de Puerto Vallarta, en la gestión del desarrollo urbano municipal, cuyas atribuciones se enuncian en el artículo 3° del Reglamento operativo, señalándose, en la fracción I, que le corresponde “participar en la convocatoria y en los procesos de consulta, convocados por el municipio a fin de elaborar, revisar, actualizar y evaluar los programas y planes de desarrollo y los planes parciales”.

De conformidad con el artículo 25 del mismo Reglamento, el Consejo integrará diversas Comisiones de Trabajo, una de ellas denominada “De Planes y Programas”, la cual se encargará de revisar la actualización y formulación de los instrumentos de planeación urbana en el municipio y que de acuerdo al artículo 29, lo realizará a partir de:

- La revisión, análisis técnico y jurídico del Plan Regional de Desarrollo Urbano, Planes de Conurbación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Plan de de Desarrollo Urbano de Centro de Población y de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano;
- La revisión de que los procedimientos de consulta del Plan Regional, los planes y programas de desarrollo urbano municipales, Plan de desarrollo Urbano de Centro de Población y de los Planes Parciales Desarrollo Urbano hayan seguido los procedimientos legales;
- El análisis de las propuestas que la ciudadanía presente en relación a los planes y programas de Desarrollo Urbano;
- El análisis y revisión de los Planes Parciales relacionados con las acciones urbanísticas por contribución de mejoras, concertación y asociación por interés público; y
- El constatar que la Autoridad atienda la observaciones vertidas por la ciudadanía y se apliquen las procedentes a los estudios de consulta.

Cabe destacar la importancia de contar con un Consejo Municipal de Desarrollo Urbano en Puerto Vallarta y que su formación constituye una aportación en la gestión territorial y urbana del estado de Jalisco.

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

A continuación se mencionan algunos otros ordenamientos que intervienen en la planeación del territorio en el Distrito Urbano 9 en Puerto Vallarta.

II.13.1.- Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable

Las superficies en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 albergan especies de vegetación de selva baja caducifolia y vegetación secundaria, se sujetan a lo normado por la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, que tiene por objeto regular y fomentar la conservación, protección, restauración, producción, ordenación, cultivo, manejo y aprovechamiento de los ecosistemas forestales del país y sus recursos.

De esta manera, se privilegian los servicios ambientales brindados por los ecosistemas forestales como son la provisión del agua, la captura de carbono, la generación de oxígeno, el amortiguamiento del impacto de los fenómenos naturales, la modulación o regulación climática, la protección de la biodiversidad, de los ecosistemas y formas de vida, y la protección y recuperación de suelos. Así, se establece que sólo se podrá autorizar por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, previo cumplimiento de los requisitos y restricciones previstas en los artículos 117 y 118 de la propia Ley, mismos que buscan inhibir la remoción inmoderada de los recursos forestales.

II.13.2.- Ley General de Vida Silvestre

De acuerdo a la Ley General de Vida Silvestre, los municipios tienen atribuciones en ésta materia en el ámbito de su respectiva competencia como se menciona en el artículo 13.

Para la formulación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9, se considera la porción del litoral marino en la cual de manera aislada se presenta la arribazón de especies de tortuga como las Eretmochelys imbricata (tortuga marina de carey), Lepidochelys olivacea (tortuga golfina, tortuga marina escamosa del Pacífico) y Dermochelys coriacea (tortuga marina laúd), especies que están sujetas a

un riguroso marco de protección, expresadas en el artículo 60 Bis 1 de la Ley General de Vida Silvestre, que señala que "ningún ejemplar de tortuga marina, cualquiera que sea la especie, podrá ser sujeto de aprovechamiento extractivo, ya sea de subsistencia o comercial, incluyendo sus partes y derivados." Esta disposición coincide con lo estipulado en el Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, con el fin de garantizar la protección y conservación de las mencionadas especies de tortuga marina.

Adicionalmente se considera lo normado en el artículo 60 Bis 2, que prohíbe el aprovechamiento extractivo con fines de subsistencia o comerciales del ave Psittacidae o Pistácido, cuya presencia se identifica dentro del área de estudio y de aplicación.

II.13.3.- Ley General de Bienes Nacionales

El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9, colinda con un frente de mar y se genera una franja de Zona Federal Marítimo Terrestre, sujeta a las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales. En ella se establece que el litoral forma parte del patrimonio de la Nación, y por tanto, el área de interacción entre el oleaje y la superficie sólida y sedimentaria cubierta de arena, en donde se registran los movimientos de flujo y reflujo de la marea, queda sujeta a las disposiciones de ésta Ley en los siguientes términos:

"Artículo 119.- Tanto en el macizo continental como en las islas que integran el territorio nacional, la zona federal marítimo terrestre se determinará:

I.- Cuando la costa presente playas, la zona federal marítimo terrestre estará constituida por la faja de veinte metros de ancho de tierra firme, transitable y contigua a dichas playas o, en su caso, a las riberas de los ríos, desde la desembocadura de éstos en el mar, hasta cien metros río arriba.

La posesión, custodia, administración, conservación y vigilancia de la Zona Federal Marítimo Terrestre corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en su carácter de Dependencia Administradora de Inmuebles, como lo disponen los artículos 2°, fracción II, 119 y 120 de la Ley General de Bienes Nacionales.

En los términos de los artículos 8°, 16, 72 y demás relativos de la Ley, el uso, aprovechamiento y explotación de la Zona Federal Marítimo Terrestre, están sujetos al otorgamiento de la concesión correspondiente, cuya expedición compete a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de conformidad con las reglas y condiciones que establece la propia Ley y las disposiciones reglamentarias y normativas que de la misma emanan. Estas consideraciones deberán observarse, en particular por la urbanización existente en la franja aledaña al litoral costero.

II.13.4.- Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios

En esta se establecen los procedimientos y mecanismos programáticos para garantizar a la población el acceso a la vivienda digna, promoviendo que 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. Para ello se fomenta la generación de reservas territoriales con el objetivo de impulsar el mercado inmobiliario y particularmente de la vivienda.

En la Ley se destaca que el gobierno municipal promoverá 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, a través de la celebración de convenios de concertación con organizaciones sociales y con personas físicas o jurídicas. Igualmente promueve y faculta la participación estatal 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.13.5.- Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001

Ésta norma se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 6 de marzo del 2002 y se refiere a la protección ambiental, de especies nativas (flora y fauna silvestres), de categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio así como la lista de especies en riesgo en México.

En el Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 se presenta la especie Orbignya guacuyule (palma aceitera), misma que está clasificada, en la categoría de "Sujeta a Protección Especial". Adicionalmente se localizan árboles de papelillo en importantes porciones del territorio.

II.13.5.- Norma Oficial Mexicana NOM-146-SEMARNAT-2005

En ésta norma se establece la metodología para la elaboración de planos que permitan la ubicación cartográfica de la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar que sean solicitadas en concesión, de acuerdo a lo publicado en el Diario Oficial de la Federación del 9 de septiembre de 2005.

III.- BASES DE PLANEACIÓN

En el marco normativo de la planeación urbana se considera documentos que sirven de base para las acciones de ordenamiento territorial, destacando las que se mencionan a continuación.

Cuadro 1. 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.- La Congruencia y Referencia a los Planes y Programas de Nivel Superior de la Planeación

En el estado de Jalisco se cuenta con Programas y Planes de Desarrollo Urbano que integran el Sistema de Planeación[6] con ello se establecen:

- El Programa Estatal de Desarrollo Urbano, con el objetivo de promover el desarrollo urbano de los centros de población, en congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, mismos que se aplican a los municipios (artículo 89 del Código Urbano);
- El Plan Regional de Integración Urbana, para promover promueve el desarrollo sustentable de las Centros de Población y las áreas de influencia común que los delimitan (artículo 19 del Código Urbano);
- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, que tiene por objeto establecer las directrices, lineamientos y normas encaminadas a ordenar y regular el territorio municipal (artículo 94 del Código Urbano) y que en el caso de Puerto Vallarta se carece de este programa.; y,
- El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, con el objetivo de regular el desarrollo urbano del centro de población.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 guarda congruencia y se desprende del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta vigente desde 1997 en el que se establecen las disposiciones y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas, atendiendo y dando seguimiento para ordenar, regular y promover el crecimiento urbano adecuado.

En caso de que se apruebe el Programa Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Puerto Vallarta (actualmente en formulación) se buscará que la normatividad establecida en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del "Distrito Urbano 9" se adapte a lo establecido en dicho instrumento.

Adicionalmente se enumeran otros instrumentos de planeación en los tres órdenes de gobierno.

III.1.1.- Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012

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

El Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 es un instrumento de planeación promovida por el ejecutivo federa para dar rumbo a todos los sectores y sus acciones concurrentes al desarrollo nacional. Se busca fortalecer los objetivos nacionales, las estrategias y las prioridades que durante administración del Poder Ejecutivo Federal 2007-2012 buscando 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 encomiendas del Gobierno Federal, se plantean las estrategias que aseguren la satisfacción de sus necesidades básicas; en las cuales permite vertebrar las acciones a realizar por el gobierno federal, destacando:

1. Estado de Derecho y seguridad;

6 Como se lee en el artículo 78 del Código Urbano para el Estado de Jalisco (vigente).

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

Las políticas sugeridas 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 y sustentable.

Los ejes rectores 1, 3, y 4 se enfocan a promover el 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. 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. Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 2001 – 2006

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano se establece para la instrumentación de una política nacional de ordenación territorial con prioridad en las estrategias para el desarrollo urbano y regional fundadas en el fortalecimiento del Federalismo, el respeto a la soberanía de los estados y la autonomía de los municipios.[7]

El objetivo principal es ordenar el territorio nacional y orientarlo al desarrollo, con una misión de contar con un sólido sustento social y humano. Su visión responde a un enfoque prospectivo y estratégico para impulsar la nueva política de desarrollo urbano y regional que el país demanda a largo plazo, en busca de lograr dar mayor coherencia y eficacia a la distribución de las actividades económicas, la aplicación de los recursos financieros y presupuestarios, el empleo y la distribución de la población.[8]

Las políticas del Programa Nacional de Desarrollo Urbano se encaminan a establecer mecanismos e instrumentos que permitan potenciar las capacidades económicas, disminuir las desigualdades sociales, aprovechar racionalmente los recursos naturales, manejar adecuadamente los recursos energéticos e impulsar la dotación, renovación y ampliación de la vivienda, la infraestructura de servicios e impulsar el equipamiento social y productivo en regiones, ciudades y localidades rurales del país.

La ordenación del territorio permite orientar el proceso de evolución espacial del desarrollo económico, social y ambiental y que fomenta el establecimiento de nuevas relaciones funcionales entre regiones, pueblos y ciudades, así como entre los espacio urbano y rural con una visión coherente a largo plazo para guiar la intervención pública y privada en el proceso de desarrollo local, regional y nacional.

Sus acciones pretenden maximizar la eficiencia económica del territorio garantizando la cohesión social, política y cultural en condiciones de sustentabilidad. En particular, es una estrategia que, al considerar

[7] Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001 -2006, Secretaria del Desarrollo Social. Pág. 9.
[8] Ibídem. Pág. 9.

plenamente la dimensión espacial, tiene como objetivo hacer confluir las aspiraciones locales y regionales con las nacionales.[9]
Los objetivos que plantea y las estrategias se dirigen a la recomposición del territorio para instrumentar el desarrollo social, en donde el vínculo con la conservación de los recursos es fundamental, resaltando:

I. Igualdad y equidad de oportunidades entre ciudades y regiones;
II. Desarrollo de capacidades de ciudades y regiones;
III. Confluencia de voluntades entre ciudades y regiones;
IV. Promoción de potencialidades de ciudades y de regiones;
V. Superación de limitaciones e inclusión de ciudades y regiones;
VI. Seguridad patrimonial de la ciudad y de la región; y
VII. Sinergia entre la ciudad y su región.

Al respecto, la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) promueve que el desarrollo urbano-regional y la ordenación del territorio se adapte a los objetivos rectores señalados en el Plan Nacional de Desarrollo (PND) alcanzando tres objetivos estratégicos de gran visión, enfocados al horizonte 2006 y con escenario de largo plazo al año 2025, puntualizando:

I. Maximizar la eficiencia económica del territorio garantizando su cohesión social y cultural;
II. Integrar un Sistema Urbano Nacional en sinergia con el desarrollo regional en condiciones de sustentabilidad: gobernabilidad territorial, eficiencia y competitividad económica, cohesión social y cultural, y planificación y gestión urbana; y
III. Integrar el suelo urbano apto para el desarrollo como instrumento de soporte para la expresión urbana para medio de satisfacer los requerimientos de suelo para la vida y el desarrollo urbano.

Para cumplir en artículo anterior se plantea tres objetivos de gran visión, se presentan estrategias específicas altamente complementarias entre sí:

I. Diseñar, proyectar, promover, normar y articular, en el contexto del Pacto Federal, una Política de Estado de Ordenación del Territorio y de Acción Urbana y Regional;
II. Impulsar proyectos estratégicos con visión integral en regiones, zonas metropolitanas y ciudades;
III. Diseñar, promover, normar y articular en el contexto del Pacto Federal, una Política Nacional de Suelo y Reservas Territoriales.

Para cumplir con las tres estrategias anteriores se han traducido en la concepción y generación de tres programas de actuación institucional:

I. Programa de Ordenamiento del Territorio;
II. Programa Hábitat – Red – Ciudad 2025, Red Zonas Metropolitanas 2025; y
III. Programa de Suelo – Reserva Territorial.

[9] Ibídem. Pág. 12.

III.1.3.- Plan Estatal de Desarrollo 2030

El Plan Estatal de Desarrollo Jalisco 2030 se apega a las directrices y postulados de la Ley de Planeación contempladas en el Artículo 16, donde se establece el Plan para llevar a cabo 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 respecto 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, en función de las necesidades y propuestas ciudadana, en cuatro ejes estratégicos: 1) Empleo y Crecimiento, 2) Desarrollos Social, 3) Respecto y Justicia y, 4) Buen Gobierno. Vale la pena apuntar que el tema del medio ambiente queda alineado en el eje de Desarrollo Social.

Para ello, se implantan programas y subprogramas sectoriales y especiales de la administración pública estableciendo los ejes estratégicos referidos al fomento del ordenamiento territorial, el uso de suelo ordenado e implementación de infraestructura productiva e urbana, así como promover la política pública de fomento a 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.1.4. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995 – 2001 (vigente)

En este programa se establece el compromiso del Gobierno del Estado de Jalisco 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.

Su alcance es de largo plazo promoviendo coordinar el crecimiento de las ciudades y lograr una organización territorial de las actividades y desarrollo económico sostenible. Para ello, se establecen 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.

Los principios básicos del programa es el ordenamiento y desarrollo urbano son:

a) Desarrollo sustentable;
b) Subsidiariedad en la Administración Territorial:
c) Orientación Estratégica de la Gestión Territorial:

Estos elementos conceptuales están en sintonía con los instrumentos más innovadores de gestión territorial y planeación del territorio en el mundo contemporáneo.

III.1.5.- Plan de Desarrollo Municipal de 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 entre la sociedad y el gobierno, como vínculo para garantizar un desarrollo social armónico y económicamente equilibrado.

Las problemáticas y oportunidades identificadas buscan promover un instrumento que señale la pauta para el desarrollo del municipio a través de políticas, objetivos y estrategias y acciones. De ellos, se subrayan cinco aspectos a fortalecer en los cuales se apuntan lo social, ambiental, económico, seguridad pública y privada y lo organizativo e instalaciones. En lo relativo al desarrollo urbano y ordenamiento territorial destacan dos objetivos básicos; el primero, encaminado al desarrollo urbano y prestación de servicios mediante la optimización y gestión de recursos e inversión privada y el segundo, buscando actualizar y consolidar del plan de desarrollo urbano para el ordenamiento y regulación del centro de población, estableciendo las siguientes líneas de acción:

- 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;
- Propiciar la transparencia y la activa participación de la sociedad en el proceso de planeación municipal del territorio;
- Planear íntegramente sitios estratégicos con visión a largo plazo y aprovechamiento de potencialidades del municipio;
- Mejorar la imagen urbana del municipio, preservando su entorno y belleza natural para convertirlo en un municipio sustentable;
- Impulsar el desarrollo de infraestructura y equipamiento urbano del municipio; y
- Actualizar los instrumentos de planeación urbana territorial, de acuerdo al Código Urbano.

III.1.6. Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta (proceso)

De acuerdo a los lineamientos y criterios que establece el Código Urbano para el estado de Jalisco, este instrumento es la base rectora que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas 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 diversas personas y grupos que integran la población, participarán en el proceso de urbanización y de desarrollo sustentable.

Su finalidad es mejorar el nivel de vida de la población, mediante la optimización del uso y destino del suelo; vincular los ordenamientos ecológicos y territoriales; preservar y acrecentar los recursos naturales, a fin de conservar el equilibrio ecológico; prever la organización y el desarrollo de la infraestructura básica para el desarrollo de los centros de población; constituir territoriales para el desarrollo urbano y vivienda, y prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbano en los centros de población.

Se subraya que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano para el municipio de Puerto Vallarta no ha sido aprobado por el Ayuntamiento y por lo tanto, en el momento de la redacción de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Distrito Urbano 9” no cuenta de validez técnica ni legal.

III.1.7. Modelo de Ordenamiento Ecológico (MOET) 53, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.
Este instrumento es regulativo del Ordenamiento Ecológico Territorial de Jalisco (OETJ) y está validado por el Decreto publicado el día 28 de julio de 2001 en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" y su modificación sucedida 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 Unidades de Gestión Ambiental:

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

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

Esto se plasma en dos documentos fundamentales que son: I) el Atlas de Riesgos Naturales (ARN); y, II) y Programa de Ordenamiento Ecológico (POE) existentes. El objetivo de estos estudios es generar los insumos básicos para elaborar Unidades de Gestión Ambiental con base al diagnóstico físico, biológico y de peligros para integrarlos y dar soporte al Plan de Desarrollo Urbano de centro de población en el municipio de Puerto Vallarta.

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

Cuadro 2. Unidad de Gestión Ambiental

UGA	Clav. Uso Pred.	Nivel de Fragilidad	Núm. De UGA	Política Territorial	Uso del suelo predominante	Uso compatible	Uso condicionado
Anp_4 4	Anp	5 Alta	4	P Protección	Áreas naturales para la protección		Aprovechamiento de Flora y fauna Asentamientos humanos Turismo
Tu_4 26	Tu	4 Alta	26	C Conservación	Turismo		Asentamientos humanos (mínima) Infraestructura
Ah_2 31	Ah	2 Baja	31	A Aprovechamiento	Asentamientos humanos	Infraestructura	

III.1.8. Plan de Desarrollo Urbano de centro de Población (aprobado en 1997)

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9" atiende a las disposiciones que señala el Plan de Desarrollo Urbano de centro de Población de Puerto Vallarta, aprobado por el Ayuntamiento en sesión del 15 de mayo de 1997, inscrito en el Registro Público de la Propiedad del 30 de septiembre del mismo año y publicado en El Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el 30 de octubre de 1997.

Los objetivos generales del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Puerto Vallarta vigente (1997) son:

I. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio;
II. alentar la radicación de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat;
III. propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman al centro de población;
IV. distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano;
V. preservar y mejorar las áreas forestadas, ríos, escurrimientos y acuíferos en el centro de población y sus áreas de apoyo;
VI. salvaguardar el Patrimonio Cultural del Estado, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico-cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar;
VII. procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;
VIII. distribuir adecuadamente las actividades urbanas para el óptimo funcionamiento del centro de población;
IX. facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de vialidad, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte; y,
X. todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

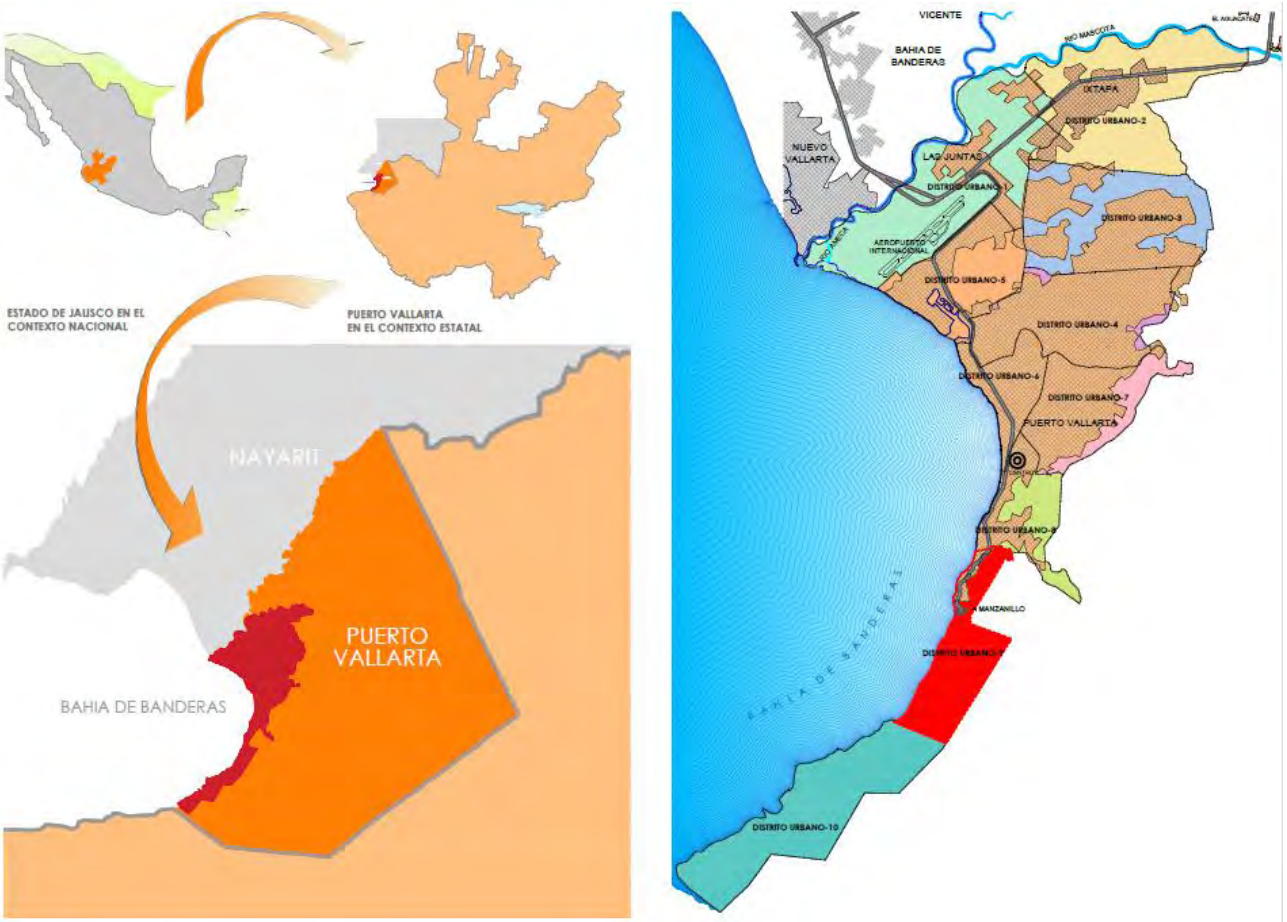
Si bien el Plan de Desarrollo Urbano de centro de Población de Puerto Vallarta ha sido útil en un esquema general de planeación urbana, en fechas recientes ha sido rebasado por la compleja realidad urbana y por tanto es pertinente su actualización y adecuación a los nuevos instrumentos de ordenamiento territorial.

IV.- DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Ver anexo Gráfico Plano **D1-01**

El área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9", se localiza dentro del Límite de Centro de Población y se ubica en la zona sur de Puerto Vallarta. El área de estudio es la zona de influencia que tiene la colonia; para su delimitación se consideró lo establecido en el artículo 8 del Reglamento Estatal de Zonificación, así como la estructura vial existente, utilizando para ello como referencia el sistema geográfico de localización INEGI-UTM.

Gráfico 1.- Localización del Área de Estudio



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

El área de estudio se localiza en la zona sur de Puerto Vallarta, en el "Distrito Urbano 9" que cuenta con dos sub-distritos; el primero, el A "Amapas Conchas Chinas", con una superficie de 165-71-94.51

hectáreas, integrado por las colonias Amapas, Amapas Sur, Real de Conchas Chinas, Conchas Chinas, Vista Banderas (Clya) y el Hotel Dreams; y segundo, la porción B, se presenta una superficie de 529-59.97.45 hectáreas albergando a porciones de la Zona Hotelera Sur, Coto San Xoaquín y el poblado tradicional de El Nogalito, así extensas áreas pertenecientes al Ejido Puerto Vallarta y al Gobierno del estado de Jalisco. Dentro de las características que definen a ésta zona se encuentra su accidentada topografía, la presencia del litoral costero, un exuberante medio natural, la abundancia de desarrollos inmobiliarios y una traza urbana de forma orgánica. El polígono que integra el área de aplicación se caracteriza por la presencia de zonas urbanizadas en medio de un contexto natural de alto valor ambiental.

IV.2. Delimitación del Área de Estudio

Ver anexo gráfico Plano D0-01

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 9						
S= 6,953,191.96 m² (695-31-91.96 Ha.)			POBLACION TOTAL (INEGI 2005)= 1,049 hab.			
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,277,823.4312	475,071.8761
1	2	N 78°17'07.01" E	393.728	2	2,277,903.3733	475,457.4028
2	4	N 57°22'39.72" E	35.371	4	2,277,922.4417	475,487.1938
		CENTRO DE CURVA		3	2,277,831.8970	475,524.1511
		DELTA = 20°50'14.39"		LONG. CURVA = 35.567		
		RADIO = 97.797		SUB.TAN.= 17.982		
4	5	N 69°31'41.27" E	41.091	5	2,277,936.8133	475,525.6898
5	7	N 53°27'58.69" E	54.987	7	2,277,969.5468	475,569.8722
		CENTRO DE CURVA		6	2,278,057.5745	475,470.4381
		DELTA = 23°53'47.43"		LONG. CURVA = 55.388		
		RADIO = 132.801		SUB.TAN.= 28.102		
7	8	N 41°43'29.89" E	14.902	8	2,277,980.6691	475,579.7906
8	9	S 66°48'59.24" E	31.027	9	2,277,968.4545	475,608.3121
9	11	S 66°32'54.06" E	75.726	11	2,277,938.3174	475,677.7829
		CENTRO DE CURVA		10	2,277,904.3458	475,621.7734
		DELTA = 70°37'13.05"		LONG. CURVA = 80.741		
		RADIO = 65.507		SUB.TAN.= 46.399		
11	12	S 29°32'37.26" E	46.619	12	2,277,897.7600	475,700.7700
12	13	N 44°13'46.89" E	43.428	13	2,277,928.8781	475,731.0624
13	15	N 25°20'19.31" E	33.782	15	2,277,959.4100	475,745.5200
		CENTRO DE CURVA		14	2,277,950.8254	475,724.1812
		DELTA = 94°30'25.57"		LONG. CURVA = 37.939		
		RADIO = 23.001		SUB.TAN.= 24.885		

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 9

S= 6,953,191.96 m² (695-31-91.96 Ha.) POBLACION TOTAL (INEGI 2005)= 1,049 hab.

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
15	16	N 76°38'03.02" E	58.901	16	2,277,973.0261	475,802.8258
16	17	S 18°02'51.93" E	55.854	17	2,277,919.9200	475,820.1300
17	18	N 87°13'18.25" E	19.370	18	2,277,920.8589	475,839.4769
18	19	S 69°17'37.39" E	23.726	19	2,277,912.4700	475,861.6700
19	20	S 37°57'47.33" E	36.479	20	2,277,883.7100	475,884.1100
20	22	S 82°58'53.86" E	49.114	22	2,277,877.7089	475,932.8556
		CENTRO DE CURVA		21	2,277,832.7378	475,902.5770
		DELTA = 53°52'1.88"		LONG. CURVA = 50.970		
		RADIO = 54.214		SUB.TAN.= 27.544		
22	24	S 75°22'11.52" E	10.092	24	2,277,875.1600	475,942.6200
		CENTRO DE CURVA		23	2,277,932.3802	475,952.3420
		DELTA = 09°58'29.28"		LONG. CURVA = 10.104		
		RADIO = 58.040		SUB.TAN.= 5.065		
24	25	S 80°21'26.16" E	28.716	25	2,277,870.3500	475,970.9300
25	26	S 47°38'13.97" E	11.680	26	2,277,862.4800	475,979.5600
26	27	N 57°09'59.07" E	43.047	27	2,277,885.8200	476,015.7300
27	28	N 47°16'34.29" E	29.198	28	2,277,905.6300	476,037.1800
28	29	S 23°30'23.79" E	113.819	29	2,277,801.2568	476,082.5771
29	30	S 23°30'23.79" E	18.459	30	2,277,784.3296	476,089.9395
30	31	S 10°07'54.25" E	193.525	31	2,277,593.8220	476,123.9830
31	32	S 79°32'57.26" W	137.604	32	2,277,568.8620	475,988.6620
32	33	N 33°47'33.96" W	115.684	33	2,277,665.0015	475,924.3198
33	34	S 30°10'18.12" W	814.253	34	2,276,961.0610	475,515.0820
34	35	S 31°40'30.17" W	1,121.247	35	2,276,006.8354	474,926.3142
35	36	S 00°05'00.62" E	231.924	36	2,275,774.9121	474,926.6523
36	37	S 00°05'00.62" E	6.003	37	2,275,768.9090	474,926.6610
37	38	S 69°55'06.65" E	1,226.336	38	2,275,347.8390	476,078.4420
38	39	S 31°53'59.39" W	3,491.448	39	2,272,383.6928	474,233.4357
39	40	N 67°37'40.85" W	1,565.460	40	2,272,979.5354	472,785.8047
40	41	N 07°12'42.31" W	22.341	41	2,273,001.7000	472,783.0000
41	42	N 03°15'34.85" W	25.079	42	2,273,026.7385	472,781.5740
42	43	N 03°15'34.85" W	8.082	43	2,273,034.8071	472,781.1144
43	44	S 64°55'32.35" E	19.039	44	2,273,026.7385	472,798.3591

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 9						
S= 6,953,191.96 m² (695-31-91.96 Ha.)			POBLACION TOTAL (INEGI 2005)= 1,049 hab.			
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
44	45	N 90°00'00" E	57.090	45	2,273,026.7385	472,855.4496
45	46	N 57°27'39.35" E	46.129	46	2,273,051.5500	472,894.3373
46	47	N 51°03'57.62" E	155.296	47	2,273,149.1419	473,015.1375
47	48	N 48°15'06.11" E	93.156	48	2,273,211.1706	473,084.6388
48	49	N 33°04'39.07" E	120.193	49	2,273,311.8840	473,150.2368
49	50	N 26°49'54.28" E	164.977	50	2,273,459.0988	473,224.7027
50	51	N 27°22'24.09" E	106.172	51	2,273,553.3824	473,273.5192
51	52	N 27°40'23.53" E	115.800	52	2,273,655.9366	473,327.3001
52	53	N 23°02'49.07" E	211.985	53	2,273,851.0015	473,410.2890
53	54	N 18°45'57.68" E	138.884	54	2,273,982.5023	473,454.9685
54	55	N 32°21'29.98" E	117.490	55	2,274,081.7482	473,517.8507
55	56	N 34°42'23.33" E	130.786	56	2,274,189.2647	473,592.3166
56	57	N 42°05'28.55" E	114.794	57	2,274,274.4508	473,669.2646
57	58	N 32°54'07.40" E	164.504	58	2,274,412.5680	473,758.6236
58	59	N 36°02'13.11" E	62.225	59	2,274,462.8853	473,795.2309
59	60	N 24°47'03.67" E	71.055	60	2,274,527.3952	473,825.0173
60	61	N 14°12'15.26" E	70.810	61	2,274,596.0402	473,842.3926
61	62	N 19°13'12.84" E	57.807	62	2,274,650.6255	473,861.4228
62	63	N 27°22'40.95" E	79.167	63	2,274,720.9247	473,897.8283
63	64	N 12°53'36.32" E	100.116	64	2,274,818.5165	473,920.1680
64	65	N 19°07'57.89" E	108.550	65	2,274,921.0706	473,955.7462
65	66	N 21°41'29.10" E	114.542	66	2,275,027.5016	473,998.0818
66	67	N 03°22'04.25" E	84.505	67	2,275,111.8607	474,003.0461
67	68	N 34°36'12.77" E	58.278	68	2,275,159.8295	474,036.1420
68	69	N 24°21'43.48" E	86.250	69	2,275,238.3992	474,071.7201
69	70	N 39°03'54.11" E	56.455	70	2,275,282.2328	474,107.2983
70	71	N 10°47'18.96" E	35.361	71	2,275,316.9689	474,113.9174
71	72	N 49°52'35.22" E	55.185	72	2,275,352.5320	474,156.1147
72	73	N 63°53'44.27" E	46.991	73	2,275,373.2082	474,198.3120
73	74	N 49°51'21.29" E	34.636	74	2,275,395.5386	474,224.7888
74	75	N 20°11'37.14" E	59.923	75	2,275,451.7779	474,245.4738
75	76	N 24°40'17.29" E	59.948	76	2,275,506.2534	474,270.4969
76	77	N 09°27'58.61" E	55.339	77	2,275,560.8387	474,279.5983
77	78	N 14°31'21.06" E	95.687	78	2,275,653.4682	474,303.5927
78	79	N 33°10'08.44" E	74.103	79	2,275,715.4969	474,344.1353

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 9						
S= 6,953,191.96 m² (695-31-91.96 Ha.)			POBLACION TOTAL (INEGI 2005)= 1,049 hab.			
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
79	80	N 18°04'03.07" E	40.017	80	2,275,753.5412	474,356.5462
80	81	N 21°56'16.87" E	68.654	81	2,275,817.2240	474,382.1956
81	82	N 42°51'03.43" E	62.046	82	2,275,862.7117	474,424.3929
82	83	N 57°48'54.38" E	26.396	83	2,275,876.7716	474,446.7327
83	84	N 13°05'50.09" E	73.026	84	2,275,947.8978	474,463.2807
84	85	N 29°59'31.11" E	24.828	85	2,275,969.4011	474,475.6916
85	86	N 10°18'32.82" E	55.481	86	2,276,023.9864	474,485.6204
86	87	N 01°22'29.80" W	66.829	87	2,276,090.7957	474,484.0168
87	88	N 06°43'52.77" E	148.237	88	2,276,238.0105	474,501.3922
88	89	N 27°03'37.47" W	43.650	89	2,276,276.8819	474,481.5346
89	90	N 32°00'58.51" W	46.820	90	2,276,316.5802	474,456.7127
90	91	N 09°17'14.64" W	87.156	91	2,276,402.5934	474,442.6469
91	92	N 09°01'23.26" E	52.757	92	2,276,454.6975	474,450.9209
92	93	N 07°21'19.41" E	77.554	93	2,276,531.6131	474,460.8496
93	94	N 24°53'48.15" E	82.654	94	2,276,606.5862	474,495.6458
94	95	N 32°35'05.93" E	35.336	95	2,276,636.3600	474,514.6759
95	96	N 17°39'25.60" E	57.284	96	2,276,690.9452	474,532.0513
96	97	N 02°14'48.32" E	42.212	97	2,276,733.1248	474,533.7061
97	98	N 01°43'08.53" E	82.742	98	2,276,815.8297	474,536.1882
98	99	N 09°36'33.21" E	109.046	99	2,276,923.3461	474,554.3911
99	100	N 08°51'41.62" E	64.452	100	2,276,987.0290	474,564.3198
100	101	N 19°54'41.36" E	51.019	101	2,277,034.9978	474,581.6951
101	102	N 29°26'30.93" E	42.690	102	2,277,072.1750	474,602.6793
102	103	N 55°06'31.73" E	43.375	103	2,277,096.9865	474,638.2574
103	104	N 01°50'54.03" E	25.652	104	2,277,122.6250	474,639.0848
104	105	N 21°22'43.52" E	20.428	105	2,277,141.6472	474,646.5313
105	106	N 50°12'23.41" E	19.383	106	2,277,154.0529	474,661.4246
106	107	N 07°07'40.68" E	33.340	107	2,277,187.1349	474,665.5616
107	108	N 53°20'13.88" E	48.479	108	2,277,216.0816	474,704.4493
108	109	N 58°48'36.82" E	68.671	109	2,277,251.6447	474,763.1946
109	110	N 72°06'09.38" E	56.516	110	2,277,269.0128	474,816.9754
110	111	N 39°02'50.38" E	39.402	111	2,277,299.6136	474,841.7974
111	112	N 28°13'38.65" E	38.486	112	2,277,333.5226	474,860.0001
112	113	N 17°06'34.32" E	22.499	113	2,277,355.0259	474,866.6193
113	114	N 18°26'31.62" E	26.155	114	2,277,379.8374	474,874.8932

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 9						
S= 6,953,191.96 m² (695-31-91.96 Ha.)			POBLACION TOTAL (INEGI 2005)= 1,049 hab.			
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
114	115	N 61°42'33.35" E	24.430	115	2,277,391.4161	474,896.4056
115	116	N 62°32'08.11" E	23.312	116	2,277,402.1677	474,917.0906
116	117	N 41°32'37.32" E	38.676	117	2,277,431.1145	474,942.7399
117	118	N 25°48'08.80" E	116.357	118	2,277,535.8704	474,993.3864
118	119	N 21°00'24.50" E	87.707	119	2,277,617.7483	475,024.8275
119	120	N 11°35'49.02" E	98.781	120	2,277,714.5131	475,044.6851
120	121	N 15°02'11.37" E	92.488	121	2,277,803.8344	475,068.6797
121	1	N 09°15'50.47" E	19.856	1	2,277,823.4312	475,071.8761

V.- EVALUACIÓN DEL PLAN ANTERIOR

La delimitación del Distrito Urbano 9 forma parte del proceso de organización administrativa que integra 10 distritos urbanos dentro del Límite de Centro de Población (LCP) tal y como fue aprobado por el Ayuntamiento de Puerto Vallarta el 19 de Agosto de 2011, mediante el acuerdo N° 0575/2011.

La superficie del Distrito Urbano 9 es de 695-31-91.96 Ha, correspondiente al 6.57% del total del Límite de Centro de Población (LCP) y en concordancia con el proyecto de distritación aprobado en sesión Ordinaria de Ayuntamiento.

Cuadro 3. Distritos Urbanos y superficie en Puerto Vallarta

Distrito	Superficie (hectáreas)	Porcentaje %
DU 1	1,778-14-74.41	16.80
DU 2	1,539-10-18.52	14.55
DU 3	1,445-37-71.37	13.66
DU 4	1,184-07-44.01	11.19
DU 5	835-81-14.99	7.90
DU 6	419-35-34.32	3.96
DU 7	824-82-60.90	7.79
DU 8	571-09-95.16	5.40
DU 9	695-31-91.96	6.57
DU 10	1,288-39-45.57	12.18
Total	**10,581-50-56.18**	**100**

Fuente: cartografía de la distritación formulada por la dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, agosto 2011.

El Distrito Urbano 9 presenta una superficie de 695-31-91.96 hectáreas y como se observa en la tabla 3, el sub-distrito urbano A "Amapas-Conchas Chinas" es el menor en extensión con 23.83% mientras que el mayoritario 76.17% corresponde al sub-distrito B "Punta Negra-El Nogalito".

Cuadro 4. Superficies del Distrito Urbano 9

Superficie del Distrito Urbano 9, 695-31-91.96 hectáreas		
Sub-distrito	**Superficie (has)**	**Porcentaje (%)**
A, "Amapas-Conchas Chinas"	165-71-94.51	23.83 *
B, "Punta Negra-El Nogalito"	529-59-97.45	76.17 *

* Nota: la cifra está redondeada

Fuente: cartografía de la distritación formulada por la dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, agosto 2011.

En este sentido, los esfuerzos de planeación territorial buscarán atender las características, problemáticas y retos de las dos porciones del Distrito Urbano 9.

V.1.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

El polígono de actuación del Plan de Desarrollo Urbano de centro de población (PDU) vigente desde 1997 es el Límite de Centro de Población (LCP), el cual ha sido modificado en tres ocasiones. El primer LCP fue aprobado en sesión de Ayuntamiento en la misma fecha en que se aprobó el PDU, es decir, el 13 de mayo del 1997 y que contaba con una superficie total de 80'576,340.80 m², equivalentes a 8,057-63-40.80 hectáreas (Has). En la segunda modificación se adicionaron 1,873-95-00.48 Has. al LCP de acuerdo al dictamen emitido por la Comisión Edilicia de Planeación Socioeconómica y Urbana y sancionado por los ediles el 16 de abril de 2002, resultando en una superficie total de 10,580-08-47.03 Has. Finalmente, mediante acuerdo N°0306/2007 se autorizó la tercera modificación al LCP con fecha 15 de diciembre de 2007, al adecuarse los vértices 83 al 86, ampliando en 11-42-09.15 Has., la superficie el territorio y quedando con una superficie total de 105'815,056.18 m² o 10,581-50-56.18 Has., siendo esta determinación publicada en la Gaceta Municipal Puerto Vallarta de fecha 2 de Enero de 2008, Año 2, Volumen 7.

Con ello, el área de aplicación del presente Plan de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9" se inscribe dentro del Límite del Centro de Población (LCP). De ello se desprenden la Clasificación de Áreas, la Utilización General del Suelo (Zonificación) y la Estructura Urbana.

V.2. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

Ver anexo gráfico Plano D1-01

La Clasificación de Áreas "se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado

de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible". [10]

De esta manera, la Clasificación de Áreas comprendidas en el área de aplicación descrita en el Plano E-01, del Plan de Desarrollo de centro de Población vigente desde 1997, consigna lo siguiente:

Cuadro 5. Clasificación de Áreas del PDU (1997) en Distrito Urbano 9

Área	Sub-clave	Superficie (m^2)	Superficie (Has)	Porcentaje %
Urbanizada (AU)	Incorporada (AU)	297,022.76	29-70-22.76	4.27
	Urbanización Progresiva (UP)	592,842.51	59-28-42.51	8.53
	Renovación Urbana (RN)	668,749.45	66-87-49.45	9.62
Reserva Urbana (RU)	Mediano Plazo (MP)	253,291.60	25-32-91.60	3.64
	Largo Plazo (LP)	3,646,142.20	364-61-42.20	52.44
Prevención Ecológica (AP)		380,276.09	38-02-76.09	5.47
Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (CA)		1,056,151.80	105-61-51.80	15.19
Carretera Federal no. 200		58,715.55	5-87-15.55	5.87
Total		**6,953,191.96**	**695-31-91.96**	**100**

Fuente: Datos aportados por la Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

Como se observa en la tabla anterior, la Clasificación de Áreas mayoritaria corresponde a Reserva Urbana de Largo Plazo (RU-LP) con un 52.44%, seguido por Protección a Cauces y Cuerpos de Agua (CA) equivalentes a 15.19% y Áreas de Renovación Urbana que suman 9.62%. El resto lo componen otras clasificaciones presentes en el área de aplicación. De esta manera se confirma que un porcentaje mayoritario del Distrito Urbano 9 es susceptible de urbanizar pero para ello deberán observarse las particulares condiciones del medio natural. (Ver Plano D3-01)

La descripción detallada de la Clasificación de Áreas en el Distrito Urbano 9 es como sigue:

a) Áreas incorporadas (AU):
Son las áreas urbanizadas que han sido debidamente incorporadas al municipio, en los términos señalados en el Reglamento de Zonificación, siendo las siguientes:

Cuadro 6. Áreas Urbanizadas (AU) en el Distrito Urbano 9

Sub-clave	Clasificación de Área	Sup. aprox. PDU 1997	Superficie
AU-28	Área urbana incorporada	9.0 Ha	9.0 Ha
AU-29	Área urbana	4.0 Ha	4.0 Ha

[10] De acuerdo a lo establecido en el artículo 16 del Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco.

	incorporada		
AU-30	Área urbana incorporada	4.0 Ha	4.0 Ha
AU-31	Área urbana incorporada	6.0 Ha	9.0 Ha

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

b) Áreas de urbanización progresiva (UP):
Son las áreas urbanizadas realizadas mediante la acción urbanística por objetivo social, y que aún no han concluido con dicha acción urbanística, o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento ha autorizado regularizar, mediante acuerdo de cabildo, según los tramites que señalan las leyes en la materia, y para complementar sus obras de urbanización se sujetan a lo estipulado para la acción urbanística por objetivo social, siendo las siguientes:

Cuadro 7. Áreas de Urbanización Progresiva (AU-UP) en el Distrito Urbano 9

Sub-clave	Clasificación de Área	Sup. aprox. PDU 1997	Superficie
AU-UP71	Área urbana progresiva	40.7 Ha	40.7 Ha
AU-UP72	Área urbana progresiva	22.9 Ha	22.9 Ha
AU-UP73	Área urbana progresiva	3.5 Ha	5.30 Ha

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

c) Áreas de renovación urbana (RN):
Son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, que se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo y a las relativas al mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos, como vialidad, redes de servicios o del paisaje urbano, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, que requerirá su reincorporación municipal; siendo las siguientes:

Cuadro 8. Áreas de Renovación Urbana (AU-RN) en el Distrito Urbano 9

Sub-clave	Clasificación de Área	Sup. aprox. PDU 1997	Superficie
AU-RN41	Áreas de Renovación urbana	40.30 Ha	40.50 Ha
AU-RN47	Áreas de Renovación urbana	19.40 Ha	19.50

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

d) Áreas de Reserva Urbana a Mediano Plazo (MP):
Se refiere a "aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. En el área de aplicación se encuentra;

Cuadro 9. Áreas de Reserva urbana a Mediano Plazo (RU-MP) en el Distrito Urbano 9

Sub-clave	Clasificación de Área	Sup. aprox. PDU 1997	Superficie
RU-MP10	Áreas incorporadas	17.60 Ha	16.80 Ha

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

e) Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo (MP):
Son "aquellas pertenecientes a la reserva urbana, potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica y no es posible realizarlas inmediatamente; sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo".

Cuadro 10. Áreas de Reserva urbana a Largo Plazo (RU-LP) en el Distrito Urbano 9

Sub-clave	Clasificación de Área	Sup. aprox. PDU 1997	Superficie
RU-LP28	Áreas restricción	11.00 Ha	9.0. Ha
RU-LP29	Áreas restricción	298.00 Ha	264.0. Ha
RU-LP30	Áreas restricción	209.4 Ha	108.49. Ha

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

V.3. ZONIFICACION SECUNDARIA

Ver anexo gráfico Plano D2-02

La utilización general del suelo "consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes". [11]

Al respecto, en el Distrito Urbano 9 se encuentran los siguientes usos de suelo: Turístico (en sus modalidades de hotelero en densidad mínima y baja), Habitacional (con densidad mínima y baja), Mixto (de

[11] Como se dispone en el artículo 21 del Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco.

alcance Distrital), Actividades Silvestres e Instalaciones Especiales e Infraestructura referidos a la carretera federal no. 200.

Cuadro 11. Utilización general del suelo (1997) en Distrito Urbano 9

Uso de suelo	Zonificación primaria	Superficie (m^2)	Superficie Ha	Porcentaje %
Turístico (T)	Turístico Hotelero densidad mínima (TH-1)	3,863,396.2766	386-33-96.28	55.56
	Turístico Hotelero densidad baja (TH-2)	384,190.4722	38-41-90.47	5.53
Habitacional (H)	Habitacional densidad mínima (H-1)	1,294,228.4622	129-42-28.46	18.61
	Habitacional densidad baja (H-2)	120,270.5981	12-02-70.60	1.73
Mixto (M)	Mixto Distrital (MD)	8,746.9773	87-46.98	0.13
Actividades Silvestres (AS)	Actividades Silvestres (AS)	1,225,407.24	122-54-07.24	17.62
Instalaciones Especiales e Infraestructura (IE)	Infraestructura Regional (IN-R)	56,951.94	5-69-51.94	0.82
Total		**6,953,191.96**	**695-31-91.96**	**100**

Fuente: Datos aportados por la Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

El uso de suelo predominante corresponde a Turístico Hotelero densidad mínima (TH-1) con un 55.56%, seguido por Habitacional densidad mínima (H-1) sumando 18.61% y por Actividades Silvestres (AS), equivalente a 17.62%. El resto de las clasificaciones es marginal.

Al detenerse en el análisis de los polígonos en la utilización general del suelo en el Distrito Urbano 9 se muestra que:

Uso Habitacional (H)

H1-2 Polígono integrado por las siguientes áreas:
RU-MP10: Área de reserva urbana con una superficie aprox. de 17.60 hectáreas
AU-UP71 Zona turístico-habitacional Las Amapas, con una superficie aproximada de 69.8 hectáreas
AU-RN41 Zona turístico-habitacional Conchas Chinas, con una superficie aprox.32.85 hectáreas
RU-LP28: Área de reserva urbana con una superficie aproximada de 11 hectáreas.

H1-3 Polígono integrado por la siguiente área:
AU-UP72 Zona turístico-habitacional del Arroyo el Nogalito, con una superficie aproximada de 22.9 hectáreas.

H1-4 Polígono integrado por la siguiente área:
AU-UP73 Zona turístico-habitacional de El Nogalito-Costera con una superficie aproximada de 3.5 hectáreas.

H1-5 Polígono integrado por las siguientes áreas:

AU-31 Zona turístico-habitacional Palo María, con una superficie aproximada de 6 hectáreas.
AU-32 Zona turístico-habitacional Villas Garza Blanca, con una superficie aproximada de 25 has.

H2-2 Polígono integrado por la siguiente área:
AU-UP39 Playa Grande (poblado), con una superficie aproximada de 4 hectáreas,

Zonas turísticas (T):
a) Turístico densidad mínima (T1):
T1-1: Corresponde al área de reserva urbana a largo plazo, RU-LP29.

T1-2: Corresponde al área de reserva urbana a largo plazo, RU-LP30.

b) Turístico densidad baja (T2):
T2-3: Corresponde al área urbana AU-28, AU-29, AU-30

Estos datos confirman que desde la aprobación del Plan de Desarrollo Urbano en 1997 se favoreció la ocupación del suelo en su modalidad turística hotelera mayoritariamente y habitacional. Sin embargo, en la práctica dichos objetivos no fueron cubiertos y el uso hotelero no es predominante y más bien en el Distrito Urbano 9 se ha desarrollado la vivienda plurifamiliar vertical enfocada a residentes temporales en un proceso de turismo residencial vinculado a la "residencia secundaria".

Otro dato a considerar es que el uso turístico hotelero sugerido en el PDU de 1997 se localiza en terrenos de alto valor ambiental y fuertes pendientes de accidentada topografía con lo cual la edificación es complicada y muy costosa. Posiblemente este hecho ha desinhibido la ocupación del suelo en esta zona.

V.4.- ESTRUCTURA VIAL

Ver anexo gráfico Plano D2-03

La estructura vial tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en los centros de población. [12]
En el Distrito Urbano 9 se localiza una Vialidad Regional referida a la carretera federal no. 200 en su porción sur que sirve para desahogar movimientos de fuerte volumen de tráfico vehicular de la región en su paso o arribo a Puerto Vallarta. En el PDU se consigna la:

VR3: Carretera Puerto Vallarta-Barra de Navidad, desde su entronque con la calle Constitución hasta su intersección con el límite municipal de Puerto Vallarta con Cabo Corrientes, con una distancia aproximada de 5099.10 m esta dentro de nuestro distrito.

[12] De acuerdo a lo establecido en el artículo 11, numeral II del Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco, cuyas características se describen en el Título Quinto, "Normas de Vialidad" del mismo ordenamiento.

En cuanto a la categoría de Vialidad Secundaria, se dispone de una Vialidad Colectora 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, localizándose una:

VC30: Calle por la colonia Las Amapas que conecta la playa de los Muertos con la carretera Puerto Vallarta-Barra de Navidad, con una longitud aproximada de 1,200 metros.

Es muy importante lograr una correcta conjunción del sistema vial con el sistema de unidades urbanas que conforma la estructura urbana en el Distrito Urbano 9, permitiendo establecer zonas y usos del suelo en una forma ordenada, asociando la intensidad y la utilización del suelo a la jerarquía vial, definiéndose, además, los nodos y corredores de alcance Distrital, Central y Regional. [13]

V.5. ACCIONES PROPUESTAS EN EL PLAN

En fechas recientes se ha acentuado el proceso de expansión en el Distrito Urbano 9, incrementándose la construcción y densidad, principalmente en las colonias Amapas y Conchas Chinas, fraccionamientos que albergaron una gran cantidad de conjuntos de "vivienda secundaria", sobre todo a partir del *boom* inmobiliario que terminó con la crisis hipotecaria en Estados Unidos en 2008.

Las modificaciones al paisaje circundante y las implicaciones al medio ambiente natural son significativas, transformándose la escala urbana y perdiéndose gran cantidad de cobertura vegetal. Se prevé que la zona sur de Puerto Vallarta continué con la dinámica de crecimiento pero de manera gradual. Seguirá siendo un destino atractivo para la inversión y el desarrollo hotelero-habitacional debido a las condiciones atractivas del medio transformado y natural.

En este sentido, se buscará equilibrar la diversidad y complejidad del medio ambiente natural (expresado, con elementos topográficos, de flora, fauna, hidrológicos) con la intensa dinámica de urbanización en la zona. Así, la apuesta estará en combinar una dinámica de desarrollo que logre adecuar la presencia humana en relación armónica con los elementos ambientales, conservando y proyectando el patrimonio natural del lugar.

Esto se logrará mediante la puesta en marcha del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9, proponiendo estrategias de conservación, promoción y gestión territorial con mecanismos normativos de zonificación secundaria que aseguren la sustentabilidad en el área de aplicación.

VI.- DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO

Para conocer las características del Distrito Urbano 9 se formuló una matriz FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas) y así proponer el diagnóstico-pronóstico pertinente.

---

[13] Al respecto se recomienda revisar las clasificaciones de corredores urbanos descritas en el artículo 14 del Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco ya citado.

En el rubro de Fortalezas, se identificaron:

a) Localización afortunada en relación con el centro de población;
b) Se cuenta con un medio natural de alto valor ambiental;
c) Se dispone de todos los servicios públicos de infraestructura básica;
d) Los niveles de inversión privada son altos y constantes;
e) El valor del suelo es alto y los terrenos son demandados, generando plusvalías;
f) Se mantiene el uso predominantemente habitacional combinado con turísticos;
g) Persisten altos niveles de residentes extranjeros aunque sean en la modalidad secundaria; y
h) Los pobladores tienen un alto sentido de comunidad y participación social.

Las fortalezas identificadas deberán aprovecharse para potencializar las bondades del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano. En relación con las Oportunidades, se enlistan:

a) El valor del suelo es alto y la recaudación catastral copiosa;
b) Se mantiene un interés de la comunidad residente por participar en la conservación y promoción de ambientes sustentables;
c) Se dispone de un medio físico natural de alto valor ambiental;
d) Los paisaje de serranía y litoral propician escenarios especiales;
e) La zona puede convertirse en generadora de transferencias de derechos de desarrollo urbano, así como para la participación en plusvalías; y
f) Se cuenta con un terreno propiedad del gobierno de Estado de Jalisco para posible uso público y de protección ecológica.

Las oportunidades detectadas pueden coadyuvar para la promoción de un modelo de planeación territorial basado en criterios de sustentabilidad en sus dinámicas económicas, sociales y ambientales.
En cuanto a las Debilidades, se enumeran:

a) Excesiva explotación y especulación territorial, generada por constantes cambios a usos de suelo en particular a la densidad edificable;
b) Intensas dinámicas de segregación, exclusión, gentrificación y fragmentación residencial expresados en un urbanismo defensivo y una arquitectura blindada;
c) Instrumentos normativos urbanos rebasados por la realidad;
d) Viviendas parcialmente utilizadas en temporada de invierno y abandonadas durante varios meses al año debido a la geografía compartida de los propietarios (residentes temporales);
e) Mala conectividad y accesibilidad con el centro de población, limitada a la carretera federal núm. 200;
f) Escasas vialidades y en mal estado de pavimentación;
g) Alta vulnerabilidad a riesgos naturales y urbanos;
h) Se presentan impactos ambientales severos debido a la sobre-urbanización de ciertos desarrollos;
i) Fuerte heterogeneidad arquitectónica y pérdida de una imagen urbana coherente y estética;
j) La infraestructura y servicios básica está al límite de su capacidad en algunas colonias;

k) Escasas áreas de cesión y espacios públicos, así como carencia de equipamientos institucionales significativos; y
l) El Ejido Puerto Vallarta es el propietario de una gran extensión de suelo en serranía de alto valor ambiental y es conocida su renuencia a combinar desarrollo con criterios de sustentabilidad.

Como se observa, el listado de debilidades es extenso y significativo por lo cual deberán tomarse las acciones que permitan asegurar la viabilidad de vida urbana y natural en el Distrito Urbano 9.

Finalmente, la relación de Amenazas detectadas son:

a) Fuerte vulnerabilidad a impactos naturales como deslizamiento de tierra, marejadas, huracanes, lluvias torrenciales.
b) Conectividad y accesibilidad limitada y vialidades estrechas y en mal estado.
c) Fuertes impactos y afectación al medio natural.
d) Abandono paulatino de residentes de alto poder económico quienes buscan otros lugares más atractivos para vivir.
e) Falta de instrumentos de ordenamiento territorial y planeación actualizados que busquen la promoción sustentable.
f) Intensas dinámicas de exclusión y fragmentación socio-espacial, incrementándose la percepción de despojo de los recursos territoriales de los residentes de altos ingresos en perjuicio de los pobladores locales.
g) Topografía accidentada y pendientes pronunciadas que dificultan la urbanización.

Tras la revisión de estos conceptos se pronostica que el Distrito Urbano 9 seguirá siendo un espacio atractivo para la inversión y edificación de desarrollos habitacionales y turísticos pero que se deberá equilibrar la expansión urbana con las bondades del medio natural de alto valor ambiental, potencializando las riquezas y fortalezas para asegurar una vivencia con criterios de sustentabilidad local.

VII.- DIAGNÓSTICO

A continuación se presentan las condiciones actuales del Distrito Urbano 9 en particularmente del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Para la formulación del Diagnóstico se revisaron: 1) medio físico natural; 2) medio físico transformado; y, 3) medio socioeconómico. Con estos datos se establecen las características del contexto que permiten identificar las problemáticas particulares así como el aprovechamiento predominante. Esta información se sintetiza en planos anexos, en donde se muestran los aspectos más relevantes del análisis de las condiciones medio-ambientales, construidas y sociales.

VII.1.- MEDIO FÍSICO NATURAL

El análisis ambiental del Distrito Urbano 9, se dio en función de la condiciones de topografía, de la cobertura florística y regularización de los centros de habitacionales, ya que la zona muestra una tendencia poblacional y turística en crecimiento dentro del municipio de Puerto Vallarta, lugar donde se contempla la

presente propuesta, por lo que se requiere de un instrumento de planeación adecuado que contemple de manera significativa los aspectos ambientales que permita un desarrollo sustentable del Distrito y evitar la fragmentación del ambiente por los desarrollos inmobiliarios.

Una vez actualizado la zona la planeación del territorio a las condiciones actuales por medio del PPDU, se podrán aplicar los servicios municipales en el lugar y por ende el propio municipio podrá tener un control de la recaudación de impuestos, además que se buscará establecer condiciones prácticas para corregir la degradación escénica y recuperación de algunos servicios ambientales que se han perdido, además de implementar la cultura de conservación del ecosistema, lo cual se definirá en su momento mediante la aplicación de la medidas de mitigación que resulten de cada proyecto en lo individual que se pretenda implementar en el área de aplicación del PPDU.

Es importante recalcar que la zona de estudio es un área potencialmente importante para la expansión de la oferta inmobiliaria de manera ordenada por parte del municipio de Puerto Vallarta, ya que es imperativo este tipo de acciones por el constante crecimiento de la población fija y flotante a causa de los desarrollos residenciales y turísticos.

La definición del Área de Estudio tiene como objetivo observar y considerar los factores económicos, ambientales, urbanos y sociales que determinan la dinámica territorial y el crecimiento físico de los asentamientos residenciales y turísticos en el área de interés en el Sur del Municipio, para explicar el fenómeno y posibilidades de desarrollo urbano en la misma.

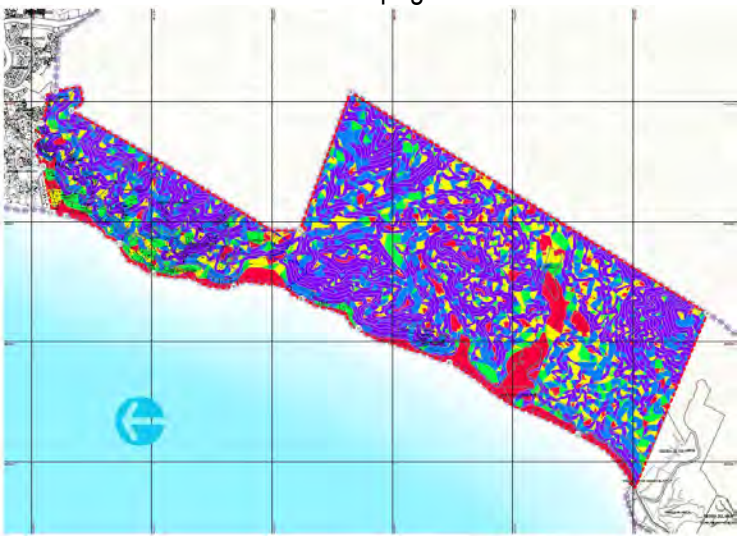
Relacionando esta geografía con el resto del municipio se obtienen entonces los fundamentos técnicos urbanísticos necesarios para definir una propuesta de ordenamiento territorial y ambiental más adecuada a la realidad imperante en la misma, y a la problemática urbana del municipio.
Para la descripción del sistema se hace una delimitación general de los atributos de la región de Puerto Vallarta, donde se describen ampliamente las características físicas y ambientales para el tipo de ecosistema presente en la zona y de manera particular se hacen dos análisis exhaustivos representativos de dos áreas distintas dentro de los límites del Distrito Urbano 9, de las condiciones específicas en donde se han llevado a cabo inventarios faunísticos y un levantamiento y censado de la flora que permita conocer con exactitud las condiciones tanto de flora y fauna que guarda la zona en la actualidad

El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 9, con una superficie de 695-31-91.96 hectáreas, para un mejor análisis del diagnóstico ambiental se subdivide en dos zonas Distrito Sur 9-A con una superficie aproximada de 165 has donde se ubican las zonas habitaciones y turísticas de Amapas y Conchas Chinas, donde se ha tenido un desarrollo habitacional de manera intensa donde se han modificado de manera significativa los atributos del medio natural. Y la zona del Distrito Sur 9-B con una superficie aproximada de 530 has que comprende la porción Sureste hasta su limite en el Arroyo Palo María donde si bien se han desarrollado zonas habitacionales es la que presenta una mejor conservación del medio natural.

VII.1.1.- TOPOGRAFÍA
Ver anexo Gráfico Plano **D2-01**

El área de estudio forma parte de la porción septentrional de la provincia fisiográfica de la Sierra Madre del Sur, que abarca parte de la zona costera de los estados de Jalisco y Nayarit[14], incluyéndose lomeríos con pendientes relevantes y arroyos pluviales. El área urbana de Puerto Vallarta se concentra en su mayor parte al norte sobre zonas planas, pero una importante sección se localiza en zona de montaña, lo que ocasiona dificultades para la edificación, de acuerdo al grado de la pendiente. Las elevaciones principales que se localizan en el municipio son: el Cerro La Gloria con 1,980 metros sobre el nivel del mar (msnm), el Cerro de la Torrecilla, con una altura de 1,240 metros msnm, el Cerro de la Aguacatera, con una altitud de 1,120 msnm y el Cerro Picacho de Palo María, de 1,080 msnm[15].

Gráfico 03.- de Pendientes Topografía del Área de Estudio

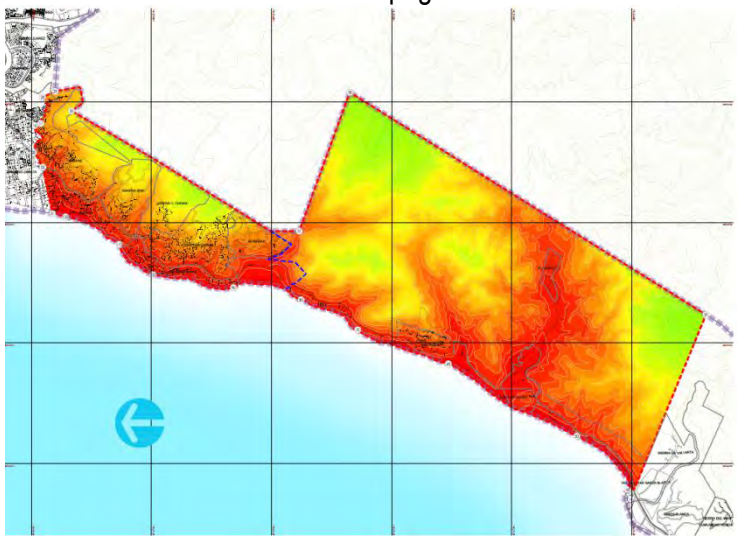


Las condiciones topográficas en el área de estudio son relevantes al ser muy accidentada, iniciando en la zona del litoral en nivel 0 y ascendiendo en la zona de montaña a cotas superiores a los 400 m.s.n.m. Estas características de topografía accidentada son un atractivo para la urbanización debido al disfrute que se tiene del paisaje y adicionalmente condiciona las construcciones a la forma del terreno escarpado. (Ver plano D2-01)

[14] Dato tomado del Diagnóstico para la actualización del Plan de Desarrollo Urbano de centro de Población (2006).

[15] Instituto Nacional de Geografía, Estadística e Informática, INEGI. Carta Topográfica F-13-C-69. Escala 1:50,000. México.

Gráfico 04.- de Elevaciones Topografía del Área de Estudio



VII.1.2. GEOLOGÍA

Ver anexo Gráfico Plano **D2-02**

Las principales estructuras geológicas del Estado de Jalisco, son fallas y fracturas normales, aparatos volcánicos y coladas lávicas, en donde afloran las rocas ígneas, sedimentarias y metamórficas, las cuales se formaron desde el triásico hasta el período cuaternario. Las más antiguas son las rocas metamórficas que tuvieron su origen en el triásico y jurásico. Las rocas más abundantes son las rocas ígneas extrusivas del terciario.

Dentro del territorio estatal, convergen cuatro provincias geológicas:

- La provincia de la Sierra Madre Occidental (al norte del Estado),
- La provincia de la Mesa Central (al noreste del Estado),
- La provincia del Eje Neovolcánico (porción central y este del Estado), y
- La provincia de la Sierra Madre del Sur (al oeste y sur del Estado).

El territorio ocupado por el municipio de Puerto Vallarta, forma parte de la provincia de la Sierra Madre del Sur, en la cual afloran las rocas más antiguas de la entidad distribuidas al sur y sureste de Puerto Vallarta, noroeste de Mascota, oeste de Talpa de Allende y noreste de Tecalitlán. En la parte alta del Distrito Sur 9 provincia predominan las rocas ígneas intrusivas formadas en el cretácico y algunas en el terciario como el Granito. Existen también rocas sedimentarias en conglomerados principalmente en la línea de costa desde la desembocadura del Rio Nogalito hasta el Rio Palo María.

Sobre la margen del Rio Nogalito desde el poblado del mismo nombre hasta su desembocadura en la Bahía de Banderas se encuentran suelos aluviales producto de la intemperización y arrastre de suelos por la acción del Rio.

Gráfico 05.- de Geología del Área de Estudio

VII.1.3.- EDAFOLOGÍA

Ver anexo Gráfico Plano **D2-03**

En distintos estudios Geotécnicos llevados a cabo en la zona del Distrito Sur 9 de forma general el material del suelo y su estratigrafía está conformado por una capa vegetal de entre 20 a 30 cm de espesor que forma parte del estrato superficial que está constituido por arcillas de color negro, con gravillas de granulometría variable de entre 0.20 y 0.90 metros de espesor en estado muy suelto a suelto, que en algunas áreas se encuentran con arenas arcillosas conocidas como tepetates de color gris a café, materiales en estado medianamente compactos con espesor de entre 1.00 y 2.00 metros, y subyaciendo a lo anterior se encuentran fragmentos de roca empacados en arcillas, arenas y gravas con espesores de entre 1.20 a 2.00 metros en estado compacto.

Imagen 1.- Perfil del tipo de suelo en la zona de estudio

Fuente: Mario Bravo.

En la zona de estudio, los procesos de intemperismo físico, químico y biológico sobre la litología son incipientes, lo cual da como resultado la abundancia de materiales con granulometría correspondiente a arenas gruesas, medias y en menor cantidad, finas en los perfiles observados. Las unidades del suelo son, predominantemente Regosol eútrico, Feozem háplico y Litosol Re+Hh+I con clase textural gruesa; y la provincia geológica corresponde a roca Ígnea del tipo Toba (CETENAL F-13-C-69 Puerto Vallarta).

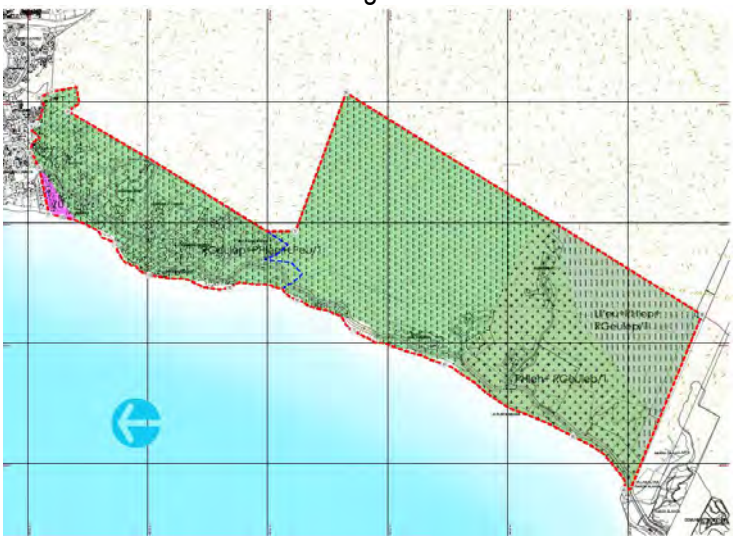
La región esta constituida por cuatro zonas edáficas bien diferenciadas. En la porción alta y parte de la media, formada por cerros y lomeríos, se hallan suelos de la clase Regosol éutrico, Litosoles, Cambisoles éutricos y en menor proporción Acrisol órticos. Esos suelos caracterizan a esa porción de la región y le imprimen un carácter específico de manejo. Por lo general son suelos que tienen una fertilidad química media y ella está muy ligada a la cubierta vegetal existente. También están expuestos a una erosión potencial debido a la pendiente del terreno. Hay suelos profundos (Acrisol órtico, Cambisol éutrico) con contenidos de arcilla mayores a 30% y favorables propiedades físicas (estructura, retención de humedad, porosidad) pero limitados para su uso agrícola por la pendiente; asimismo, son comunes los suelos poco profundos (Litosoles) y de textura arenosa (Regosoles éutricos). Estos últimos tienen una muy baja fertilidad química y el terreno, en superficie, presenta pedregosidad; se encuentran principalmente en las parte más altas.

Imagen 2.- Características del suelo en la zona de estudio

Fuente: Mario Bravo.

En la porción alta se localizan pequeños lugares con suelos de tipo Feozem háplico, Fluvisol éutrico y Regosol éutrico. Generalmente, estos se ubican en reducidos vallecitos de los escurrimientos incorporados. Esos suelos son profundos y fértiles, sin embargo, por el tamaño del área no son atractivos para un manejo agrícola; son más adecuados para beneficiar la recarga de acuíferos y controlar el aporte de sedimentos.

Gráfica 6.- de Edafología del Área de Estudio



VII.1.4.- HIDROLOGÍA

Ver anexo Gráfico Plano **D2-04**

En la hidrología superficial, el municipio de Puerto Vallarta queda incluido dentro de la región hidrológica 13 "Huicicila" y la región hidrológica 14 "Río Ameca". En la región hidrológica 13, la cuenca más importante es la formada por los ríos Pitillal y Cuale, los cuales drenan una superficie de 1,414.63 km^2. Esta región se divide en dos porciones, norte y sur, limitadas por la cuenca del río Ameca. La porción norte corresponde al Estado de Nayarit y la porción a Jalisco. El volumen medio anual de escorrentía para el Río Ameca, que es el más importante de la región, es de 106.2 millones de m^3, con un gasto medio de 3.4 m^3/seg.

Cuadro 12. Hidrología superficial en Puerto Vallarta

Región		Región		Sub-cuenca		% sup. municipal
Clave	Nombre	Clave	Nombre	Clave	Nombre	
RH 13	Huicicila	A	Río Cuale – Pitillal	a	Río Tecomala	8.86
				b	Río Cuale	17.85
				c	Río Pitillal	15.29
RH 14	Ameca	C	Río Ameca – Ixtapa	b	Río Mascota	22.38
				c	Río Ameca - Ixtapa	35.62
				c	Río Pitillal	15.29

Fuente: Cuaderno Estadístico Municipal. INEGI. 2001

La región de Puerto Vallarta -El Tuito se encuentra en la Región Hidrológica III, la cual abarca desde Boca de Tomatlán hasta la desembocadura del río Ameca.

En el Distrito Urbano 9 predominan los ríos de montaña que son cortos y con pendientes muy pronunciadas pues se originan en el parte-aguas que en esta zona llega hasta la costa. Por esta razón, en su desembocadura no se forman sistemas lagunar-estuarinos. Las playas son pequeñas y en forma de herradura. En época de lluvias los ríos y escurrimientos montañosos llevan torrentes a través de los acantilados, profundizando el relieve debido a la erosión producida por el agua. En esta época el aporte de sedimentos es importante, pero debido a la ausencia de llanuras costeras y a la batimetría de la zona, los sedimentos no se acumulan en la costa. En época de secas, la mayoría de los ríos y arroyos no llevan agua.

En la desembocadura de algunos de estos ríos, se forman fondeaderos profundos con pequeñas playas de arena y en forma de herradura (por ejemplo Estero El Salado). En las ensenadas, debido a la gran profundidad que se encuentra cerca de las playas, las embarcaciones encuentran refugios para fondear. En algunos de los ríos más importantes se reporta la captura de langostino en las zonas cercanas al mar y de trucha en las partes altas.
El municipio cuenta con varios ríos y arroyos, que fluyen de las montañas hacia las partes bajas. Los más importantes por su caudal son el Río Cuale, El Pitillal y Ameca, éste último marca los límites entre los Estados de Jalisco y Nayarit. Existen también arroyos pequeños de naturaleza intermitente y permanente entre los que se encuentran: el arroyo Camarones, Santa María, Vena de Santa María, Las Amapas, El Nogalito, Mismaloya, Agua Zarca y Palo María. (Ver plano D2-04/A)

Imagen 3.- Arroyo Las Amapas, escurrimiento intermitente en el Distrito Urbano 9

Fuente: Mario Bravo.

Entre la desembocadura del río Ameca y Puerto Vallarta existen playas bajas arenosas, mientras que el resto (hacia Cabo Corrientes) está formado por acantilados de pendiente pronunciada. Predominan los ríos de montaña que son cortos y fuertes pendientes pues se originan en el parteaguas que llega hasta la costa. Los ríos más largos (el Cuale, el Pitillal y el Mascota), se originan en la sierra de Cacoma a altitudes que van de los 1,400 a los 2,380 msnm. Los otros ríos de esta región son cortos de dirección irregular y surgen de pequeñas serranías cercanas a la costa a menores altitudes (300 a 1,000 m).

Imagen 4.- Escurrimiento intermitente de temporal en el Distrito Urbano 9

Fuente: Mario Bravo.

En cuanto a la hidrología subterránea, el área de estudio se encuentra en una zona montañosa con una unidad de material consolidado con posibilidades bajas de funcionar como acuífero. El tipo de roca presente es ígnea, sedimentaria y metamórfica, las características de las rocas son escasos fracturamientos, alto contenido de arcilla y baja permeabilidad aunado a la topografía abrupta que favorece al escurrimiento.

Gráfico 7.- de Hidrología del Área de Estudio

VII.1.5.- CLIMATOLOGÍA

La diversidad de tipos climáticos en Jalisco, es el resultado de la conformación variada del relieve y de la influencia de las masas de agua tanto continentales, así como oceánicas con que cuenta la entidad.

De esta manera, hacia el norte y noreste del Estado se presentan variantes de los climas semisecos; en las partes altas de las sierras dominan los climas templados; en la zona centro y en los alrededores de

Chapala se presentan climas semicálidos y a lo largo de la costa los climas cálidos. A continuación se describe el tipo de clima que se presentan en la región de Puerto Vallarta.

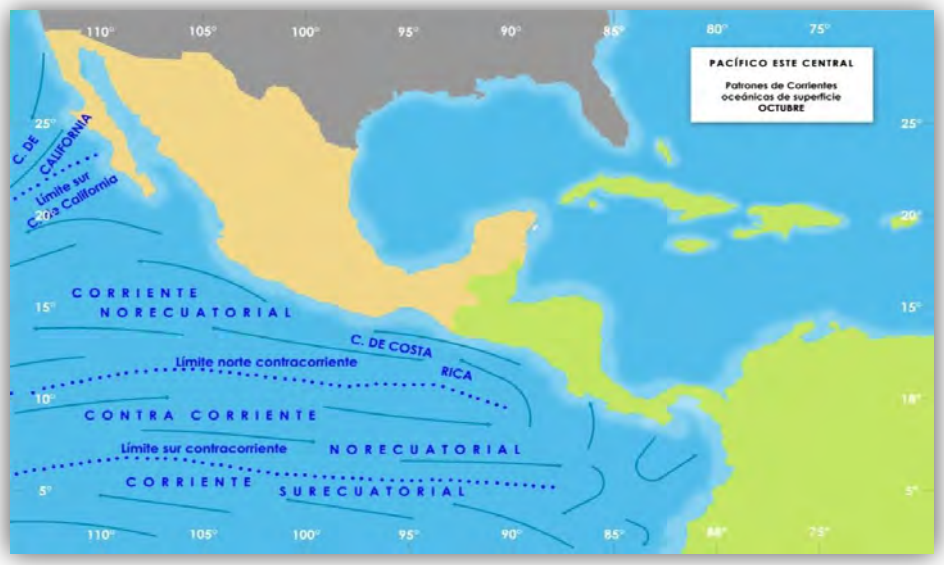


Figura 1. Esquema general de circulación de corrientes oceánicas de octubre a marzo (Según Baumgarther y Christiensen 1985).

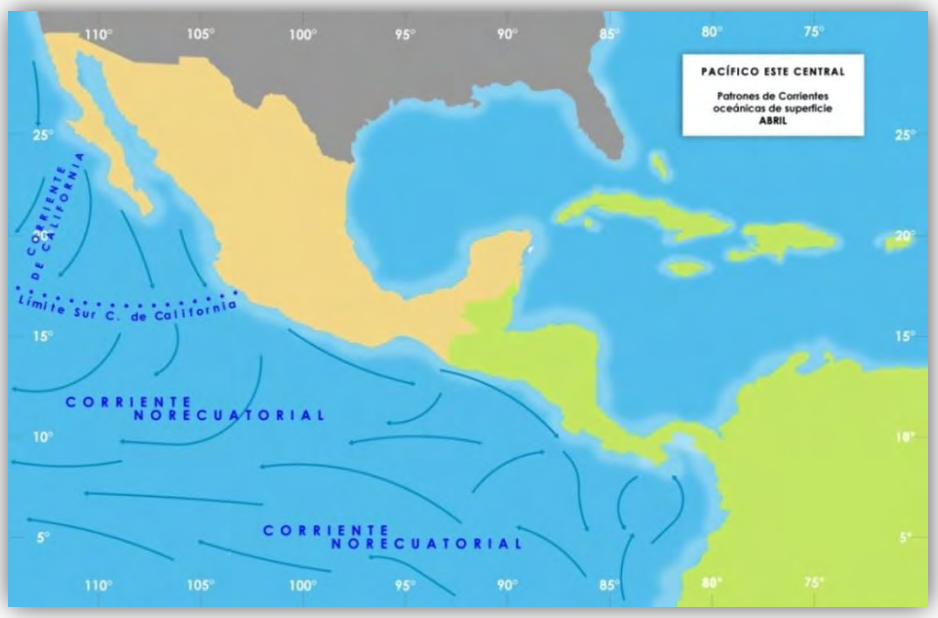


Figura 2. Esquema general de circulación de corrientes oceánicas de octubre a marzo (Según Baumgarther y Christiensen 1985).

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).

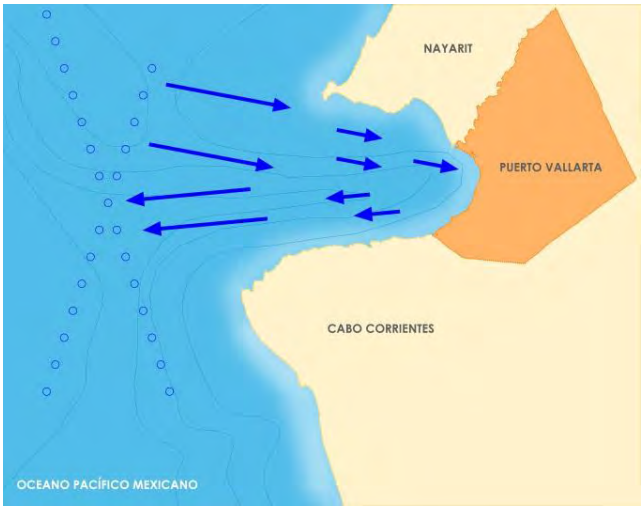


Figura 3.- Patrón de circulación merina de baja frecuencia de febrero a julio.

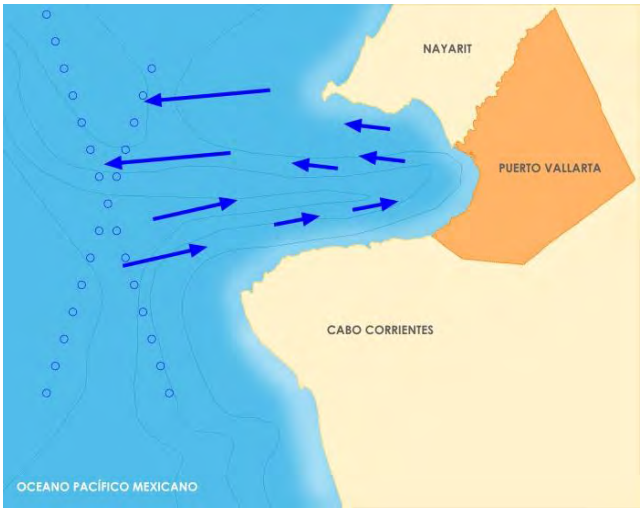


Figura 4.- Patrón de circulación marina de baja frecuencia de agosto a enero.

Climas cálidos

En la entidad este tipo de clima presenta la variante de cálidos subhúmedos, en los cuales la temperatura media anual es mayor de 22 ºC. Ocupa aproximadamente un 25% de la extensión estatal sosteniendo comunidades vegetativas de selva baja, selva mediana, pastizales, bosques de pino y encino, se presenta a lo largo de la zona costera extendiéndose hacia el sureste.

Esta variedad de climas, ha influido de alguna manera en el desarrollo sociocultural y económico de las distintas regiones del Estado, ya que proporcionan condiciones favorables para el crecimiento de diferentes tipos vegetales tanto silvestres como cultivados susceptibles de ser aprovechados. Tal es el caso de la zona centro en donde se presenta un clima semicálido que ha favorecido el desarrollo de actividades agrícolas.

En lo que se refiere al área de estudio, el municipio de Puerto Vallarta presenta un clima cálido subhúmedo con lluvias en verano y poca oscilación anual de las temperaturas medias mensuales entre 5 ºC y 7 ºC.

Las estaciones meteorológicas de las que se obtuvo información sobre normales climatológicas, fueron: La Desembocada, Puerto Vallarta y Las Gaviotas, de las cuales las más cercanas al área del proyecto son La Desembocada y Las Gaviotas, ésta última en el Estado de Nayarit. En este estudio, la mayor parte de los registros climatológicos tabulados proceden de la estación La Desembocada, ya que sólo estos pudieron estar más completos y disponibles.

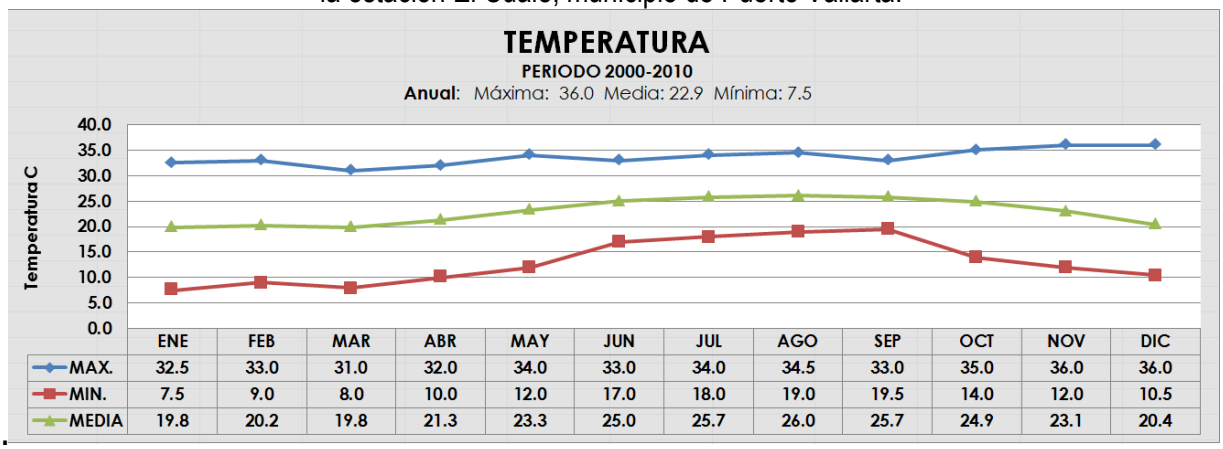
Temperatura

La temperatura media anual en la región de estudio es de 26 ºC, oscilando sus valores entre 22.6 ºC y 28.5 ºC, presentándose en el mes de julio los valores máximos de temperatura media (28.8ºC); por otro lado, en el mes de enero se registra el valor más bajo (22.6 ºC) de temperatura media, que por ser mayor de 18 ºC, la región del estudio se considera de clima cálido. El promedio de temperatura máxima anual es de 32.3 ºC, presentándose en enero el valor más bajo (29.9 º'C) y en octubre el valor más alto (33.7 ºC).

En cuanto a los valores de temperatura mínima anual el promedio anual es de 19.7 ºC, siendo junio, julio, agosto y septiembre los meses en los que se presenta el valor máximo y enero y febrero los meses en los que se presenta el valor más bajo. Los promedios mensuales de temperatura máxima, media y mínima para un periodo de 25 años, se presentan en la siguiente.

Según datos estadísticos de la estación de El Cuale (20º35'00" de latitud Norte, 105º03'00" de longitud de Oeste; 60 msnm). Las Temperatura anual máxima es de 36.0 °C, la media es de 22.9 °C y por último la temperatura mínima de 7.5 °C. Durante el verano (julio a octubre) el calor y la humedad aumentan considerablemente, alcanzándose una medida máxima de 35 °C. En esta época se presentan lluvias esporádicas en la tarde y en ocasiones se desatan violentas tormentas tropicales. La temperatura más cómoda en Puerto Vallarta va de noviembre a mayo, cuando la temperatura oscila entre los 19.8 °C y 25 °C grados centígrados y no se presentan muchas lluvias.

Gráfico 1.- Registros mensuales de temperatura media, mínima y máxima extremas entre 2000 y 2010 en la estación El Cuale, municipio de Puerto Vallarta.



	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
MAX.	32.5	33.0	31.0	32.0	34.0	33.0	34.0	34.5	33.0	35.0	36.0	36.0
MIN.	7.5	9.0	8.0	10.0	12.0	17.0	18.0	19.0	19.5	14.0	12.0	10.5
MEDIA	19.8	20.2	19.8	21.3	23.3	25.0	25.7	26.0	25.7	24.9	23.1	20.4

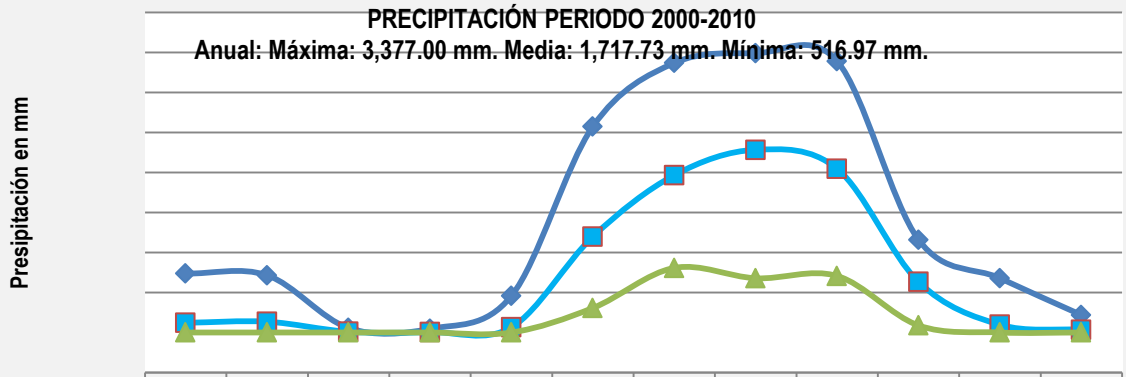
Fuente. Estación climatológica el Cuale, Comisión nacional del Agua, Departamento de hidrología y climatología, Puerto Vallarta, Jalisco, México.

Precipitación

De acuerdo con la estación climatológica de El Cuale. La precipitación promedio anual máxima es de 2,154.80 mm, la media es de 169.28 mm y la precipitación mínima promedio de 1,302.97 mm.

Como se observa en la siguiente tabla, en Puerto Vallarta la precipitación pluvial se incrementa entre los meses de mayo y noviembre siendo entre febrero y mayo los meses con menos precipitación.

Gráfico 2.- Precipitación entre 2000 y 2010 en la estación El Cuale, municipio de Puerto Vallarta.



	ENE	FEB	MAR	ABR	MA	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
MAX.	147.30	142.90	11.20	9.30	91.50	514.70	673.50	697.70	678.00	231.70	135.50	43.70
MEDIA	24.31	26.97	1.83	0.94	12.98	239.54	393.04	456.49	409.14	126.39	19.47	6.64
MIN.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	61.20	161.40	135.50	141.27	17.60	0.00	0.00

Fuente. Estación climatológica el Cuale, Comisión nacional del Agua, Departamento de hidrología y climatología, Puerto Vallarta, Jalisco, México.

Las precipitaciones máximas y mínimas promedio según SEAPAL Puerto Vallarta son las siguientes:

Cuadro 13. Promedio de precipitaciones máximas y mínimas en Puerto Vallarta

Cantidad de Precipitación	
Precipitación anual máxima	1958 mm
Precipitación anual mínima	852 mm
Precipitación anual promedio	1352 mm
Precipitación mensual máxima	857 mm
Precipitación mensual promedio	176 mm

Fuente. SEAPAL, Puerto Vallarta, Jalisco, México, Precipitación Promedio 2010. http://www.seapal.gob.mx/efectoslluvias.html

Debido a que durante el verano, la precipitación del mes más húmedo rebasa más de diez veces el valor de precipitación del mes más seco, se considera que en la zona se presenta un régimen climático con "lluvias en verano".

De acuerdo con los datos de temperatura y precipitación presentados, la fórmula climática (4) para el tipo de clima imperante en la región de Puerto Vallarta es: *Awl(w)(i').*

Vientos

El Estado de Jalisco se encuentra en la zona de influencia de los vientos alisios, los cuales en la región de Puerto Vallarta soplan en dirección suroeste con velocidades de 2 a 6 Km/h, conocidos como ventolinas.

También se presentan vientos suaves, aunque en menor frecuencia, con velocidades de 7 a 12 Km/h. En la siguiente tabla se presenta la dirección de los vientos dominantes y su frecuencia a lo largo del año para un período de 25 años.

Cuadro 14. Frecuencia y dirección de vientos dominantes en la región de Puerto de Vallarta

DIRECCION/FRECUENCIA	MESES											
Vientos	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
SUROESTE	0.8	0.76	0.76	0.76	0.72	0.52	0.6	0.72	0.76	0.92	0.84	0.8
SUR	0.12	0.2	0.08	0.16	0.2	0.4	0.32	0.28	0.24	0.08	0.12	0.08
NOROESTE	0.04	0.04	0.04	0.04	--	--	--	--	--	--	0.04	--

Fuente: Servicio Meteorológico Nacional

Considerando los registros de la estación La Desembocada, la mayor incidencia de los vientos con dirección suroeste, se presenta en los meses de octubre a enero, en donde ocurren con frecuencias del 80% al 92%, mientras que en los meses de junio y julio su frecuencia disminuye a 52% y 60% respectivamente. Por el contrario, durante estos meses la frecuencia de vientos con dirección sur alcanza sus máximos valores.

Por su parte la frecuencia de vientos con dirección noroeste es muy baja (4%) presentándose, principalmente, durante el período invernal.

De acuerdo con los resultados de la estación Las Gaviotas (5), los vientos dominantes superficiales en la localidad de estudio se presentan con dirección proveniente del norte en un 60%, del sur con 30% y del suroeste con 10% de frecuencia. Localmente, da lugar a la presencia de calmas con una frecuencia de 2%.

Intemperismos severos

En los meses de junio, julio, agosto y septiembre, se presenta la mayor incidencia de días nublados y nublados - cerrados, que anteceden a las tormentas eléctricas. Estas últimas, se presentan con mayor frecuencia el mes de julio (3.89 días). El tipo de nubes predominantes son estratocúmulos, cúmulos y altocúmulos. Por su parte los días con niebla son comunes durante el verano. Por último, las granizadas prácticamente no se presentan en la región.

Ciclones Tropicales

Por su misma situación geográfica, Puerto Vallarta se encuentra protegido al norte por Punta Mita y al sur por Punta Cabo Corrientes, lo que hace que sea poco azotado por perturbaciones ciclónicas; sin embargo, resiente los efectos de las tormentas que pasan por sus cercanías.

Las tormentas más notables en los últimos 36 años se mencionan en la siguiente tabla.

Cuadro 15. Tormentas tropicales y huracanes principales en Puerto Vallarta

NOMBRE	FECHA	VELOCIDAD
Tormenta tropical sin nombre	del 29 al 30 de Octubre de 1958	75 km/hr
Huracán Hyacinth	del 21 al 23 de Octubre de 1960	--
Huracán Valerie	del 24 al 25 de Junio de 1962	--
Huracán Maggie	del 16 al 19 de Octubre de 1966	30 km/hr
Tormenta tropical Annete	del 20 al 21 de Junio de 1968	30 km/hr
Tormenta tropical Eileen	del 26 al 29 de Octubre de 1970	--
Huracán Lily	del 28 al 31 de Agosto de 1971	30 km/hr
Huracán Priscila	del 6 al 12 de Octubre de 1971	--
Tormenta tropical Kathleen	del 17 al 19 de Octubre de 1972	--
Tormenta tropical Orlene	del 21 al 24 de Octubre de 1974	--
Huracán Agatha	del 2 al 6 de Junio de 1974	60 km/hr
Huracán Adolph	del 21 al 28 de Mayo de 1983	75 km/hr
Huracán Eugene	del 22 al 26 de Julio de 1987	28 km/hr
Tormenta tropical Douglas	del 19 al 23 de Junio de 1990	50 km/hr
Huracán Virgil	del 1 al 5 de Octubre de 1992	110 km/hr
Huracán Calvin	del 4 al 9 de Julio de 1993	Categoría 5
Huracán Kenna	25 de Octubre de 2002	

Fuente: Servicio Meteorológico Nacional

Calidad del aire

Al igual que en el resto del país, en Jalisco la contaminación del aire es más notoria en zonas donde existe mayor movimiento vehicular, fábricas y ladrilleras instaladas, quema de basura y deforestación. Los problemas en zonas urbanas son ocasionados principalmente por industrias y automotores, combustión de basura en vertederos y lotes baldíos, disminución de áreas verdes, quema de llantas o plásticos, defecación al aire libre, etc. En zonas agrícolas se presentan, además, la quema de pastizales y la contaminación por ingenios azucareros.

Como consecuencia de la afluencia turística y el crecimiento de la ciudad, el parque vehicular a aumentado notablemente por lo que éste se ha convertido en la principal fuente de contaminación atmosférica de la Ciudad de Puerto Vallarta; actualmente no se conocen los niveles de contaminación atmosférica, ya que la ciudad no cuenta con sistema de monitoreo de la calidad del aire.

Específicamente en la zona del Distrito Sur 9, tampoco se cuenta con registros que indiquen las condiciones actuales de la calidad del aire. Sin embargo, cabe señalar que no existen fuentes generadores de contaminantes que alteren la calidad del aire considerablemente, y además, las actividades de los

alrededores se limitan principalmente al asentamientos humanos y desarrollos habitacionales. No se realizan actividades agrícolas ni de pastoreo de ganado.

VII.1.6.- VEGETACIÓN Y FAUNA
Ver anexo gráfico Plano **D2-05**

En cuanto a la vegetación y fauna presente en el Distrito Urbano 9, se menciona lo siguiente.

Vegetación terrestre
En el municipio de Puerto Vallarta la vegetación dominante corresponde a Selva Mediana Subcaducifolia la cual es descrita por Rzedowski (1994) y, Pennington y Sarukhán (1998), la cual se distribuye en las partes medias de la vertiente occidental de la zona montañosa ubicada al Este. En algunas de éstas zonas predomina la vegetación arbórea de crecimiento secundario. Se presentan también, aunque en zonas muy reducidas y espaciadas, áreas de distribución de manglar, pastizal halófito (cerca del límite con Nayarit) y sabana, noreste del municipio.

En este tipo de vegetación se agrupa una serie de comunidades vegetales con características intermedias en su fisonomía y en sus requerimientos climáticos entre el bosque tropical perennifolio y el bosque tropical caducifolio. En el bosque tropical subcaducifolio cuando menos la mitad de los árboles deja caer sus durante la temporada de sequía, pero hay muchos componentes siempre verde y otros que solo se defolian por un periodo corto, a veces de unas cuantas semanas. En consecuencia, esta comunidad presenta cierto verdor aun en las partes más secas del año.

La distribución del bosque tropical subcaducifolio es poco conocida, pero a grandes rasgos existe en forma de manchones discontinuos desde el centro de Sinaloa hasta la zona costera de Chiapas. Su distribución es a menudo muy difícil de cartografiar, debido a que con frecuencia forma mosaicos complejos con el bosque tropical caducifolio, con el palmar, con la sabana y otros tipos de vegetación.

La selva mediana subcaducifolia prospera en altitudes entre 0 y 1300 metros, en numerosos sitios del litoral del Pacífico este tipo de vegetación se halla prácticamente a la orilla del mar.

Imagen 5.- Bosque o Selva Mediana Subcaducifolia presente en el Distrito Urbano 9

Fuente: Mario Bravo

El bosque tropical subcaducifolio no está ligado con ningún tipo de roca en particular, pues se desarrolla igualmente sobre calizas, como en el caso de Jalisco, así como metamórficas y granitos y sobre rocas volcánicas. El drenaje suele ser rápido, aunque el bosque es capaz de desarrollarse en sitios que a veces se inundan por cortos periodos. La reacción del suelo es ácida o más frecuentemente cercana a la neutralidad.

El bosque tropical subcaducifolio, en general, no ha sido aún tan profundamente afectado en México por las actividades humanas como el tropical perennifolio, quizá debido al hecho de que, en comparación, su clima no es tan favorable para la agricultura. La escasa colonización de algunas zonas costeras de Jalisco es, en parte responsable del hecho de que estos aún no hayan sido muy destruidos.

En cuanto a la explotación forestal, la importancia del bosque tropical subcaducifolio no es grande en la actualidad. Aunque muchos árboles alcanzan tamaños suficientes para ser de interés comercial, la madera de las especies que comprende este tipo de vegetación tiene en general poca demanda por no considerarse de buena calidad, o más frecuentemente por desconocerse sus características y los usos a que pueda destinarse. Algunos de los árboles que se explotan en escala limitada son: *Enterolobium cyclocarpum* (parota o guanacaste), *Cedrela mexicana* (cedro rojo) *Roseodendron donnell-smithii* (primavera), *Dalbergia granadillo* (granadillo) *Astroniunm graveolens* (jocotillo), *Hymenaea courbaril* (guapinol), *Platymiscium dimorphandrum* (hormiguillo, palo de marimba). Muchas otras especies se usan localmente para construcción de viviendas, postes, fabricación de muebles y otros propósitos.

Imagen 6.- Estratos arbóreos de la selva mediana en el Distrito Urbano 9

Fuente: Mario Bravo

El bosque tropical subcaducifolio es una comunidad densa y cerrada y su fisonomía en la época lluviosa a menudo es comparable con la del bosque tropical perennifolio. Su altura oscila entre 15 y 40 m (más frecuentemente entre 20 y 30 m), y por lo general el estrato superior forma un dosel uniforme, aun cuando puede haber eminencias aisladas, sobre todo cuando *Enterolobium cyclocarpum* entra en la composición de la masa forestal. Los elementos del estrato superior comúnmente tienen troncos derechos y esbeltos que no se ramifican en la parte inferior de la planta y el diámetro de la copa suele ser mucho menor que la altura total del árbol. Los diámetros de los troncos pocas veces sobrepasan 1 m y de ordinario oscilan entre 30 y 80 cm. Una notable excepción a este respecto representa *Enterolobium* y algunas especies de *Ficus*, que a menudo desarrollan grosores hasta de 2 y 3 m en la base, pueden ramificarse de las partes bajas y formar una extensísima copa, cuyo diámetro frecuentemente sobrepasa la altura del árbol. Las plantas espinosas no son abundantes en las comunidades clímax y en general en el estrato superior tampoco las palmeras, aunque *Orbignya cohune* (*Attalea cohune*) puede formar parte del bosque tropical subcaducifolio en las cercanías del litoral en Nayarit, Jalisco, Michoacán y Oaxaca.

En el bosque tropical subcaducifolio pueden distinguirse, por regla general, dos estratos arbóreos, sin contar las eminencias. El estrato arbóreo inferior mide comúnmente 8 a 15 m de alto y se encuentra con frecuencia bien desarrollado, alcanzando más de 50% de cobertura. El estrato arbustivo es muy variable en cuanto a su representación y mientras que en algunas comunidades puede faltar casi por completo, en otras se encuentra claramente definido. Dada la penumbra existente al nivel del suelo durante la mayor parte del año, el estrato de plantas herbácea, con frecuencia apenas existe y puede faltar del todo, particularmente en terrenos planos o poco inclinados y en lugares no perturbados.

Las comunidades vegetales que en México se agrupan dentro del bosque tropical subcaducifolio llevan comúnmente varias especies que comparten entre sí la dominancia, aunque éstas rara vez pasan de cinco. En otras ocasiones manifiestamente una sola es la que lleva la primacía en la biomasa.

En Jalisco la dominante más común del bosque tropical subcaducifolio es *Brosimum alicastrum* misma que forma asociaciones de 15 a 35 m de altura, densas y de un verde oscuro característico que contrasta con el color blanquecino de los líquenes que cubren por completo la corteza sus troncos, componentes frecuentes de este bosque son: *Astronium graveolens, Bursera arborea, Enterolobium cyclocarpum, Ficus spp., Hura polyandra, Licaria cervantesii, Roseodendron donnell-smithii, Swietenia humilis, Tabebuia palmeri*, además de *Attalea cohune, Cordia elaeagnoides* e *Hymenaea courbaril*, que están más bien restringidas a localidades relativamente cercanas al mar y de altitud inferior a 300 m.

Imagen 7.- Estratos arbóreos de la selva mediana en el Distrito Urbano 9 con Palma de Coco de Aceite (*Attalea cohune*) confinada en forma de galerías

Fuente: Mario Bravo

Estructura y Situación Actual de la Vegetación del Distrito Urbano 9

La zona donde se localiza el área de estudio presenta una comunidad de Selva Mediana Subcaducifolia bien conservada, descrita anteriormente, con un porcentaje aproximado de cobertura del 80% y se encuentra confinada en forma de galerías, su composición florística está conformada por las especies y número de árboles por hectárea señalada en la Tabla 17.

Para la realización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 se cuenta con dos estimaciones del inventario forestal y los volúmenes de árboles existentes, en el que se levantaron mediante el método sistemático, con sitios circulares de tamaño de un décimo de hectárea (1,000 m^2).

La intensidad del muestreo garantiza una representatividad de manera general e indicativa para la composición de arbolado en el Distrito Sur 9, los datos que se registraron en cada sitio de muestreo fueron: Especie de árbol, Presencia de arbustos, Presencia de hierbas y Regeneración.

En resumen se tienen un porcentaje de ejemplares de Palma de coco de aceite de 27.52 %, de árboles maderables un 66.59 % y de árboles frutales un 5.89 %.

De acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001 las especies de árboles en la zona de estudio que tienen una situación especial son:

Cuadro 16. Especies de árboles en situación especial en el Distrito Urbano 9

Nombre común	Nombre cientifico	Status
Palma de coco de aceite	Attalea cohune	Protección especial
Papelillo	Bursera arborea	Amenazada y endémica

Fuente: Mario Bravo

Imagen 8.- Árbol "papelillo" especies bien representada en el Distrito Sur 9

Fuente: Mario Bravo

Imagen 9.- Palmas de Coco de Aceite y Papelillos en el Distrito Sur 9

Fuente: Mario Bravo

Cuadro 17. Especies y densidades arbóreas en la zona de estudio

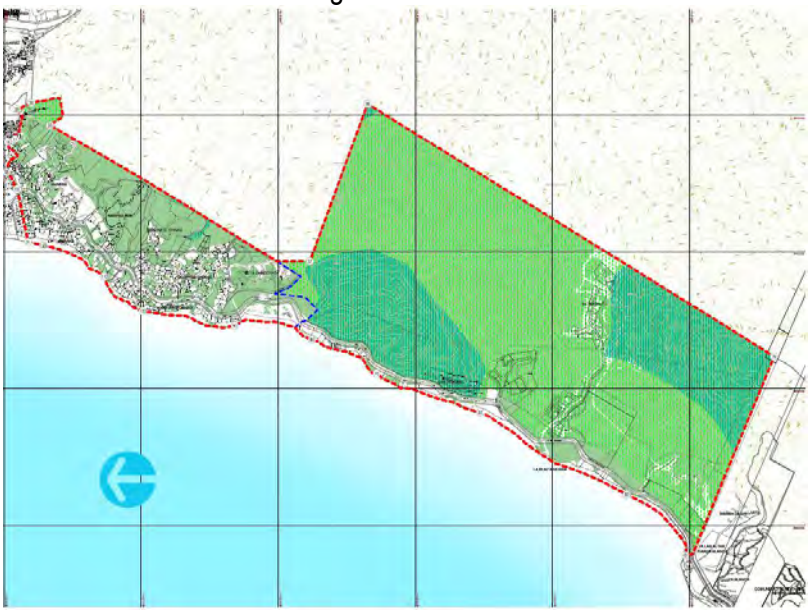
Nombre Común	Nombre Científico	Núm. Arboles/Ha	Frecuencia (%)
Palma coco aceite	Attalea cohune	98	27.52
Papelillo	*Bursera sp.*	37	10.39
Rosa morada	*Tabebuia rosea*	7	1.96
Parota	*Enterolobium cyclocarpum*	2	0.56
Guámuchil	*Pithecellobium cyclocarpum*	3	0.84
Mataiza		7	1.96
Trompeta	*Cecropia obtusifolia*	5	1.40
Guásima	*Guazuma ulmifolia*	2	0.56
Sálate	*Ficus petiolaris*	2	0.56
Aguacatillo	*Nectandra globosa*	3	0.84
Coapinole	*Hymenaea coierbarii*	17	4.77
Zapotillo	*Crouepia polyandra*	2	0.56
Capomo	*Brosimum alicastrum*	3	0.84
Jarretadera	*Acacia hindis*	45	12.64
Tulipán		3	0.84
Cuero de indio		6	1.68
Coloradillo		2	0.56
Higuera	*Enterolobium cyclocarpum*	3	0.84
Amapa	*Tabebuia*	14	3.93
Bonete		3	0.84
Concha china	*Acacia sp*	2	0.56
Chilte	*Manilkara zapota*	42	11.79
Arboles frutales	Mangos, ciruelos, arrayan, limón	21	5.89
Otras especies		25	7.02
TOTAL		**356**	**100.0**

Fuente: Mario Bravo

Imagen 10.- Zona de lomeríos con pendientes suaves a medianas en el área de estudio

Fuente: Mario Bravo

Gráfico 8.- de Vegetación en el Área de Estudio



Fauna

La variada fisonomía mexicana, compuesta por su parte física y biótica, hace de México uno de los más diversos, biológicamente.

Fauna de la región reportada en la bibliografía asociada a la Selva Mediana Subcaducifolia

Su ubicación geográfica permite encontrar en nuestro país un gran número de especies animales. En él se establece una zona de transición entre la región neártica con la neotropical, y un buen número de provincias bióticas. Esta expresión de la naturaleza permite colocarlo en una situación privilegiada. El

Estado de Jalisco se ubica precisamente en la región de mayor transición de México. Siendo éste uno de los Estados con mayor diversidad faunística de la República Mexicana. Ocupando el sexto lugar en vertebrados terrestres, cubriendo el 35% de las especies presentes en el país. De 852 especies que se encuentran únicamente en México, 8 son endémicas de Jalisco.

En el grupo de los anfibios, en el Estado se presentan 44 especies distribuidas en 20 géneros y 9 familias, de éstas especies el 73% son endémicas de Jalisco. Con relación a los reptiles, de las 717 especies del país, el 53% son endémicas del Estado. La riqueza de especies de Jalisco, se agrupa en 132 especies, 71 géneros y 18 familias. El grupo de aves, presenta un mayor número de especies tanto a nivel nacional como estatal. En Jalisco se distribuye el 49% de las especies, representadas en 282 géneros y 66 familias.

Referente a la riqueza faunística del Estado en términos generales, la información sobre fauna silvestres se encuentra muy dispersa, razón por la cual no existen estudios sistemáticos sobre migraciones y poblaciones animales, ignorando el Estado de las especies endémicas, y más aun se desconoce en el Estado de las especies en peligro en extinción.

Entre las especies de mamíferos reportadas para la entidad se encuentran el tlacuache *Didelphis marsupialis californica*, el tlacuatzin *Marmosa canacens canacens*, el *armadillo Dasypus novemcinctus mexicanus*, ratones *Lyomis pictus pictus, Orizomys melanotis colimensis, Orizomys palustris mexicanus, Nyctomys sumichrasti colimensis, Baiomis musculus, Sigmodon hispidus mascotensis, Xenomys nelsoni*; murciélagos *Noctilio leporinus mexicanus, Pteronotus psilotis, P. Rubiginosa mexicana, P. Davyi fulvus, Sturnira lilium parvidens* y *Artibeus lituratus palmarum*. Entre las especies de murciélagos presentes en en municipio de Puerto Vallarta, se encuentran: *Micronycteris megalotis mexicana, Glassophaga soricina, Artibeus jamaicensis triomylus, Desmodus rotundus murinus*.

Anfibios, Reptiles y Mamíferos

La riqueza faunística de la región se compone de 247 especies de vertebrados, sin contar aves, donde 26 son anfibios, 78 reptiles y 143 mamíferos, en la zona de Puerto Vallarta la fauna se localiza principalmente en los cerros y lomeríos en las zonas Sur y Suroeste del puerto en donde estos ambientes se encuentran bien representados, y cuya vegetación corresponde a selva mediana y bosques templados con encinares. Las zonas de playas así como las zonas inundables con vegetación halófita son menos ricas en especies.

Endemismos

El Estado de Jalisco ocupa el sexto lugar por el número de especies de vertebrados endémicos de Mesoamérica presentes en su territorio; de estas, 162 son endémicas de México y solamente estan reportados ocho endemismos a nivel Estatal.

A pesar de lo anterior, algunas de estas especies presentan hasta donde se conoce, una distribución geográfica muy limitada; restringida al Estado de Jalisco y áreas adyacentes de los Estados vecinos, por lo que se pueden considerar como especies casi endémicas pero no estrictamente endémicasdel área. Entre estas especies, merecen atención especial las siguientes: a la rana pico de pato (*Tripion spatulatus*), a la salamanqueza pata de buey (*Phyllodactylus lanei*), al murciélago trompudo (*Musonycteris harrisoni*) la ardilla gris (*Sciurus colliaei*), la tuza (*Pappogeomys bulleri*), los ratones (*Osgoodomys banderanus* y *Peromyscus perfulvus*) y la rata arborícola (*Xenomys nelsoni*).

La mayoría de las especies presentes en la zona de Puerto Vallarta, son comunes a la franja costera del Pacífico desde el sur del Estado de Nayarit hasta el norte del Estado de Oaxaca. Muchas de las especies sin embargo, provienen del eje Neovolcánico Transversal, sobre todo las que se distribuyen en las partes altas de la Sierra de Cacoma y el Tuito.

Protegidas y/o en Peligro de Extinción

Además de la importancia que tiene la zona por albergar un buen número de especies endémicas mesoamericanas y mexicanas, cabe mencionar que entre la fauna de la zona de Puerto Vallarta, se encuentran 29 especies protegidas por las leyes mexicanas, entre las que se encuentran las tortugas marinas (*Caretta caretta, Chelonia mydas, Lepidochelys olivacea*), el cocodrilo *Cocodrylus acutus*, los reptiles *Ctenosaura pectinata, Iguana iguana, Heloderma horridum, Boa constrictora*, los felinos *Felis pardalis, Felis yagouaroundi* y los mamíferos marinos *Orcinus orca* y *Megaptera novaeangliae*. De éstas, una está considerada como rara, 12 están como amenazadas (cuatro reptiles y 8 mamíferos), tres en inminente peligro de extinción (el escorpión, el coralillo y la nutria) y 13 bajo protección especial entre las que destacan las tortugas marinas y cuatro ballenas.

Avifauna

Composición Taxonómica

Con base en la revisión bibliográfica y observaciones de campo, se elaboró un listado de aves para la zona de Puerto Vallarta de 475 especies (en 275 géneros), las cuales representan a 60 familias y 21 órdenes. Las familias más diversas para la zona son la Emberizidae con 101 especies, Tyrannidae con 38 especies, Scolopacidae con 23, Trochilidae con 22 y Accipitridae con 21 especies.

Estacionalidad o Estatus

Del listado total de especies, 66% se consideran como residentes permanentes. Se considera que el 25% son visitantes de invierno que permanecen en la zona de estudio de 7 a 8 meses y el 6 % son transitorias. Las aves migratorias y las migratorias altitudinales representan el 1.4% y 1.6% respectivamente.

Para la zona de Puerto Vallarta, se tiene que los hábitats que albergan el mayor número de especies son las zonas abiertas, selva mediana, pinar-encinar y encinar, incluyendo tanto residentes, como visitantes de invierno, migratorias y transitorias. Le siguen bosque mesófilo de montaña, pinar, manglar, estero y palmar. Sin embargo, es importante considerar que la gran mayoría de las especies no son exclusivas de un tipo de hábitat, sino que sus actividades de forrajeo y reproducción se llevan a cabo en dos o más hábitats.

Especies de importancia cinegética

El estado de Jalisco se divide en cinco regiones cinegéticas y la zona de estudio se ubica dentro de la región cinegética número 1. Se tienen autorizadas las especies de la familia Anatidae, excepto el Pato Real *(Cairina moschata), el* cual se encuentra vedado a la cacería. Otras aves permitidas a la cacería son las diferentes especies de palomas, así como varias especies de codornices (Codorníz Crestidorada *Callipepla douglasii,* Codorniz Cotuí Norteña *Colinus virginianus,* Codorniz Listada *Philortyx fasciatus).* Asimismo, las Chachalacas (Chachalaca Pacífica *Ortalís poliocephala)* también están permitidas a la cacería. Sin embargo, la Pava Cojolita o Choncho, *Penelope purpurascens* se encuentra en veda permanente, debido

al estado de amenaza en que se encuentra. Sin embargo, la población humana también hace uso de otras especies de aves, las cuales son utilizadas como aves de ornatos, mascotas o para el comercio nacional o internacional. La SEDUE menciona que 76 especies están permitidas para su aprovechamiento en el estado de Jalisco. En los ambientes templados, 18 taxa de aves se usan como alimento, ornamento, medicina, mascota o venta. Las plumas de algunas especies de aves son utilizadas con fines ornamentales.

Especies endémicas

El Estado de Jalisco alberga diversas especies endémicas, entre las que se encuentran a 108 especies de aves endémicas. En Costa Alegre se encuentran 55 especies endémicas o casi endémicas de México, que representan el 11.5% de la avifauna de Costa Alegre, Jalisco. Adicionalmente, *Víreo atricapillus, Vermivora luciae* y otras especies, se puede considerar como "semiendémicas". La mayoría de estas especies son endémicas de la vertiente del Pacífico y características de la selva mediana subperennifolia, la que utilizan durante gran parte de su ciclo de vida, y en consecuencia son especies sensibles o susceptibles a cualquier transformación de tipo antropogénico. En la zona de Puerto Vallarta las selvas medianas subperennifolias albergan el mayor número de endemismos o casiendemismos con el 17.6% y 15.2%, respectivamente. Le siguen en importancia las zonas abiertas y bosque mesófilo de montaña (13.5 %), pinar-encinar (13%), encinar y pinar (12.3%), palmar y ripario (5.8%) y manglar (3.5%). El hábitat con un reducido número de especies es el denominado mar-playa-duna (0.6%).

Especies raras, amenazadas, vulnerables o en peligro de extinción.

En el Estado de Jalisco se encuentran siete especies de aves en peligro de extinción. De acuerdo con SEDUE (1991) y otras organizaciones internacionales de conservación, existen alrededor de 45 especies catalogadas como raras, amenazadas, en peligro de extinción.(E), bajo protección especial (PE), Vulnerables (V) e Indeterminadas (1) en Costa Alegre, Jalisco. Mención especial merecen la selva baja, selva mediana, las zonas abiertas y Ambientes Costeros por el número de especies que albergan. Además, se considera que la mayoría de los miembros de las siguientes familias están en algún grado de amenaza: Accipitridae (Aguila Pescadora, Milanos, Aguilillas, Gavilanes, Aguilas); Falconidae (Halcones); Psittacidae (Loros, Pericos y Cotorras) y Strigidae (Búhos y Tecolotes). Estas especies se encuentran en estas categorías debido principalmente a la destrucción y alteración de sus hábitats y al comercio nacional e internacional como es el caso específico de las familias Psittacidae, Accipitridae y Falconidae.

Aves de especial interés para la conservación

Thalurania ridgwayi: Es un colibrí poco conocido, endémico del NW de México, aparentemente de distribución muy restringida y con requerimientos de hábitat muy específicos. Su distribución es un ejemplo muy claro de biogeografía vicariante, dado que esta especie se encuentra de Nayarit a Colima y sus parientes más cercanos se encuentran a 2500 km de distancia en Belize y el Este de Guatemala. En Jalisco, la especie ha sido registrada en las siguientes localidades, todas ellas en o muy cerca de Costa Alegre: 2.5 km al NE de Puerto Vallarta; San Sebastián; El Refugio de Zuchitlán; La Cumbre (Puerto Los Mazos), 14 Km SSW de Autlán (Collar et al. 1992); encinar cerca de Cabo Corrientes; cerca de El Tuito; NNE de Puerto Vallarta (10).

Ara militaris: Especie de Guacamaya cuyas poblaciones están en peligro de extinción en México (SEDUE, 1991). La captura para el comercio de aves de ornato, además de la fragmentación del hábitat, amenaza

las poblaciones de esta especie. Requieren de extensiones muy grande de hábitat ya que aparentemente realizan migraciones altitudinales y movimientos irregulares en busca de su alimento preferido, como son los frutos de ciertos árboles leguminosos, palmas e higos (Ficus sp), Se ha observado un grupo de 8 individuos alimentándose de Habillo *Hura polyandra* (Euphorbiaceae) en la selva mediana del río Cuale.

Amazona oratrix: Se distribuye en ambas vertientes del país y es una de las especies de Loros que más se utiliza para el comercio nacional e internacional como ave de ornato, y como consecuencia de esto y de la destrucción de su hábitat sus poblaciones han disminuido, a tal grado que se le considera que es una de las aves de Las Américas con decline más severo (Collar et al., 1 992). Las poblaciones de Jalisco no son la excepción, pues se encuentran sometidas a los factores ya señalados.

Vermivora luciae: Especie migratoria con área de invernación muy restringida dentro de las selvas bajas y medianas desde Jalisco hasta Guerrero. Es necesario conservar sitios adecuados para asegurar que no se extinga la especie.

Inventario Faunístico. Fauna encontrada en el Distrito Urbano 9.

En la determinación de la fauna silvestre en la zona de estudio correspondiente a laderas montañosa con cañadas y vegetación del tipo Bosque Tropical Subcaducifolio o Selva Mediana Subperennifolia (con ligera perturbación por tala) y dominada por la palma coquito de aceite (*Attalea cohune* Martius), se realizaron eventos de muestreo. se utilizaron los métodos directos, indirectos y revisión bibliográfica.

Las observaciones directas de fauna se hicieron haciendo recorridos por dos zonas de la zona de estudio observando el método indirecto se buscaron indicios que demostrarán la presencia de animales como huellas, pelos, plumas, excretas y otras características distintivas de la fauna.

Los muestreos se enfocaron a la determinación de la presencia y, en su caso abundancia, de cuatro clases animales: Aves, Amphibia (anfibios), Reptilia (reptiles) y Mammalia (mamíferos). Los muestreos se realizaron entre las 9:00 y 13:00 hrs. Para el muestreo de aves se realizaron recorridos a pie dentro de tres transectos perpendiculares de 50 m de ancho y 200 m de largo. Durante los cuatro eventos se muestreó un área total de 120,000 m^2. Los anfibios y reptiles se muestrearon al tomar como base el método de búsqueda por tiempo; para ello, se realizaron recorridos por todo el área. También, se colocaron dos trampas de túnel que operaron por seis días. Para determinar la presencia de mamíferos se realizaron observaciones visuales de los ejemplares o sus rastros; además, se colocaron cuatro trampas de olor que operaron durante dos sesiones de 24 hrs.

Se trabajó tomando en consideración la riqueza de especies para tres taxa faunísticos superiores que se emplean comúnmente como indicadores de perturbación: aves, mamíferos y reptiles (Escofet, 1989).
Se realizaron muestreos intensivos sistemáticos dentro del área proyectada, cuyo hábitat corresponde a un Selva Mediana Subcaducifolia, el cual domina la mayor parte del paisaje de la Bahía de Banderas

Anfibios

Se determinaron dos especies: *Bufo marmoreus* (familia Bufonidae, sapito) y *Eleutherodactylus hobartsmithi* (familia Leptodactylidae, ranita). Aunque en la literatura científica la primera es considerada como una especie abundante y la segunda como poco abundante, los datos del muestreo arrojaron una

abundancia mayor para *E. hobartsmithi* de 0.69 animales/hora y de 0.17 animales/hora para *B. marmoreus*. Ambas son endémicas para México. Se les encontró sobre el suelo del predio.

Cuadro 18. Listado de anfibios observados en el Distrito Urbano 9

ANFIBIOS		
Familia	**Nombre común**	**Nombre científico**
Bufonidae	*Bufo marmoreus*	Sapito
Leptodactylidae	*Eleutherodactylus hobartsmithii*	Ranita

Fuente: Mario Bravo

Aves

En total se determinaron 30 especies de aves incluidas dentro de 18 familias. Las dos únicas familias con dos representantes fueron la Pssitacidae y la Icteridae. Las especies *Cathartes aura*, *Buteo jamaicensis*, *Aratinga canicularis*, *Forpus cyanopygius*, *Tyrannus melancholicus*, *Icterus pustulatus* y *Cacicus melanicterus*, se observaron en el dosel del bosque y, el resto, principalmente en el bosque medio y el sotobosque. Del total, un 45% (9 especies) son consideradas como endémicas del país. Sólo las dos especie de Pssitacidae, *A. canicularis* y *F. cyanopygius*, se encuentran dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2001 como Sujetas a Protección Especial. Las 30 especies son residentes todo el año. Las especies mejor representadas fueron *Cyanocorax sanblasianus* con una media de 5 ejemplares/ha y *C. melanicterus* con 4.25 ejemplares/ha.

La riqueza de aves se evaluó a través de visitas diarias matinales (0700-0900 hrs) y vespertinas (1700-1900) con el empleo de la técnica de muestreo por transecto en línea. Se utilizaron binoculares 10 x 50 y el apoyo de las guías de campo de Edwards (1989) y Peterson y Chalif (1989). La longitud total del transecto fue de 800 m. El período de muestreo abarcó del 21 al 27 de diciembre de 2003. Asimismo se colocó una red de niebla de 3m x 30m que operó durante todo el lapso de muestreo.

Cuadro 19. Listado de aves observadas en el Distrito Urbano 9

AVES		
Familia	**Nombre común**	**Nombre científico**
Cracidae	*Ortalis poliocephala (E)*	Chachalaca pálida
Columbidae	*Columbina inca*	Tórtola cola larga
	Leptotila verreauxi	Paloma arroyera
Psittacidae	*Aratinga canicularis*	Perico frente naranja
	Forpus cyanopygius	Perico catarina
Cuculidae	*Piaya cayana*	Cuclillo canela
	Crotophaga sulcirostris	Garratero pijuy
Trochilidae	*Cynanthus latirostris*	Colibrí pico ancho
	Amazilia rutila	Colibrí canela

	Amazilia beryllina	Colibrí berilo
Trogonidae	*Trogon citreolus (E)*	Troglón citrino
Picidae	*Melanerpes chrysogenys (E)*	Carpintero enmascarado
Tyrannidae	*Contopus sordidulus*	Pibi occidental
	Tityra semifasciata	Titira enmascarada
Corvidae	*Cyanocorax sanblasianus (E)*	Chara de San Blas
Trogloditydae	*Thryothorus felix (E)*	Chivirín feliz
Sylviidae	*Polioptila caerulea*	Perlita azulgris
Turdidae	*Turdus assimilis*	Mirlo garganta blanca
	Turdus rufopalliatus (E)	Mirlo dorso rufo
Parulidae	*Wilsonia pusilla*	Chipe corona negra
	Icteria virens	Buscabreña
Cardinalidae	*Saltator coerulescens*	Picurero grisáceo
	Passerina ciris colorín	Colorin sietecolores
Icteridae	*Icterus pustulatus*	Bolsero dorso rayado
	Cacicus melanicterus	Cacique mexicano
	Buteo jamaicensis	Aguililla cola roja
	Glaucidium gnoma	Tecolote serrano
	Cathartes aura	Zopilote aura
	Tyrannus melancholicus	Tirano tropical
	Vireo hypochryseus	Vireo dorado

Fuente: Mario Bravo

Salvo Trogon citreolus, Piaya cayana y Ortalis poliocephala que prefieren mantenerse en las márgenes de los sitios urbanizados, el resto de las especies se encuentran bien adaptadas a los procesos de urbanización, ya que hacen uso de los recursos presentes en estos espacios.

Ninguna de las especies, a excepción de Aratinga canicularis que se encuentra sujeta a protección especial por su comercio desmedido, se encuentra catalogada con algún grado de vulnerabilidad dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2001.

Un 3.8% de las especies fueron observadas en la parte baja del bosque (entre los matorrales) y el restante 96.2% dentro de las frondas y copas de los árboles.

Reptiles

Se determinaron siete especies, una iguana y seis lagartijas. Para la familia Iguanidae se tuvo como representante a la iguana verde: *Iguana iguana* (Linnaeus, 1758), cuya abundancia relativa fue de 0.17 animales/hora y se le observó habitando sobre árboles de no más de 3 m de altura. Es una especie de amplia distribución.

Para la familia Phrynosomatidae se registraron dos representantes *Sceloporus utiformis* Cope, 1864 o roño de suelo y *Urosaurus bicarinatus* (Duméril, 1856) o roño de árbol. La primera se encontró sobre el suelo con una densidad relativa de 0.17 animales/hora y, la segunda, sobre los troncos de diversos árboles con densidades relativas de 0.34 animales/hora.
Anolis nebulosus (Wiegmann, 1834) o roño de paño fue la única representante observada de la familia Polychridae. Su densidad fue la mayor dentro de los reptiles, con un registro de 1.02 animales/hora. Se le observó sobre diversos tipos de árboles.

Para la familia Teiidae se registraron a las especies *Ameiva undulata* (Wiegmann, 1834) o cuije cola oscura, *Aspidoscelis* (=*Cnemidophorus*) *communis* Cope, 1878 o cuije cola roja y *Aspidoscelis* (=*Cnemidophorus*) *lineattisimus* Cope, 1878 o cuije cola azul. Las densidades relativas fueron las siguientes: 0.34 animales/hora, 0.17 animales/hora y 0.51 animales/hora, respectivamente. Las tres especies se observaron sobre el suelo. Las dos últimas especies son endémicas para México y se encuentran catalogadas como Sujetas a Protección Especial por la NOM-059-SEMARNAT-2001.

No se capturaron representantes del Suborden Serpentes dentro de las trampas de túnel colocadas en el predio. Sin embargo, se tiene reportes de los lugareños de la boa, *Boa constrictor* (Linnaeus, 1758), y la cascabel del Pacífico, *Crotalus basiliscus* (Cope, 1864). La primera representante de la familia Boidae y, la segunda, de la familia Viperidae. La boa está catalogada como Amenazada y la cascabel como Sujeta a Protección Especial por la NOM-059-SEMARNAT-2001.

Los registros anteriores nos hablan de una abundancia moderada de reptiles en la zona, probablemente esto como resultado de que el predio se encuentra en la ladera de los cerros y cuya exposición a los rayos solares es relativamente más corta al producirse un efecto de sombra por parte de la zona serrana. Lo cual no favorece en un mayor grado el lapso de actividad de los reptiles, o la presencia de un mayor número de especies, en vista de que se trata de organismos ectotérmicos.

Cuadro 20. Listado de especies de reptiles en el Distrito Urbano 9

REPTILES		
Familia	**Nombre común**	**Nombre científico**
Phrynosomatidae	*Urosaurus bicarinatus*	Roño de árbol
	Sceloporus pyrocephalus (E)	Roño
	Sceloporus utiformis (E)	Roño de suelo
Polychridae	Anolis nebulosus (E)	Roño de paño
Teiidae	Ameiva undulata	Cuije de cola oscura
	Cnemidophorus communis (E)	Cuije de cola roja
	Cnemidophorus lineattissimus (E)	Cuije de cola azul
	Iguana iguana	Iguana

Nota: (E), especies endémicas de México. Fuente: Mario Bravo

Mamíferos

Para detectar la presencia de este grupo, se emplearon estaciones olfativas ubicadas en las inmediaciones de los cauces de escurrimiento.

Las estaciones se encontraron con una separación aproximada de 90 a 120 m cada una (dos están a menos de 20 m). Este método es de uso común y extendido.. Éstas se prepararon al atardecer, tuvieron un diámetro de un metro y se utilizó como atrayente pescado y calamar. En estas estaciones los ejemplares dejan impresas las marcas de sus patas (huellas). Las estaciones olfativas registraron la presencia de siete especies de mamíferos y la red de niebla logró la captura del murciélago Phylostómido frugívoro Artibeus jamaicensis, una de las especies de mayor abundancia en el trópico americano; de hecho, representan casi el 25% de todas las especies de murciélagos presentes en algunas

Todas las estaciones recibieron visitas, es decir, fueron activas. Lo anterior seguramente fue resultado de que éstas se encuentran en la confluencia de zonas de escurrimiento, las cuales son zonas susceptibles a ser utilizadas como áreas de corredores biológicos entre la zona alta de la montaña y la región costera adyacente.

Cuadro 21. Listado de mamíferos observados en el Distrito Urbano 9

MAMIFERO		
Familia	**Nombre común**	**Nombre científico**
Didelphidae	*Didelphis virginiana californica*	Tlacuache
Dasypodidae	*Dasypus novemcinctus mexicanus*	Armadillo de nueve bandas
Phyllostomidae	*Artibeus jamaicensis triomylus*	Murciélago
Mustelidae	*Mephitis macroura macroura*	Zorrillo listado)
Procyonidae	*Nasua narica molaris*	Coatí, tejón
Sciuridae	*Spermophilus annulatus goldmani*	Tesmo, ardilla
	Procyon lotor	Mapache
	Urocyon cinereoargenteus	Zorra
Artiodactylae	*Tayassu tajacu*	Pecarí de collar

Fuente: Mario Bravo

Los mamíferos observados, salvo Spermophilus annulatus cuya densidad es baja (por naturaleza) debido a las condiciones climáticas de precipitación en la zona, son especies muy abundantes que se ven muy favorecidas y toleran las condiciones de urbanización (Ceballos y Miranda, 2000), ya que pueden disponer de alimento de los desperdicios generados por los humanos. De éstas, ninguna se encuentra con algún grado de vulnerabilidad de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT-2001.

Para poder establecer “indicadores” de capacidad de amortiguamiento, se requiere tipificar los atributos del ecosistema (pueden ser estrictamente ecológicos), que en este caso se denomina SMS (Selva Mediana

Subcaducifolio), ya sea por su carácter único, o por el alto número de especies que alberga, o por la presencia de endemismos y/o áreas de reproducción, y otros varios.

Imagen 11.- Vista de estación olfativa

Fuente: Mario Bravo

Para ello se utilizó la Técnica para evaluar el estado de las áreas con base a los hábitats y a la biota (Escofet, 1994). Esta técnica balancea, para un determinado sitio, datos cuantitativos (extensión) de cada hábitat, y datos cuantitativos y cualitativos de la biota en cada uno de ellos.

Para cada hábitat (en este caso se tomará sólo uno, la SMS, que corresponde al ecosistema en cuestión), se asignan valores (indicadores de presión de carga y capacidad de amortiguamiento) a: 1) su extensión relativa, a nivel local y regional; 2) la cantidad de especies contenidas y; 3) la calidad de las especies contenidas. Se procede luego a una suma aritmética, donde valores altos sugieren un hábitat prioritario a proteger.

En la tabla 22 se muestran los resultados obtenidos para la zona. En ella se puede observar que el área del Distrito Urbano 9 pertenece a un hábitat bien representado a nivel local y regional, por lo que se le califica bajo, pudiéndose considerar a los disturbios en la zona de bajo impacto, contando la fauna con la posibilidad de migrar a otros espacios similares y bien caracterizados en las zonas circunvecinas. En cuanto al valor mediano de número de especies, este es bajo debido a la homogeneidad del hábitat, no hay una variación significativa en cuanto a la variedad de ambientes en la zona que permita una mayor riqueza de especies. Los cuatro últimos puntos se calificaron en virtud de la presencia de esos atributos en el área de estudio.

Se determinó la ocurrencia de seis especies de mamíferos dentro de la zona de estudio. Para la familia Didelphidae se registró la presencia (por excretas) de *Didelphys virginiana californica* Bennet, 1833 o tlacuache. Se encontraron madrigueras de un representante de la familia Dasypodidae: *Dasypus novemcinctus mexicanus* Peters, 1864 o armadillo de nueve bandas. Las trampas de olor permitieron

verificar la ocurrencia de representantes de la familia Canidae, la zorra *Urocyon cinereoargenteus nigrorostris* (Lichtenstein, 1850); de la familia Procyonidae, *Porcyon lotor hernandezii* Wagler, 1831 o mapache; y de la familia Artiodactyla, *Pecari* (=*Tayassu*) *tajacu sonorensis* (Mearns, 1897) o pecarí de collar. Finalmente, dentro del follaje y sobre los troncos de los árboles se observó a un representante de la familia Sciuridae, el tesmo o ardilla *Spermophilus annulatus* Audubon y Bachman, 1842, especie endémica del país.

No se encontraron huellas de otros animales como Venado Cola Blanca, esto quizas debido a que la zona se encuentran con influencias de las zonas habitacionales y turísticas de la ciudad de Puerto Vallarta y también a la Carretera Federal 200, lo cual el ruido y la presencia del hombre ahuyentan a ciertos animales hacia zonas más alejadas.

Cuadro 22. Evaluación del hábitat (SMS) en el Distrito Urbano 9

ATRIBUTOS	HABITAT BTS	OBSERVACIONES
Distribución local del hábitat o ecosistema (amplio = 1, restringido = 2, muy restringido = 3)	1	La SMS es el mejor representado para la bahía
Distribución regional del hábitat o ecosistema (amplio = 1, restringido = 2, muy restringido = 3)	1	La SMS es el mejor representado para la bahía
Número de especies (bajo = 1, mediano = 2, alto = 3)	2	Se la asigna 2, ya que las áreas costeras adyacentes llegan a tener valores de hasta 100 especies
Presencia de especies endémicas (no = 0, si = 1)	1	Presencia de endémicas de México
Presencia de especies migratorias (no = 0, si = 1)	0	No se observaron
Presencia de especies cinegéticas (no = 0, si = 1)	0	No se reportan
Área de reproducción (no = 0, si = 1)	1	Observación de al menos 4 tipos distintos de nidos de aves
TOTAL	6	

Fuente: Mario Bravo

El balance en los atributos presentes en la zona, permitió asignarle un puntaje total de 6, que no es otra cosa que un indicador global de carga y amortiguamiento. Se trata de un valor bajo (el máximo puede ser de 13 y el mínimo de 3) que habla de un ecosistema que no se encuentra en riesgo por su abundancia a nivel local y regional.

Sin embargo, para mantener neutros los posibles impactos sobre el hábitat y la fauna local, la planificación debe contemplar la conservación de las zonas de escurrimiento (incluido su perímetro de Zona Federal)

que se consideran zonas naturales para funcionar como corredores biológicos y que pueden ser de alto riesgo para la integridad de los asentamientos humanos.

Zonas de los corredores biológicos de fauna presentes en el sitio y vinculados a toda la Región.

Es decir, los escurrimientos enlazan la SMS local con el resto de la zona sur de la bahía. Asimismo, la presencia de vegetación intacta dentro de la Zona Federal de los escurrimientos, permite que la fauna disponga de recursos alimenticios, resguardo y descanso durante las incursiones por estos corredores.
De igual forma la conservación de estos corredores favorecerá el drenaje de sitio y la zona alta, así como el aporte de nutrientes al mar adyacente.

VII.1.7.- ASPECTOS AMBIENTALES

Ver anexo Gráfico Plano **D2-06**

De acuerdo a información oficial, en el Distrito Urbano 9 se detectaron zonas sin drenaje público, particularmente en la parte alta de las colonia Amapas, Amapas Sur, Real de Conchas Chinas, Biósfera (Vista Banderas) y Hotel Dreams, lo que pude indicar que en los lotes donde no se cuenta con ese servicio existen fosas sépticas o plantas de tratamiento las cuales si no están construidas y operadas adecuadamente, pudieran provocar la contaminación de los mantos freáticos.

También se encontraron vialidades con superficie de terracería en el fraccionamiento Vista Banderas (Clya), lo que produce polvos suspendidos reduciendo la calidad del aire.

Otro aspecto ambiental a considerar es la deforestación paulatina que se está dando en la 'zona alta' del área de estudio, y en general en Puerto Vallarta. La tala inmoderada que se ha suscitado por la extracción de maderas y para la edificación de complejos habitacionales y vialidades ha provocado la pérdida de la cobertura vegetal, traduciéndose en una merma en la recarga de agua en los mantos freáticos.

Gráfico 9.- de Aspectos Ambientales

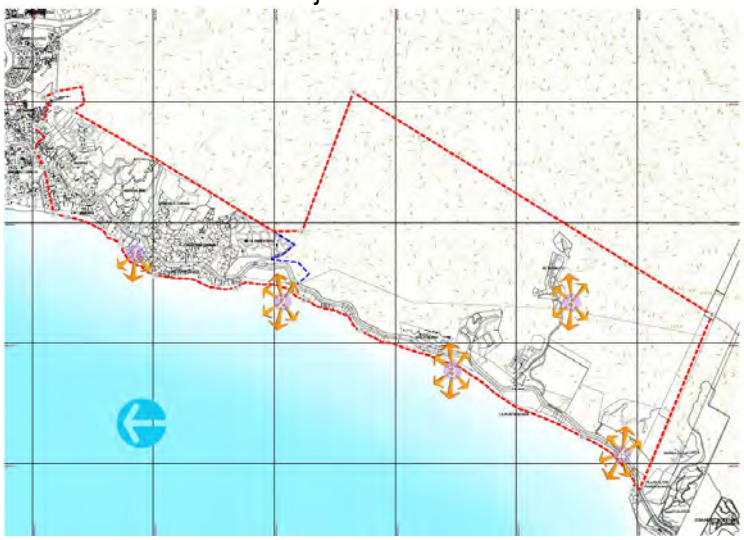
VII.1.8.- PAISAJE NATURAL
Ver anexo Gráfico Plano **D2-07**

El entorno de Puerto Vallarta presenta características paisajísticas y naturales de gran valor que corresponden con las costas del océano Pacífico occidental de México y que han contribuido a que el municipio sea uno de los destinos turísticos más importantes del país.

En la zona de estudio, las principales unidades de paisaje lo constituyen el litoral marino y la zona de montaña. Con ello se distinguen tres horizontes principales de apreciación paisajística: el primero, referido al litoral costero, con playa rocosa y arenosas sobre un plano superficial de entre 0 y 3 m.s.n.m; el segundo, compuesto por diferentes formaciones en forma de llanura y planicies sobre una altura no mayor a los 70 m.s.n.m; que contiene una mezcla de vegetación tipo inducida así como afectación de los componentes naturales originales a consecuencia de actividades antropogénicas; y, el tercero, representado por la zona de montaña donde las pendientes son más abruptas con una altura superior a los 120 m.s.n.m., estando esta sección dominada por un ecosistema característico de selva baja subcaducifolia partiendo del pie de monte y las partes más altas representadas por un ambiente característico de selva subperenifolia.

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

Gráfico 10.- de Paisaje Natural en el Área de Estudio



VII.1.9.- PELIGROS NATURALES

Ver anexo Gráfico Plano **D2-08**

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.). El 15.12% del Distrito Urbano 9 se encuentra en una zona de deslizamiento de rocas.

Cuadro 23. Zonas susceptibles de deslizamiento de rocas en el Distrito Urbano 9

Peligro	Superficie (Ha)	Porcentaje %
Deslizamiento de roca	105.10	15.12

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

En cuanto a deslizamientos de suelo, el 12.19% es susceptible de sufrir ésta contingencia, tanto por las pronunciadas pendientes como por la composición del suelo que es de tipo granular suelto.

Cuadro 24. Zonas susceptibles de deslizamiento de suelo en el Distrito Urbano 9

Peligro	Superficie (Ha)	Porcentaje %
Deslizamiento de suelo	84.72	12.19

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

En cuanto a las pendientes que superan el 15%, se contabilizan 456.84 hectáreas correspondientes al 65.69% del área de estudio.

Cuadro 25. Pendiente mayor al 15% en el Distrito Urbano 9

Peligro	Superficie (Ha)	Porcentaje %
Pendiente mayor al 15%	456.84	65.69

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

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

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

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

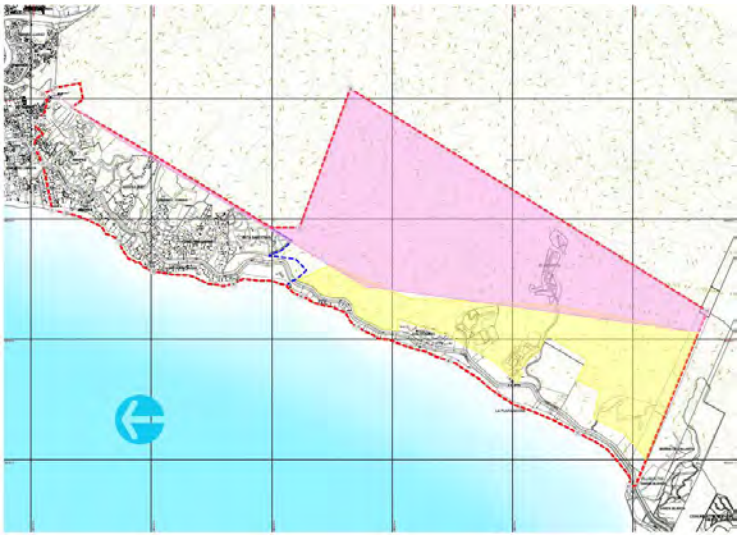
Gráfico 11.- de Peligros Naturales en el Área de Estudio

VII.1.10.- USO POTENCIAL DEL SUELO
Ver anexo gráfico Plano D2-09

En el Distrito Urbano 9 existe una extensa franja localizada entre la zona urbanizada y la montaña que contiene la selva denominada subcadocifolia y que provee a la zona de un paisaje natural particular. Esta porción también contiene fragmentos de vegetación complementaria la cual se ubica al interior de diversas construcciones.

Ante la amplia demanda inmobiliaria podría verse amenazada la vocación potencial del suelo, por lo cual es recomendable el establecimiento de políticas que permitan lograr un equilibrio entre el crecimiento urbano y las condiciones del medio ambiente natural.

Gráfico 12.- de Uso Potencial del Suelo en el Área del Estudio



VII.1.11.- Síntesis de los Factores Naturales
Ver anexo gráfico Plano D2-10

Una vez que se revisaron las condicionantes naturales existentes en la zona de estudio, destacan algunos factores restrictivos a la urbanización, asociados a cuatro variables principales: i) la presencia del litoral costero; ii) la variedad de fauna y flora en la zona de montaña; iii) escurrimientos superficiales de tipo temporal; iv) la existencia de pendientes superiores al 15%; y, v) la vulnerabilidad ante riesgos naturales particularmente deslizamientos de suelo y rocas, sismos y potenciales tsunamis.

En el litoral marino, se deberán respetar los sistemas marinos, de fauna y flora existentes. En el caso de los sistemas marinos, se evitará la contaminación por basura, descargas directas de aguas negras, depósito de escombro u otros materiales de desecho. En cuanto a la fauna, se deberá poner especial énfasis en la conservación de especies de aves, terrestres y marinas. En relación con la flora, se promoverá el mantenimiento de especies protegidas por la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001, como palmeras, papelillos, etc. Adicionalmente, se observará el respeto a la delimitación de Zona Federal Marítimo Terrestre.

Imagen 12.- Playa Conchas Chinas

Fuente: propia.

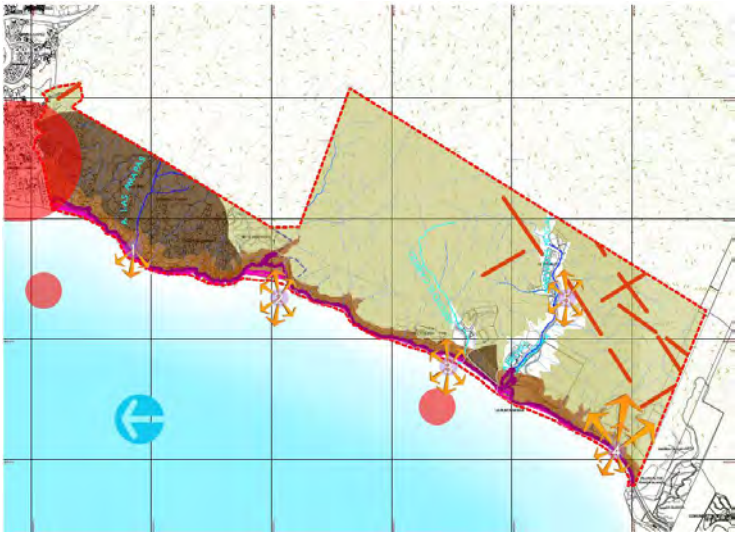
Para atesorar la variedad y riqueza natural en la zona de montaña, se asegurará que un porcentaje de las superficies de un predio no se construyan y se conserven libres para la cobertura vegetal. De igual manera, deberán observarse las consideraciones en materia ambiental, tanto a nivel federal, estatal y municipal.

En los escurrimientos superficiales de tipo temporal, se promoverá que se conserven libres al paso del agua y por ningún motivo podrán edificarse, ni siquiera con elementos constructivos provisionales como palapas, terrazas, etc. En todo caso, podrán realizarse acciones para reducir la velocidad y efecto del escurrimiento, como escalonamientos, etc. De esta manera, deberá asegurarse la restricción por cuerpos de agua dentro del límite del área de estudio y de aplicación del Plan Parcial.

En relación con las pendientes topográficas que sean superiores al 30%, se buscará que los edificios se adecúen al emplazamiento y que la cimentación se realice dentro del estrato de suelos compactos, después de los 2 mts. de profundidad, donde el contenido de gravas y fragmentos de rocas se incrementa.

Finalmente, deberá cuidarse con especial atención las zonas sujetas a vulnerabilidad asociada a los deslizamientos, sismicidad y efectos resultantes de estas como tsunamis. Para ello, en las futuras edificaciones se atenderán los códigos estructurales más restrictivos que aseguren la estabilidad de las construcciones.

Grafico 13.- Síntesis del Medio Físico Natural



VII.2.- MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

Las características del Medio Físico Transformado que se consideran en el presente diagnóstico son: i) estructura urbana actual; ii) zonas de valor patrimonial, histórico, cultural y fisonómico; iii) clasificación de áreas; iv) uso actual del suelo; v) equipamiento urbano; vi) infraestructura (agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, electrificación, alumbrado público e instalaciones especiales y de riesgo); vii) riesgos y vulnerabilidad; viii) comunicaciones y transporte (comunicaciones, vialidad, transporte y pavimento); ix) tenencia del suelo; y, ; x) síntesis del medio físico transformado.

VII.2.1.- Estructura Urbana Actual

El Distrito Urbano 9 se localiza en la zona sur de Puerto Vallarta y está integrado por el sub-distrito A "Amapas-Conchas Chinas" y B "Punta Negra-El Nogalito". Limita al norte con las colonias Emiliano Zapata y Altavista; al oriente con la Sierra Madre del Sur; al sur, con el Distrito Urbano 10 y, al poniente, con la Bahía de Banderas.

La estructura urbana está integrada por la carretera federal número 200 constituyendo un borde que separa las porciones de montaña y litoral. Las porciones urbanizadas presentan una morfología predominantemente orgánica en sus calles para adaptarse a las condiciones topográficas de la zona y lograr el acceso adecuado a cada predio.

Un elemento a destacar es la sección geométrica de la carretera federal, la cual se limita a dos carriles de circulación aunque en la actualidad se trabaja en renovación y ampliación. Adicionalmente, el acceso a las colonias Amapas, y Amapas Sur se da con vialidades de jerarquía local, mientras que en Conchas Chinas si se presentan calles subcolectoras. Se subraya que el acceso a las colonias Real de Conchas Chinas y Vista Banderas se da a través de la red vial existente en Conchas Chinas, mientras que en Coto san Xoaquín, El Nogalito y la Zona Hotelera Norte se accede por la carretera federal no. 200.

VII.2.3.- TENENCIA DEL SUELO PROPIEDAD PRIVADA Y PROPIEDAD

La tenencia del suelo en el Distrito Urbano 9 tiene tres componentes; de propiedad privada, que fue desincorporada del régimen ejidal a través del Fideicomiso 'Puerto Vallarta' a partir del año 1973; de propiedad ejidal, formando parte del Ejido Puerto Vallarta; y, de propiedad pública, con una porción significativa que es parte del patrimonio del Gobierno del estado de Jalisco.

Cuadro 26. Tenencia de Suelo en el Distrito Urbano 9

Tipo de propiedad	Superficie (Ha)	Porcentaje %
Propiedad Privada	265.74	38.21
Propiedad Ejidal (Ejido Puerto Vallarta)	312	44.87
Propiedad Pública (Gobierno del estado de Jalisco)	117.54	16.91

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

Como se observa, la superficie mayoritaria corresponde al Ejido Puerto Vallarta seguido de la propiedad privada. De esta manera, la determinación de estrategias urbanas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 9 deberá considerar el tipo de tenencia para responder a las necesidades de cada grupo social propietario.

VII.2.3.1.- Tenencia del Suelo Propiedad Privada

Ver anexo Gráfico Plano D3-01

La propiedad privada presenta diversas relaciones jurídicas entre particulares, las cuales están reguladas por los códigos civiles a nivel federal y estatal. Los tres principales derechos para su ejercicio son:

- El *uso*, entendido como el derecho del propietario de un bien para utilizarlo en su beneficio;
- el *disfrute*, derecho del propietario para apropiarse de los frutos que produzca dicho bien, y
- la *disposición*, es decir, el derecho del propietario para ejercer sobre el bien de que se trate actos de dominio, venta, donación, constitución de gravámenes, etc.

En el caso del Distrito Urbano 9, destaca que un porcentaje mayoritario de propietarios son de origen extranjero, por ejemplo, en el caso de Conchas Chinas el 69.01% de residentes no son nacionales.

La adquisición de propiedades por parte de extranjeros se realiza a través de Fideicomisos, que es la figura jurídica implementada por el Estado mexicano para estimular el usufructo de bienes por extranjeros, particularmente en ciudades de litoral, toda vez que la Constitución prohíbe la adquisición de bienes inmobiliarios por extranjeros en una línea de 100 kilómetros en las fronteras y 50 kilómetros en las costas.

Si bien legalmente la propiedad pertenece a una entidad fiduciaria (bancos principalmente) el Fideicomiso otorga a los extranjeros todos los derechos de un propietario (residir, rentar, modificar e incluso heredar) el bien, durante 99 años a partir de la creación del fideicomiso, prorrogables por otros 99 años consecutivos.[16]

Grafico 14.- Valores Tenencia del Suelo Social y Privada

VII.2.3.2.- Tenencia Del Suelo Propiedad Ejidal

Este régimen de propiedad surgió al término de la Revolución Mexicana como mecanismo para impulsar y proteger a la población de origen rural. Para ello se creó una unidad "cerrada", con derechos muy limitados para los ejidatarios en cuanto al uso y usufructo de la tierra. De esta manera se le dotó de una configuración legal de protección extraordinaria al declararlo inalienable, imprescriptible e inembargable. La desincorporación de tierras bajo este régimen sólo podía darse mediante expropiación. Así, el ejidatario tenía la obligación de trabajar directamente la tierra.

Con el paso del tiempo, la realidad demostró que este mecanismo protector creó un modelo rígido que limitó las posibilidades de financiamiento y capitalización en el campo con el consiguiente empobrecimiento de las tierras rurales. Se tornó evidente la necesidad de renovar el marco jurídico del ejido para adecuarlo a las condiciones reales.

Así, en 1992 se modificó el artículo 27 para establecer una nueva concepción del ejido. Entre los cambios fundamentales que se introdujeron destacan:

- Se suprimió el reparto agrario, ya que no había más tierras que repartir;
- Se otorgó definitividad a los derechos de los ejidatarios sobre sus propiedades;
- Se garantizó la seguridad jurídica a la pequeña propiedad rural;
- Se derogó la prohibición a las asociaciones civiles y mercantiles para adquirir tierras rústicas;

[16] Datos tomados de la página web: http://www.nuwireinvestor.com/wiki/pages/fideicomos.aspx, consultado en mayo del 2009.

- Se dio pleno reconocimiento de los derechos de los ejidatarios sobre su parcela y de las comunidades sobre la tierra comunal, y
- Se autorizó a los ejidatarios para transmitir libremente, entre sí, sus parcelas. (Rébora 2000 y Bazant 2001).

Además se subrayó la naturaleza social del ejido (art. 27, fracción VII) al reconocer expresamente la personalidad jurídica del núcleo de población ejidal. Se redefinieron, además, las funciones del Comisariado Ejidal designando a la asamblea como el órgano supremo del ejido, respaldado por un consejo de vigilancia. Asimismo se constituyeron tres tipos de uso de las tierras, a saber:

- *Tierras del asentamiento humano*. Son todas aquellas que se ubican en la zona de urbanización y su fundo legal, es decir, en el área donde se encuentran las viviendas de los ejidatarios, incluyendo predios para escuelas, agroindustriales para la mujer y unidades productivas para el desarrollo de la juventud (art. 63). La característica principal es que conservaron su carácter inalienable, imprescriptible e inembargable (art. 64); de esta manera se asegura que estas tierras queden como patrimonio del ejido. Es importante aclarar que la ley señala la observancia de las normas técnicas aplicables y la intervención de las autoridades municipales correspondientes para localizar, deslindar y fraccionar zonas de urbanización y sus reservas para el crecimiento (art. 66);
- *Tierras de Uso Común.* La Ley Agraria define a estas tierras como el sustento económico de la vida de la comunidad y se conforman por aquellas que no hubieran sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento de la población, ni sean tierras parceladas (art. 73), y
- *Tierras parceladas.* Son aquellas porciones de suelo que han sido divididas y asignadas individualmente a los ejidatarios para su aprovechamiento, uso y usufructo. La titularidad se acredita con certificados de derechos agrarios o certificados parcelarios (art. 78). Por otro lado, además de usar y disfrutar su parcela, también puede permitir que otros ejidatarios o terceros gocen de su usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley (art. 79). Así mismo, podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles y en ningún caso requerirá autorización de la asamblea para realizar actos o contratos.

La Ley Agraria contempla que los ejidos puedan beneficiarse de la urbanización de sus tierras, si éstas se localizan en el área de crecimiento de un centro de población, siempre y cuando la incorporación de éstas se sujeten a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos (art. 87), quedando expresamente prohibida la urbanización de tierras ejidales ubicadas en áreas naturales protegidas, incluyendo zonas de preservación ecológicas (art. 88). Finalmente, en el caso de desincorporación de terrenos ejidales contempladas en el crecimiento de los centros de población, se observará el derecho de preferencia de los estados y municipios, aspecto también establecido en el artículo 89 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

Por último se menciona que la modificación constitucional de 1992 estableció diversas figuras y procedimientos para la desincorporación de tierras sujetas al régimen ejidal, destacando:

- La adquisición del *dominio pleno* de los ejidatarios sobre sus parcelas, con lo cual las tierras dejan de ser "ejidales" y quedan sujetas a las disposiciones del derecho común, convirtiéndose en propiedad privada;
- el aporte de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles, en las que participen los ejidatarios, en casos de manifiesta utilidad para el ejido; y
- la asignación de solares urbanos, en las zonas de urbanización ejidal.

En el caso del Distrito Urbano 9, un porcentaje significativo del territorio es de origen Ejidal, inicialmente bajo la categoría de parcelas de uso común, sin embargo, en fechas recientes el Ejido Puerto Vallarta ha venido adjudicando dichas tierras para el usufructo privado de algunos ejidatarios.

VII.2.3.3.- Tenencia Del Suelo Propiedad Pública

La propiedad pública y/o el patrimonio nacional se integran en bienes de dominio público y en bienes del dominio privado de la Federación, las Entidades Federativas y los municipios.

El régimen jurídico a que están sujetos los bienes de dominio público tiene como objeto conservar y proteger la propiedad nacional, como elemento fundamental del Estado mexicano. Estos bienes tienen, a su vez, la característica de ser inalienables, imprescriptibles e inembargables, por lo cual no se permite venderlos, adquirirlos, embargarlos, ni constituir gravámenes o derechos en provecho de particulares. Sin embargo, la ley permite el aprovechamiento de bienes del dominio público -por ejemplo las playas-, mediante concesiones y/o permisos.

Finalmente, al interior de cada estado de la Federación existen disposiciones legales particulares que regulan los bienes de dominio público de los estados y municipios (Rébora 2000). En este sentido, el Gobierno del estado de Jalisco dispone de 117.54 hectáreas en el Distrito Urbano 9 de su propiedad. (Ver plano Anexo D3-16).

Grafico 15.- Tenencia del Suelo Propiedad Publica

VII.2.4.- ASENTAMIENTOS HUMANOS

En el Distrito Urbano 9 se localizan 9 asentamientos urbanos que suman una superficie aproximada de 132 hectáreas, equivalente al 18.98% aproximadamente del total de área ocupada en el área de estudio. Para efectos de este apartado no se consideró la modalidad de asentamiento, ya sea colonia, fraccionamiento, acción urbanística con plan parcial de urbanización, etc. Esto se debe a que la definición en algunos de los casos no resulta del todo clara, ya que la delimitación entre una y otra demarcación es confusa, además de que existen asentamientos que se autodenominan " colonias" pero que solo son parte de otra y en realidad está referido al hecho de que se integraron al medio a través de un movimiento diferente al de los vecinos originales.

De los asentamientos humanos identificados, el 18.98% del área de estudio son predio "regulares", el 0.075 se sitúan como "irregulares" mientras que el restante 80.94% constituye el área sin edificar. En este sentido, la última porción se considera como Reserva Urbana aunque deberán considerarse para su edificación en el futuro, las condiciones ambientales de alto valor.

Cuadro 27. Colonias y superficies en Área de Estudio

Colonia	Superficie (hectáreas)	Porcentaje %
Amapas	46-80-93.35	6.73
Amapas Sur	18-97-23.1224	2.73
Amapas Conchas Chinas	19-38-57.1885	2.79
Conchas Chinas	41-63-57.299	5.99
Biósfera (Clya)	12-71-62.6276	1.83
Hotel Dreams	9-00-00.00	1.29
Zona Hotelera Sur	51-63-01.48	7.43
Coto San Xoaquín	5-45-67.026	0.78
El Nogalito	3-00-00.00	0.43
Sin Urbanizar	1,288-39-45.57	70.00
Total	**695-31-91.96**	**100**

Fuente: cartografía de la distritación formulada por la dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, noviembre 2010.

Un dato relevante lo constituye el porcentaje de asentamientos urbanizados cuya superficie equivale al 30% del total del Distrito Urbano 9, permaneciendo un 70% sin urbanizar, área que cuenta con elementos del medio natural de alto valor y por tanto, deberán considerarse instrumentos de protección que aseguren un desarrollo urbano con criterios de sustentabilidad.

Grafico 16.- Asentamientos Humanos

VII.2.5.- VALORES CATASTRALES
Ver anexo Gráfico Plano D3-04

Los valores del suelo medidos en términos de aportación catastral en el Distrito Urbano 9 presentan 5 rangos estratificados que van desde un gradiente de que van desde los $0-250.00 pesos M/N.,hasta los superiores a mil pesos por metro cuadrado. Esta segmentación de precio se debe al uso habitacional y turístico de alto valor así como a la gran extensión de la Reserva Urbana constituida por los terrenos ejidales y aquellos propiedad del Gobierno del estado de Jalisco.

Cuadro 28. Valores Catastrales en el Distrito Urbano 9

Valores (en pesos)	Superficie (hectáreas)	Porcentaje %
0-250	479.87	69.01
501-750	75.14	10.80
751-1000	2.73	0.39
1000->	133.85	19.24
Sin clasificar	3.74	0.53

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

- Valores de 0-250: con una superficie de 479.87 Has., constituye el 69.01% del área de estudio; este rango de valores se localiza principalmente en el oriente del área de aplicación y forma parte de los predios ejidales y públicos.
- Valores de 501-750: con una superficie de 75.14 Has., ocupa un 10.80% del área de estudio, y este rango se localiza en la margen oriente de la carretera federal no. 200 y en el conjunto Biósfera, entre Conchas Chinas y el hotel Dreams.

- Valores de 751-1000: apenas con una superficie total de 2.73 Has., esta porción se localiza en la porción norte de la colonia Amapas.
- Valores de 1000>: con una superficie total de 133.85 Has., que representa un significativo 19.24% del total de área de estudio, incluyendo los desarrollos habitaciones y turísticos en las colonias Amapas, Amapas Sur, Amapas-Conchas Chinas, Conchas Chinas, hotel Dreams y Zona Hotelera Sur.
- Valores sin clasificar: dispuesta en una superficie de 3.74 Has., representando el 0.537% del área de estudio. (Ver Plano D3-23)

La aportación lograda por el impuesto catastral en el Distrito es significativa y es una fuente importante de financiamiento para el Ayuntamiento de Puerto Vallarta.

VII.2.6.- VIVIENDA
Ver anexo gráfico Plano D3-05

En relación con la vivienda, s identificaron las características básicas de la edificación relativas a la calidad, configuración, habitabilidad y hacinamiento. Un elemento a considerar es que en el Distrito Urbano 9 se presenta el uso habitacional, tanto en el género unifamiliar como pluri-familiar (horizontal y vertical) y que recientemente se presenta un explosivo crecimiento de desarrollos habitacionales para residentes temporales, en la modalidad conocida como de "residencia secundaria". De acuerdo al XIII Censo General de Población y Vivienda (INEGI) del 2010, en la zona de aplicación se tienen registradas 259 unidades de viviendas, de las cuales se dividen en concertada pluri-familiar y mixta.

VII.2.7.- ZONAS DE VALOR PATRIMONIAL, HISTÓRICO, CULTURAL Y FISIONÓMICO
Ver anexo gráfico Plano D3-06

El Distrito Urbano 9 contiene zonas de alto valor fisonómico, debido a las condiciones particulares del paisaje natural y a la adecuación de las construcciones a éste contexto, particularmente en la zona de litoral y de montaña. Esta consideración si bien no cuenta con una declaratoria institucional si constituye un área homogénea de valor.

En cuanto al valor patrimonial, histórico y cultural no se dispone de elementos de consideración.

VII.2.7.1- Superficie Urbanizada
Se analizaron las colonias Amapas, Amapas Sur, Conchas Chinas y Zona Hotelera Sur encontrando que se tienen lotificados el 49.07% de la superficie de estas colonias.

Cuadro 29. Superficie Urbanizada en el Distrito Urbano 9

Colonia	Superficie de colonia (Has)	Superficie Urbanizada (Has)	Porcentaje %
Amapas	46-80-93.35	24-71-87.56	55.21
Amapas Sur	18-97-23.1224	6-07-38.71	32.01
Conchas Chinas	41-63-57.299	20-87-85.46	50.15
Zona Hotelera Sur	51-63.01-48	29-46.24.42	57.06
Total	**105-89-40.68**	**51-96-57.98**	**49.07**

Fuente: Cartografía catastral y trabajo de campo

Con ello se advierte una relativa baja densidad en la superficie urbanizada, lo que pudiera responder a que importantes fragmentos del territorio se localizan en terrenos de pendientes pronunciadas dificultándose el proceso de edificación. Esto indica que existe un índice de edificación baja en la ocupación territorial y que predominan grandes porciones de área natural en la colonia.

VII.2.7.2.- Consolidación Urbana Y Vocación Del Suelo

Para conocer la consolidación urbana y la vocación del suelo en el área de estudio se analizó el número de predios en las colonias Amapas, Amapas Sur, Conchas Chinas y Zona Hotelera Sur encontrando 614 lotes urbanizados de los cuales 79.80% están construidos mientras un 20.20 permanece como baldío. Con esto se comprueba que se tiene un alto índice de consolidación a pesar de los intensos procesos de especulación urbana, donde aún se reservan ciertos lotes para futuros desarrollos inmobiliarios.

Cuadro 30. Consolidación Urbana en el Distrito Urbano 9

Colonia	Total de predios	Predios construidos	Predios baldíos
Amapas	307	257	50
Amapas Sur	27	23	4
Conchas Chinas	225	172	53
Zona Hotelera Sur	55	38	17
Total	**614**	**490**	**124**

Fuente: Cartografía catastral y trabajo de campo

Respecto a la vocación del suelo, se revisaron los usos predominantes en las colonias Amapas, Amapas Sur, Conchas Chinas y Zona Hotelera Sur, resultando que el género de “vivienda unifamiliar” es el más frecuente, seguido por “vivienda pluri-familiar” y “hotelero”. Cabe destacar que el uso de “comercio” y “otros” es marginal. Con esto se comprueba que la vocación del suelo predominante en el Distrito Urbano 9 corresponde al género habitacional, tanto en su modalidad unifamiliar como pluri-familiar.

Cuadro 31. Vocación del Suelo en el Distrito Urbano 9

Colonia	Hotel	Vivienda unifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Comercio	Otros
Amapas	7	187	51	9	3
Amapas Sur	0	12	11	0	0
Conchas Chinas	4	100	67	1	0
Zona Hotelera Sur	6	25	7	0	0
Total	**17**	**324**	**136**	**10**	**3**

Fuente: Cartografía catastral y trabajo de campo

En cuanto a los porcentajes de la vocación del suelo en el Distrito Urbano 9, se vuelve a subrayar el el intensivo uso habitacional unifamiliar y pluri-familiar, que suma el 93.48% del total. De ellos, la vivienda unifamiliar es predominante al contabilizar el 62.22% de los predios totales.

Cuadro 32. Porcentaje en la Vocación del Suelo en el Distrito Urbano 9

Colonia	Hotel	Vivienda unifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Comercio	Otros
Amapas	2.72%	72.76%	19.84%	3.50%	1.17%
Amapas Sur	0.00%	52.17%	47.83%	0.00%	0.00%
Conchas Chinas	2.33%	58.14%	38.95%	0.58%	0.00%
Zona Hotelera Sur	15.79%	65.79%	18.42%	0%	0%
Total	**5.21%**	**62.22%**	**31.26%**	**1.02%**	**0.29%**

Fuente: Cartografía catastral y trabajo de campo

Llama la atención que en el total de los desarrollos inmobiliarios en el Distrito Urbano 9, no se tenga una presencia importante de la actividad hotelera, que representa únicamente el 5.21% de los usos en el territorio. Este marginal uso hotelero se vincula con el crecimiento de la oferta de vivienda "secundaria" dirigida a residentes temporales representando una modalidad renovada del turismo residencial.

VII.2.7.3.- Superficie Construida

Para conocer la superficie construida en el Distrito Urbano 9 se tomaron como colonias de análisis a Amapas, Amapas Sur, Conchas Chinas y Zona Hotelera Sur, observando que, como en el apartado anterior, la vivienda pluri-familiar es la más sobresaliente con 359,594.15 metros cuadrados de superficie total construida. Esto se presenta a pesar de que el uso predominante es de Vivienda unifamiliar el porcentaje mayoritario de superficie construida corresponde a desarrollos pluri-familiares. Esto puede deberse al intensivo aprovechamiento del territorio con fines comerciales en edificaciones en condominio, dinámica que se incrementó debido al "boom" inmobiliario acontecido a partir del año 2000 y que culminó con la crisis hipotecaria en el año 2008.

Cuadro 33. Superficie Construida en m^2 en el Distrito Urbano 9

Colonia	Hotel	Vivienda unifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Comercio	Otros
Amapas	25,684.67	88,981.52	154,121.62	4,945.23	1,127.78
Amapas Sur	0.00	9,264.42	91,583.69	0.00	0.00
Conchas Chinas	11,186.69	76,991.35	92,967.50	398.84	5,336.80
Zona Hotelera Sur	97,813.93	37,028.93	20,921.34	0	0
Total	**134,685.29**	**212,266.22**	**359,594.15**	**5,344.07**	**6,464.58**

Fuente: Cartografía catastral y trabajo de campo

En cuanto a los porcentajes de superficie construida, destaca una vez más el de "vivienda pluri-familiar" con un 52.52% del total. Esto confirma el uso predominante de vivienda, particularmente en su versión pluri-familiar.

Cuadro 34. Porcentaje de superficie Construida en el Distrito Urbano 9

Colonia	Hotel	Vivienda unifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Comercio	Otros
Amapas	9.34%	32.37%	56.07%	1.80%	0.41%
Amapas Sur	0.00%	9.19%	90.81%	0.00%	0.00%
Conchas Chinas	5.99%	41.20%	49.75%	0.21%	2.86%
Zona Hotelera Sur	62.80%	23.77%	13.43%	0.00%	0.00%
Total	**19.53%**	**26.63%**	**52.52%**	**0.50%**	**0.82%**

Fuente: Cartografía catastral y trabajo de campo

Un dato a resaltar es que en el Distrito Urbano 9 se encuentra un porcentaje mínimo de superficie construida correspondiente a Hoteles, a pesar de que en el Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta vigente (1997) se plantea como habitacional en la parte de montaña y turística en la zona del litoral, así como turístico-hotelero en la porción montañosa al oriente de la carretera federal no. 200. Este contraste con la realidad podría significar un cambio en la normatividad urbana dentro del Plan Parcial del Distrito Urbano 9.

VII.2.7.4.- Densidades y Usos De Suelo

Para conocer las densidades y usos de suelo predominantes en el Distrito Urbano 9, se estudiaron las condiciones de las colonias Amapas, Amapas Sur, Conchas Chinas y Zona Hotelera Sur encontrando que el uso predominante corresponde a densidad mínima con 198 desarrollos seguido por los de densidad alta con 119 casos. Este dato es contradictorio ya que, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano vigente desde 1997 no se tienen densidades altas y con esto se demuestra la constante violación a la normatividad urbana, dinámica que ha respondido a una mezcla entre especulación urbana, corrupción urbanística y desinterés de la sociedad.

Cuadro 35. Densidades en la edificación en el Distrito Urbano 9

Colonia	Densidad Mínima	Densidad Baja	Densidad Media	Densidad Alta
Amapas	95	48	41	73
Amapas Sur	7	3	6	7
Conchas Chinas	83	44	13	32
Zona Hotelera Sur	13	9	9	7
Total	**198**	**104**	**69**	**119**

Fuente: Cartografía catastral y trabajo de campo

Lo anteriormente señalado se comprueba al revisar los porcentajes de densidades en el Distrito Urbano 9, mostrando las contradicciones urbanas al albergar el 37.47% de densidad "mínima" mientras que el 23.77% que le sigue corresponde a densidad "alta", clasificación que no está considerada en la normatividad urbana vigente.

Cuadro 36. Porcentaje de densidades en la edificación en el Distrito Urbano 9

Colonia	Densidad Mínima	Densidad Baja	Densidad Media	Densidad Alta
Amapas	36.96%	18.68%	15.95%	28.40%
Amapas Sur	30.43%	13.04%	26.9%	30.43%
Conchas Chinas	48.26%	25.58%	7.56%	18.60%
Zona Hotelera Sur	34.21%	23.68%	23.68%	18.42%
Total	**37.47%**	**20.25%**	**18.52%**	**23.77%**

Fuente: Cartografía catastral y trabajo de campo

Dos elementos destacan en este análisis: i) el alto porcentaje de predios con alta densidad, equivalente a casi el 25% de todo lo edificado; y, ii) la cuarta parte de los lotes en el área de estudio permanecen como área vacante o baldía. Estos dos factores deberán considerarse en la formulación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9, tanto para reducir la fuerte especulación urbana, reflejada en la falta de respeto por la norma urbanística como para evitar que los predios baldíos se edifiquen con coeficientes que no correspondan al uso habitacional de densidad mínima.

VII.2.8.- CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

Ver anexo gráfico Plano D3-07

La clasificación de áreas establecida por el Plan de Desarrollo Urbano vigente (1997) para el Distrito Urbano 9 presenta las siguientes segmentaciones.

Areas Urbanizadas (AU):

Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Se identificarán con la clave (AU) [17]. En el Distrito Urbano 9, las áreas urbanizadas se subdividen en:

- Áreas Incorporadas (AU).

AU-28 Zona turística del Camino Real, que involucra al hotel Camino Real y los desarrollos turísticos de las playas El Gato y El Venado, con una superficie aproximada de 9 hectáreas, y teniendo como límites: al norte, la zona turístico-habitacional Conchas Chinas, al nororiente y oriente el área de reserva urbana RU-LP23, al suroriente el área de reserva urbana RU-LP29 y la carretera a Barra de Navidad; al sur, la zona turística de la Playa Fiesta y al poniente, la bahía de Banderas.

AU-29 Zona turística de Playa Fiesta, que involucra los desarrollos turísticos de Maeva y Fiesta, con una superficie aproximada de 4 hectáreas, y teniendo como límites: al nororiente, la zona turística del Camino Real; al suroriente, la carretera a Barra de Navidad; al sur la zona turística Punta Negra y al norponiente, la bahía de Banderas.

AU-30 Zona turística Punta Negra, que involucra los desarrollos turísticos de Esmeralda del Mar, Punta Negra, Jalisco Vacacional y Playas Punta Negra, con una superficie aproximada de 4 hectáreas, y teniendo como límites: al norte la zona turística de Playa Fiesta, la zona turística habitacional del Nogalito- Costera, al suroriente, la carretera a Barra de Navidad (área de reserva urbana RU-LP30); al surponiente la zona turístico-habitacional Sierra del Mar y al poniente, la bahía de Banderas.

- Áreas de Urbanización Progresiva (UP).

AU-UP71 Porción suroriente de la Zona turístico-habitacional Las Amapas, con una superficie aproximada de 40.4 hectáreas, y teniendo como límites: al nororiente, las calles Púlpito Pino Suárez y la colonia Altavista y al suroriente el área de reserva urbana RU-MP10; al surponiente, la zona turístico-habitacional Conchas Chinas; y el área de reserva urbana RU-MP10, al norponiente el área urbana AU-RN47.

AU-UP72 Zona turístico -habitacional del Arroyo el Nogalito, que tiene como eje el mismo arroyo, con una superficie aproximada de 22.9 has., y teniendo como límites: al norte y nororiente el área de reserva urbana RU-LP29; al oriente, sur y poniente el área de reserva urbana RU-LP30.

AU-UP73 Zona turístico-habitacional de El Nogalito-Costera, que tiene como eje al mismo arroyo, con una superficie aproximada de 3.5 hectáreas, y teniendo como límites: al norte y nororiente, el área de reserva urbana RU-LP29; al surponiente, el área de reserva urbana RU-LP30; y al poniente la carretera a Barra de Navidad.

- Áreas de Renovación Urbana (RN):

[17] Como se lee en el artículo 17, inciso II del Reglamento Estatal de Zonificación del estado de Jalisco (vigente).

AU-RN41 Zona turístico-habitacional Conchas Chinas, con una superficie aproximada de 40.3 hectáreas, y teniendo como límites: al nororiente, la zona turístico-habitacional Las Amapas; al oriente, el área de reserva urbana RU-MP10; al sur, el área de prevención ecológica de la serranía y el área de reserva urbana RU-29; y, al poniente, la bahía de Banderas.

AU-RN47 Porción norponiente del fraccionamiento las Amapas, con una sup. aprox. de 19.4 has. y teniendo como límites: al norte, el área de renovación urbana AU-RN2, al suroriente el área de urbanización progresiva AU-UP71, al sur el área de renovación urbana AU-RN41 y al norponiente la Bahía de Banderas.

Áreas de Reserva Urbana (RU):

- Áreas de reserva urbana a mediano plazo (MP)

RU-MP10: Área de reserva urbana con una superficie aprox. de 17.60 has., y teniendo como límites: al norte la colonia Alta Vista; al oriente y suroriente de la Zona Turístico-Habitacional las Amapas y la Zona Turístico-Habitacional Conchas Chinas.

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

RU-LP28: Área de reserva urbana con una superficie aproximada de 11 hectáreas, y teniendo como límites: al norte, la zona turístico-habitacional Conchas Chinas; al oriente el área de prevención ecológica de la serranía; al sur, el área de reserva urbana RU-LP29; y, al poniente, la zona turística del Camino Real. El Plan Parcial con el que se desarrolle la zona, deberá respetar las áreas forestadas, con pendientes fuertes y de valor ecológico para su adecuada conservación, evitando en ellas la urbanización.

RU-LP29: Área de reserva urbana con una superficie aproximada de 298 hectáreas, y teniendo como límites: al norte, la zona turística de Playa Fiesta, el área de reserva urbana RU-LP28 y el área de protección al cauce del arroyo Las Estacas (área de prevención ecológica de la serranía AP1); al suroriente, el área de prevención ecológica de la serranía; al surponiente, la zona turístico-habitacional El Nogalito-Costera; y al poniente, la carretera a Barra de Navidad (zona turística de Playa Fiesta). El plan con el que se desarrolle la zona, deberá respetar las áreas forestadas, con pendientes fuertes y de valor ecológico para su adecuada conservación, evitando en ellas la urbanización.

RU-LP30: Área de reserva urbana con una superficie aproximada de 209.4 hectáreas, y teniendo como límites: al nororiente el área urbana AU-30 y el área de protección al cauce del arroyo el Nogalito (zona turístico habitacional Palo María y El Nogalito Costera; al suroriente, el área de prevención ecológica de la serranía; al surponiente, el área de protección al cauce del arroyo Palo María (área de reserva urbana RU-LP31); y, al norponiente la carretera a Barra de Navidad (zona turístico Punta Negra y turístico habitacional Palo María) y la Bahía de Banderas. El Plan Parcial con el que se desarrolle la zona, deberá respetar las áreas forestadas, con pendientes fuertes y de valor ecológico para su adecuada conservación, evitando en ellas la urbanización.

VII.2.13.- USO ACTUAL DEL SUELO
Ver anexo gráfico Plano D3-07

La utilización general del suelo determinada en el Plan de Desarrollo Urbano vigente (1997) para el Distrito Urbano 9 establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos predominantes, destacando:

En el ámbito rural:

– Actividades Silvestres

AS-1: Área de Prevención Ecológica de la Serranía, y en Puerto Vallarta se refiere a la zona montañosa al oriente de las áreas urbanas, de reserva urbana y de transición, que continúa hacia el interior hasta los límites del área de aplicación del plan, teniendo como límites de norte (carretera a Mascota) al sur del río los Horcones. Se refiere a las porciones que limitan al oriente con el Límite de Centro de Población (LCP).

En el ámbito urbano:

Turístico densidad mínima (T1):

T1-1: Corresponde al área de reserva urbana a largo plazo, RU-LP29.

Turístico densidad baja (T2):

T2-2: Corresponde al área urbana AU-RN47 y a la porción oeste del área urbana AU-RN41, cuyos límites están descritos en el apartado I (c).

Turístico hotelero densidad media (TH-3):

En este apartado se aclara que esta clasificación no se consideró en el Plan de Desarrollo Urbano de 1997 y fue aprobado en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento el 26 de noviembre de 1999 para hacerlo compatible con Habitacional de Densidad Mínima (H1) de la carretera federal no. 200 al litoral marino.

Habitacional Densidad Mínima

H1-2 Polígono integrado por las siguientes áreas: RU-MP10: Area de reserva urbana con una superficie aprox. de 17.60 has., y teniendo como límites: al norte la colonia Alta Vista; al oriente y suroriente de la Zona Turístico-Habitacional las Amapas y la Zona Turítico-Habitacional Conchas Chinas; AU-UP71 Porción suroriente de la Zona turístico-habitacional Las Amapas, con una superficie aproximada de 69.8 hectáreas, y teniendo como límites: al nororiente, las calles Púlpito Pino Suárez y la colonia Altavista y al suroriente el área de reserva urbana RU-MP10; al surponiente, la zona turístico-habitacional Conchas Chinas; y el área de reserva urbana RU-MP10, al norponiente el área urbana AU-RU47; AU-RN41 Porción oriente de la Zona turístico-habitacional Conchas Chinas, teniendo como límites: al nororiente, la zona turístico-habitacional Las Amapas; al oriente, el área de reserva urbana RU-MP10; al sur, el área de prevención ecológica de la serranía y el área de reserva urbana RU-29; y, al poniente, la bahía de Banderas; RU-LP28: Area de reserva urbana con una superficie aproximada de 11 hectáreas, y teniendo como límites: al norte, la zona turístico-habitacional Conchas Chinas; al oriente el área de prevención ecológica de la serranía; al sur, el

área de reserva urbana RU-LP29; y, al poniente, la zona turística del Camino Real. El Plan Parcial con el que se desarrolle la zona, deberá respetar las áreas forestadas, con pendientes fuertes y de valor ecológico para su adecuada conservación, evitando en ellas la urbanización.

H1-3 Polígono integrado por la siguiente área: AU-UP72 Zona turístico -habitacional del Arroyo el Nogalito, que tiene como eje el mismo arroyo, con una superficie aproximada de 22.9 has., y teniendo como límites: al norte y nororiente el área de reserva urbana RU-LP29; al oriente, sur y poniente el área de reserva urbana RU-LP30.

H1-4 Polígono integrado por la siguiente área: AU-UP73 Zona turístico-habitacional de El Nogalito-Costera, que tiene como eje al mismo arroyo, con una superficie aproximada de 3.5 hectáreas, y teniendo como límites: al norte y nororiente, el área de reserva urbana RU-LP29; al surponiente, el área de reserva urbana RU-LP30; y al poniente la carretera a Barra de Navidad.

De esta manera se consignan los usos de suelo establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente desde 1997.

VII.2.2.- ESTRUCTURA VIAL
Ver anexo gráfico Plano D3-08

La estructura vial tiene por objeto jerarquizar el conjunto de vías que interconectan a los centros de población, contenidos en el sistema de Unidades Territoriales, permitiendo la circulación de las personas y bienes. El sistema vial dentro de las unidades urbanas tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan, permiten la circulación de las personas y bienes los flujos generados por las actividades urbanas y es también el principal estructurador de las ciudades, determinando la localización de las actividades urbanas y sus limitaciones de expansión.
La estructura vial existente busca facilitar el acceso a las propiedades y permitir la circulación, creando los intercambios entre las diversas funciones que se desarrollan facilitando el movimiento entre los habitantes. En cuanto al Distrito Urbano 9, la jerarquía vial se compone de:

Vialidad Regional: está compuesta por la carretera federal no. 200 que conecta al centro de población desde su entronque con la calle Constitución hasta su intersección con el límite municipal de Puerto Vallarta con Cabo Corrientes vinculando con la costa sur del estado de Jalisco. En el Plan de Desarrollo Urbano de 1997 se designa como VR3. [18]

Vialidad Colectora: identificada como la VC30, calle por la colonia Las Amapas que conecta la playa de los Muertos con la carretera Puerto Vallarta-Barra de Navidad, con una longitud aproximada de 1,200 metros.

Vialidad Sub-Colectora: siendo los accesos a las colonias en el Distrito Urbano 9, mencionando a las calles Púlpito, Pilitas y Santa Bárbara (en la colonia Emiliano Zapata), callejón de la Igualdad, Hortensia, Paseo

[18] Como se menciona en el artículo 19, fracción II del Plan de Desarrollo Urbano de centro de Población (1997) referido.

de los Pinos Verdes y Gardenia en Amapas, Paseo de los Delfines y Paseo de las Madre Perlas en Conchas Chinas, acceso al Hotel Dreams, Coto San Xoaquín y el poblado de El Nogalito.

En cuanto a Nodos Viales (NV) conflictivos se localizaron algunos, en las intersecciones de la carretera federal no. 200 y callejón de la Igualdad, Hortensia, Paseo de los Pinos Verdes, Paseo de los Delfines, Paseo de las Madre Perlas, acceso al Hotel Dreams, Coto San Xoaquín y el poblado de El Nogalito.

VII.2.14.- EQUIPAMIENTO URBANO Y TURÍSTICO
Ver anexo gráfico Plano D3-09

En el área de estudio y de aplicación no se cuenta con equipamiento institucional relevante, pero si se cuenta con infraestructura turística conformada por los hoteles "Meza del Mar" y "Sillas Azules" en Amapas; "Lindomar", "Vallarta International Club", "Hotel Conchas Chinas" y "Miramar" en Conchas Chinas, así como el hotel "Dreams" en la Zona Hotelera Sur.

Adicionalmente existen zonas para realizar actividades recreativas como caminata y pesca además de la localización de miradores panorámicos y franjas de litoral para el esparcimiento, destacando:

Playas:
- Playa Los Muertos ubicada al noroeste del área de aplicación.
- Playa Conchas Chinas sobre el oeste del polígono de aplicación.
- Playa Estacas y Playa El Venado al oeste del área de aplicación.

Pesca:
- Esta zona ubicada dentro de la Playa Estacas al oeste del área de aplicación.

Camping:
- Esta zona está ubicada al sureste del área de aplicación.

Caminata:
- Aprovechando los recursos naturales que provee la costa se ha identificado una zona de caminata hacia el oeste del área de aplicación delimitada por la carretera Federal 200.

Zona Hotelera:
- Ubicada en su totalidad en el oeste sobre el límite del área de aplicación.

Estos equipamientos turísticos son esenciales en la vocación turística del Distrito Urbano 9 por lo que su mantenimiento y protección deben ser parte de las estrategias urbanas a plantear.

VII.2.15.- INFRAESTRUCTURA
Ver anexo gráfico Plano D3-10

En el Distrito Urbano 9 se cuenta con la infraestructura de servicios básica para el desarrollo de las actividades humanas en el territorio como agua potable, drenaje y electricidad, proporcionados en los dos primeros casos por el SEAPAL Vallarta y en el último, por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). Esto se ha dado a pesar de las dificultades geográficas vinculadas a la topografía, el alejamiento de la zona urbana e inestabilidad geológica. De hecho, la introducción de la red de servicios no ha estado exenta de problemas, como en el caso de la colonia Conchas Chinas cuando hasta la década de 1990 se habilitó el sistema de alcantarillado.

Sin embargo, se advierte de una saturación en la disposición de los servicios públicos, particularmente en el inverno, cuando un gran número de residentes temporales utilizan sus viviendas, presentándose escasez de agua potable y energía eléctrica. Adicionalmente, se sabe que en la zona más alta no se dispone de drenaje conectado a la red debido a las fuertes pendientes existentes mayores al 30%.

VII.2.15.1. Red de Zonas Servidas de Agua Potable Existente
Ver anexo gráfico Plano D3-11

En el Distrito Urbano 9, el servicio de agua potable es proporcionado por el Sistema de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado de Puerto Vallarta (SEAPAL). El recurso acuífero proviene de de los pozos no. 11 y 12, localizados en El Nogalito, los cuales cuentan con una capacidad de abastecimiento de 12 litros por segundo (ltps) y 7 ltps, respectivamente.

Grafico 17.- Factibilidad de agua potable en el Distrito Urbano 9

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

La accesibilidad al agua potable ha aumentado con el curso del tiempo. En 1990, solamente el 59.76% contaba con acceso al vital líquido mientras que veinte años después, en 2010 se disponía en el 91.91% de la viviendas.

Cuadro 37. Acceso a agua potable en el Distrito Urbano 9

Año	% Acceso a Agua Potable
1990	59.76
1995	90.08
2000	79.72
2005	ND
2010	91.91

ND: Dato no disponible

Fuente: XI Censo General de Población y Vivienda (1990), I Conteo de Población (1995), XII Censo General de Población y Vivienda (2000), II Conteo de Población (2005) y XIII Censo General de Población y Vivienda (2010) del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

De esta manera, la red de agua potable se encuentra disponible en las colinas Amapas, Amapas Sur, Amapas-Conchas Chinas, Conchas Chinas, Zona Hotelera Sur, Coto San Xoaquín y el poblado de El Nogalito.

VII.2.15.2. Zonas de Agua Potable Existente
Ver anexo gráfico Plano D3-12

El suministro de agua potable en el Distrito Urbano 9 proviene de los pozos no. 11 y 12, localizados en El Nogalito, los cuales cuentan con una capacidad de abastecimiento de 12 litros por segundo (ltps) y 7 ltps, respectivamente. A partir de ahí, se surte por una línea de conducción por medio de una tubería de 6” a lo largo de la carretera federal no. 200. La misma línea de conducción de 6” de diámetro que corre a lo largo de la carretera federal no. 200, alimenta por medio de una tubería de 4” al ‘Tanque Altavista’ con capacidad neta de 56.50 m3; y al ‘Tanque de Rebombeo Altavista’, ambos distribuyen el agua por gravedad a la colonia Amapas y Amapas Sur.

Cuadro 38. Factibilidad de agua potable en el Distrito Urbano 9

Zona	Área	Porcentaje
Factibilidad de agua potable	127.27	18.30%
Sin factibilidad de agua potable	568.07	81.70%

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

De acuerdo a la información proporcionada por la Dirección de Planeación Urbana y de la oficina de Actualización del Plan de Desarrollo Urbano 2010, del total del área de aplicación, sólo el 18.30% tiene el servicio de agua potable.

En el caso de la colonia Conchas Chinas, en la intersección con la calle Paseo de los Delfines se localiza el 'Tanque y la Planta de Rebombeo Conchas Chinas #1' de donde se conduce a través de una tubería de 4" de diámetro a la 'Planta de Rebombeo #2 Conchas Chinas' con capacidad neta de 1,012.44 m3; de ahí se bombea al 'Tanque Conchas Chinas' el cual tiene una capacidad neta de 145 m3; a partir de ese punto, se distribuye el agua por gravedad a la 'parte alta' de la colonia. En cuanto a la 'parte baja´ (localizada entre la carretera federal no. 200 y el litoral marino), se toma el servicio de agua potable a través de la línea principal de abastecimiento, que mediante rompedores de presión, disminuye la sección hasta conectarse con tuberías de 1 ½" y 2" de diámetro que alimentan esa zona.

Imagen 13. Tanque de agua potable "Conchas Chinas II"

Fuente: propia.

VII.2.15.3.- Red de Zonas Servidas de Drenaje sanitario Existente
Ver anexo gráfico Plano D3-13

La red de alcantarillado en el Distrito Urbano 9 también es proporcionada por el SEAPAL Vallara, por medio de un colector que corre paralelo a la carretera federal no. 200, así como de una línea de presión localizada por la calle Santa Bárbara.

Grafico 18.- Factibilidad de alcantarillado en el Distrito Urbano 9

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

Las partes altas de las colonias utilizan una red de tuberías de 25" hasta entroncar con el colector principal, mientras que las partes bajas, particularmente en la colonia Conchas Chinas utilizan cárcamos de rebombeo que se conectan a la línea de presión anteriormente descrita.

Cuadro 39. Acceso a alcantarillado en el Distrito Urbano 9

Año	% acceso alcantarillado
1990	39.82
1995	63.89
2000	82.17
2005	ND
2010	91.91

ND: Dato no disponible

Fuente: XI Censo General de Población y Vivienda (1990), I Conteo de Población (1995), XII Censo General de Población y Vivienda (2000), II Conteo de Población (2005) y XIII Censo General de Población y Vivienda (2010) del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

Como se observa en la tabla anterior, la disponibilidad de alcantarillado ha aumentado en las dos últimas décadas. De hecho, en 1990 solamente cubría el 39.82% y colonias como Conchas Chinas no contaba con red de drenaje y la descarga se hacía en fosas sépticas. Par 1990 se logró que el SEAPAL Vallarta, en conjunto con los vecinos, invirtiera en la red de alcantarillado que aún funciona. (ver plano D3-8A)

VII.2.15.4.- Zonas de Drenaje sanitario Existente

Ver anexo gráfico Plano D3-14

En las zonas urbanizadas que se encuentran de la carretera federal no. 200 a la montaña, la disposición de aguas servidas se da principalmente por medio de sub-colectores a gravedad, mismas que se entroncan con la red de alcantarillado que corre paralela a la carretera ya mencionada en dirección norte. En la parte "baja", es decir, del nivel de carretera al litoral, se utilizan cárcamos de rebombeo para unir con el colector que corre paralelo al eje de la vía en dirección norte asegurando el flujo de aguas negras para ser tratadas en la Planta de Tratamiento Norte I.

Imagen 14.- CÁRCAMO DE BOMBEO ´CONCHAS CHINAS II´

Fuente: propia.

En el caso de la colonia Conchas Chinas, la ´parte alta´, el pozo de visita a mayor altitud se localiza en Paseo de los Corales; a partir de ese punto, baja una línea que se entronca con el colector de la calle Rinconada de las Conchas Chinas, lo cual incluye 18 pozos de visita. Desde la calle Paseo de las Conchas Chinas se alimentan otras dos grandes líneas de alcantarillado: la primera, localizada en la parte norte, desciende por Paseo de las Caracolas y Paseo de los Delfines, abarcando 24 pozos de visita; la segunda, al sur baja por Paseo de las Madre Perlas, incluyendo 30 pozos de visita. Complementariamente, se tienen tres ramales secundarios, localizados en Paseo de las Almejas (15 pozos), en Rinconada de los Caracolas con 7 pozos de visita y en Paseo de los Delfines (12 pozos). Toda esta zona se entronca con la red de alcantarillado que corre paralela a la carretera federal no. 12, en dirección norte.

VII.2.15.5.- Sistemas de drenaje pluvial Existente

En el Distrito Urbano 9 no se tienen detectados sistemas especiales para el tratamiento de los drenajes pluviales sin embargo, se dispone de varios arroyos continuos y de temporal que desembocan al mar cantidades importantes de acuíferos pluviales. En cuanto a los desarrollos edificados, la normatividad expresa que las aguas pluviales deberán canalizarse a pozos de absorción para la recarga en los mantos freáticos.

VII.2.15.6.- Electrificación Existente

Ver anexo gráfico Plano D3-15

En el Distrito Urbano 9 la electrificación está a cargo de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), entidad que abastece el servicio por medio de una línea de media tensión de 13.8 kv que corre a lo largo de la carretera federal no. 200, a partir de ese punto se distribuye por las principales calles a través de la vialidad existente por medio de postes, transformadores y cableado visible.

Grafico 19.- Red eléctrica en el Distrito Urbano 9

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

La electrificación del área de aplicación es de media tensión y se distribuye por medio de infraestructura subterránea. En determinados puntos se localizan transformadores que reducen el voltaje. Recientemente, CFE ha renovado el cableado eléctrico, ampliando la capacidad del sistema para dar abasto a la demanda excesiva de energía eléctrica, debido al explosivo crecimiento en el Distrito Urbano 9. (ver plano D3-9)

Cuadro 40. Acceso luz eléctrica en el Distrito Urbano 9

Año	% acceso luz eléctrica
1990	86.70
1995	97.31
2000	93.85
2005	ND
2010	92.85

ND: Dato no disponible

Fuente: XI Censo General de Población y Vivienda (1990), I Conteo de Población (1995), XII Censo General de Población y Vivienda (2000), II Conteo de Población (2005) y XIII Censo General de Población y Vivienda (2010) del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

VII.2.15.7.- Alumbrado Público Existente

Ver anexo gráfico Plano D3-16

En cuanto al alumbrado público en el Distrito Urbano 9, se localiza una línea de alumbrado en las principales vialidades en un total de 8,052.13983 metros lineales de las colonias compuesta por lámparas de vapor de sodio con un diseño tradicional; se subraya que el alumbrado público se encuentra en malas condiciones de mantenimiento.

Grafico 20.- Red de alumbrado público en el Distrito Urbano 9

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

VII.2.15.8.- Instalaciones Especiales y de Riesgo
Ver anexo gráfico Plano D3-17

En el Distrito Urbano 9 no se tienen detectadas instalaciones especiales y/o de riesgo que pudieran atentar o pudieran restringir la urbanización, sin embargo, habrá que revisar que las descargas de aguas negras de hoteles de gran capacidad de hospedaje, como el hotel Dreams, tengan planta de tratamiento de aguas residuales y que en caso de descarga al mar, lo hagan en condiciones adecuadas.

VII.2.16.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTE
Dentro de los principales elementos de comunicaciones y transportes localizados en el Distrito Urbano 9 se señalan los siguientes.

VII.2.16.1.- Telefonía y Comunicaciones
Ver anexo gráfico Plano D3-18

En el Distrito Urbano 9 se dispone del servicio de telefonía fija y móvil. Además, el crecimiento de la telefonía ha sido constante en Puerto Vallarta y por tanto han proliferado la colocación de antenas, tanto de

la telefonía celular, como de banda corta y civil, sumándose a la gran cantidad de antenas portátiles de sistemas de televisión vía satélite. Las estructuras no ocupan mucho espacio, ya que se colocan en espacios pequeños, sin embargo el conjunto de las instalaciones si generan impactos visuales.

Dentro del área de estudio se encuentran tres antenas de telefonía celular y una central telefónica de acceso, ubicadas en:

- Antena localizada en Amapas Sur, sobre la calle Sierra de los Pinos.
- La segunda antena se ubica dentro de Conchas Chinas entre la calle Paseo de las Conchas Chinas y Paseo de los Delfínes, misma que da servicio a Nextel y otras empresas de radio-comunicación.
- La tercera, al sur del Distrito Urbano 9 pasando el poblado de El Nogalito sobre la carretera federal no. 200.
- Central telefónica "capacidad de acceso" de la empresa Telmex ubicada en la carretera federal no. 200, al lado del ingreso norte a la colonia Conchas Chinas.

Cabe resaltar que a lo largo de la carretera federal no. 200 se localiza la red de fibra óptica de larga distancia nacional ruta 10. En cuanto a accesibilidad a internet, se dispone de una amplia cobertura al contabilizar que el 70.27% cuenta con computadora en la vivienda logrando una accesibilidad de 66.95 en el Distrito Urbano 9, superior a la media local y nacional.

Cuadro 41. Acceso a computadora e internet en el Distrito Urbano 9

Año	% Computadoras en Casa	% Acceso Internet
2010	70.27	66.95

Fuente: XIII Censo General de Población y Vivienda (2010) del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

VII.2.16.2.- Vialidad

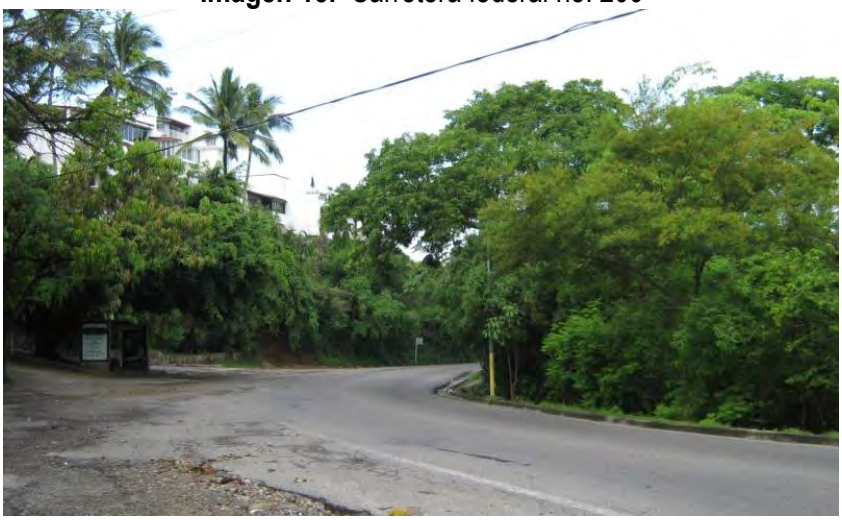
La conectividad y acceso al Distrito Urbano 9 se logra por medio de una vialidad de jerarquía Regional, referida a la carretera federal no. 200. El derecho de vía es de 40 metros, sin embargo en la realidad esto no se cumple debido a la presencia de diversas construcciones aledañas las cuales han venido invadiendo dicha restricción. La sección es de dos carriles y no cuenta con acotamiento lateral generando congestión vehicular debido al intenso tráfico, sobre todo en horas pico, lo que ocasiona largas filas de vehículos particularmente en la intersección con la calle Basilio Badillo. Por ello, se ha presentado la propuesta de re-habilitación de la carretera federal no. 200 y a la fecha se tiene un avance en la pavimentación en concreto hidráulico desde la calle Basilio Badillo al hotel Dreams.

Se dispone de calles subcolectoras con un derecho de vía de 13 metros de ancho, destacando los accesos, en donde en la colonia Amapas se da por las calles callejón de la Igualdad y Hortensias (checar) en la parte ´alta´, mientras que a la parte ´baja´se accede por las calles Púlpito y Santa Bárbara. En cuanto a Amapas Sur, se ingresa por Paseo de los Pinos; en la colonia Conchas Chinas el acceso se logra por Paseo de los Delfines y Paseo de las Madres Perlas en la parte ´alta´y por Sagitario en la parte ´baja´

mientras que el resto de los desarrollos (Hotel Dreams, Zona Hotelera Sur, Coto San Xoaquín y El Nogalito), permiten la entrada por la carretera federal no. 200.

En el caso de los fraccionamientos "Amapas Conchas Chinas " y "Biósfera" (CLYA), el acceso se da exclusivamente por la colonia Conchas Chinas, lo cual provoca un uso excesivo de la superficie de rodamiento en el área de aplicación, por lo que las condiciones de las vialidades requieren de constante mantenimiento.

Imagen 15. Carretera federal no. 200



Fuente: propia.

En cuanto a nodos conflictivos, destacan dos:

- La intersección de la carretera Federal no. 200 con la calle Paseo de los Delfines en el acceso a la colonia Conchas Chinas conocido como norte.
- La unión de la carretera federal no. 200 con Paseo de las Madre Perlas en Conchas Chinas en el acceso sur en donde adicionalmente se cuenta con una estación de transporte público y un sitio de taxis.

Otros nodos que pudieran generar conflictos viales son:

- La intersección de la carretera federal no. 200 con la calle Hortensias, la cual da acceso a la colonia Amapas.
- La unión de la carretera y el Paseo de los Pinos Verdes que facilita el acceso a la colonia Amapas Sur.

Una de las debilidades en el tema de vialidad en el Distrito Urbano 9 es que la única ruta de acceso principal se logra a través de la carretera federal no. 200, cuya sección geométrica es insuficiente para la

circulación eficiente de vehículos. Debido a ello, se ha proyectado una rehabilitación completa de la vía, ampliando los carriles, colocando concreto hidráulico y adaptando mobiliario para su mejor uso.

VII.2.16.3.- Pavimentos
Ver anexo gráfico Plano D3-19

En el Distrito Urbano 9 se encuentran un total de 23,702.70 metros lineales de vialidades. De ellas, la carretera federal no. 200 tenía una superficie de rodamiento de asfalto pero recientemente se ha venido re-encarpetando con concreto hidráulico desde la calle Basilio Badillo hasta el hotel Dreams.

Cuadro 42. Superficie de rodamiento en el Distrito Urbano 9

Material	Porcentaje
Empedrado (aluvión ahogado en cemento)	56.80%
Asfalto	26.68%
Terreno natural (terracería)	15.27%
Concreto	1.24%

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, febrero 2012.

De asfalto se dispone de 6,324.52 metros lineales (26.68%), mientras que de concreto se han habilitado 294.581 metros lineales equivalentes al 1.24% del total de vialidades. En accesos muy pronunciados también se emplea concreto “rayado” que permite mayor adherencia entre las llantas y el pavimento. En cuanto a las calles pavimentadas con piedra de aluvión ahogada en cemento, destacan el callejón de la Igualdad, las calles Hortensias, Magnolias, Santa Bárbara, Paseo de los Delfínes, Paseo de las Madre Perlas, Paseos de las Conchas Chinas, Sagitario, Leo, con una extensión de 13,463.97 metros lineales que marcan un 56.80% total.

Imagen16. Calle Paseo de las Conchas Chinas

Fuente: propia.

Finalmente, se presentan vialidades sin pavimento, solamente con terreno natural (terracería), como en las partes altas de Amapas y en el acceso al poblado El Nogalito, con una longitud de 3,619.61 metros lineales representando el 15.27%.

En términos generales, los pavimentos se encuentran en buen estado, particularmente en temporada de secas, pero tienden a deteriorarse en épicas de lluvias provocando hundimientos y encharcamientos. Otro elemento es que en ciertas colonias, como en Conchas Chinas, se tiene un intenso flujo de vehículos de carga pesada, tanto de transportes turísticos como de materiales de construcción y concreto, lo que dificulta el mantenimiento adecuado de la superficie de rodamiento.

VII.2.16.4.- Transporte Público y Privado

En el Distrito Urbano 1 se dispone del servicio de transporte público urbano, operando la empresa Transportes Unidos de Mismaloya con una ruta cuyo origen se basa en la terminal localizada en la calle Pino Suárez y Venustiano Carranza colonia Emiliano Zapata y con destino el poblado de Boca de Tomatlán.

La longitud de la ruta es de 34 kilómetros, el tiempo de recorrido es de 60 minutos y la frecuencia de 5 minutos. Se dispone de un parque vehicular de 12 unidades, la primera corrida inicia a las 6 de la mañana y la última corrida inicia a las 21:40 horas. Se tienen 14 vueltas programadas y la velocidad promedio es de 34 kms/hr.

VII.2.16.5.- Estación de Autobuses Urbanos

En la zona de estudio no se dispone de estaciones propiamente dichas de autobuses urbanos sin embargo, se han adaptado algunas casetas para el abordaje y desembarco del transporte público. En el proyecto de re-habilitación de la carretera federal no. 200 se tiene contemplada la habilitación de algunas estaciones estratégicamente localizadas para acceder eficientemente a las colonias del Distrito Urbano 9.

VII.2.16.6.- Sitios de Taxis

En cuanto al transporte privado, se cuenta con los sitios de taxi 05, 24 y 33., ubicados en las colonias Amapas y Conchas Chinas, así como en el hotel Dreams.

VII.2.17.- CONFIGURACIÓN DE LA IMAGEN URBANA (MORFOLOGÍA)

Ver anexo gráfico Plano D3-20

En el Distrito Urbano 9, se localizan edificios en diversos géneros arquitectónicos destacando viviendas (unifamiliares y plurifamiliares) y hoteles promovidos tanto por desarrolladores individuales como por acciones concertadas. En los últimos años, debido al boom inmobiliario global que culminó en el año 2008, se presentó una fuerte tendencia para edificar conjuntos de viviendas secundarias destinadas a residentes temporales. Esta dinámica de expansión supuso una intensiva explotación del suelo presentándose casos emblemáticos como Avalón, Paramount, La Cima, Pellagio, Miramar, Mondavi, entre otros, presentándose una diversidad de impactos ambientales, sociales y económicos.

Se ha modificado el paisaje urbano por la presencia de grandes bloques construidos sin considerar las condiciones naturales. Una de las razones por las cuales se incrementaron los coeficientes constructivos es la carencia de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano ya que como lo señala el artículo 34 del Reglamento Estatal de Zonificación, la autoridad municipal puede modificar los requerimientos tomando en consideración el contexto urbano inmediato. Tanto en Amapas, Amapas Sur, Amapas Conchas Chinas y Conchas Chinas se construyeron diversos complejos de vivienda plurifamiliar, la mayoría de ellos violatorios a la normatividad expresada en el Plan de Desarrollo Urbano vigente (1997).

Cuadro 44. Número de niveles en desarrollos inmobiliarios en el Distrito Urbano 9

Niveles	Unidades	Porcentaje %	Hectáreas
0	72	10.60	10.77
1	135	19.88	22.58
2	165	24.30	18.81
3	110	16.20	10.49
4	50	7.36	4.56
5	40	5.89	3.78
6	26	3.83	2.71
7	16	2.36	1.05
8	11	1.62	1.61
9	20	2.95	3.93
10	10	1.47	2.00
11	10	1.47	1.42
12	2	0.29	0.09
13	5	0.74	0.045
14	7	1.03	7.23
Total	**679**	**100%**	**91.075**

Fuente: Cartografía catastral y trabajo de campo

Al revisar el número de niveles edificados en diversos desarrollos en el Distrito Urbano 1 se observa que dos pisos es el índice mayoritario con el 24.30%, seguido por un piso con 19.88% y por 3 niveles con 16.20. De esta manera, se confirma que la vocación mayoritaria en niveles llega hasta los 3 pisos. (Ver plano D3-11).

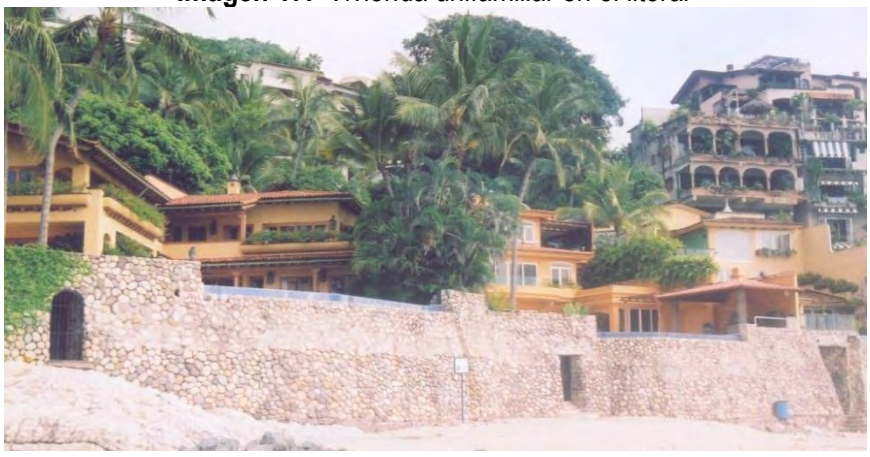
El incremento constante y gradual en el número de niveles en desarrollos inmobiliarios en la zona de estudio se deben a una razón de eficiencia económica, donde los desarrolladores aprovechan el potencial construible con el ánimo de mejorar sus beneficios monetarios al vender la mayor superficie construida. Esta motivación económica no atiende las características del medio natural ni se debe a razones estéticas que busquen aportar belleza al contexto construido. Debido a ello, la imagen arquitectónica y urbana se ha vuelto compleja, heterogénea y carente de atractivo.

Dentro de las principales características de las viviendas unifamiliares en el Distrito Urbano 9 destacan:

- La baja densidad de las unidades, a pesar de las grandes dimensiones edificadas;
- la gran diversidad de estilos arquitectónicos, que van desde una tipología tradicional vallartense hasta formas inspiradas en contextos diferentes;
- propietarios de origen extranjero, permaneciendo en la colonia por temporadas;
- el afán por el resguardo físico, separándose del sentido público de la ciudad por medio de bardas, rejas y otros elementos de seguridad;
- el interés por adecuarse a las condiciones del contexto natural, en el litoral y en montaña;
- las dificultades técnicas para la construcción, sobre todo en la ‘parte alta´, debido a las condiciones topográficas, dejándose en muchas ocasiones la estructura visible y sin ninguna utilización funcional; y,
- la cuantiosa inversión económica que representa la mayoría de dichas viviendas.

En términos de tipología se definen dos estilos de vivienda unifamiliar: la localizada en el litoral y la de montaña.

Imagen 17. Vivienda unifamiliar en el litoral



Fuente: propia.

Imagen 18. Vivienda unifamiliar en zona de montaña

Fuente: propia.

En cuanto a las viviendas en departamento (plurifamiliar) se advierten algunos rasgos distintivos como:

- El intensivo uso del suelo, construyéndose en algunos casos la totalidad del lote;
- una marcada verticalidad, con el ánimo de obtener las mayores plusvalías del suelo urbano;
- la diversidad de estilos arquitectónicos y tipologías formales, algunas de ellas discordantes con el contexto natural y edificado;
- la ausencia de suficientes cajones de estacionamiento por unidad privativa;
- una proporción mayoritaria de propietarios son extranjeros o no radican de tiempo completo en la localidad, utilizando las unidades de tiempo parcial.

Imagen 19. Condominios destinados a viviendas secundaria en Amapas

Fuente: propia.

La tipología de viviendas plurifamiliares en condominio tiene relación con la localización dentro de la colonia. Con ello, se encuentra una diferenciación entre las unidades de litoral y de montaña.

Imagen 20. Condominios en zona de montaña

Fuente: propia.

Es recomendable considerar el concepto de imagen urbana en las viviendas unifamiliares y plurifamiliares, así como en los desarrollos turísticos en el Distrito Urbano 9 y con ello, promover una homogeneidad en el lenguaje arquitectónico, que a su vez se convierta en un atractivo estético que favorezca el mejoramiento de las condiciones de vida urbana en la zona.

VII.2.17.- Síntesis del Medio Físico Transformado

Ver anexo gráfico Plano D3-21

De acuerdo a los estudios realizados en el Distrito Urbano 9 no se encuentran elementos condicionantes a la urbanización de manera significativa, a pesar de que el proceso de expansión no se ha adaptado al marco normativo urbano municipal, donde se especifica que la zona tendría una densidad mínima, aspecto que no se ha cumplido.

Esto se debe a una fuerte especulación que responde a una tendencia que se repite en la zona de estudio, ya que esa porción de la ciudad ha sido receptora de importantes inversiones, particularmente en el segmento de vivienda secundaria.

Dentro de las conclusiones de las características del Medio Físico Transformado se menciona:

- En la utilización general del suelo presenta una incompatibilidad entre lo dispuesto en los instrumentos de planeación (Plan de Desarrollo Urbano) y la realidad, alentada por fuertes procesos de especulación.
- Por lo tanto, deberá actualizarse el marco normativo de planeación urbana formulándose el Plan Parcial de Desarrollo Urbano deberán adecuarse al contexto real e incorporarse adecuadamente.

- La tenencia de suelo presenta tres modalidades, privada, pública (con un gran terreno del gobierno del estado de Jalisco) y ejidal, ésta última perteneciente al Ejido Puerto Puerto Vallarta, subrayándose que las mayores reservas urbanas se encuentran en esta modalidad de suelo, la cual presenta elementos de alto valor ambiental.
- Ser tienen diversos asentamientos humanos, tanto en la modalidad de colonias como de poblados tradicionales. En ambos casos se presentan viviendas unifamiliares así como pluri-familiares particularmente verticales.
- Los valores de suelo varían en función de la localización, el grado de utilización y la densidad construible, siendo los más caros aquellos ubicados en la carretera federal no. 200, el litoral y la zona de montaña.
- Un alto porcentaje de las colonias ha sido urbanizado aunque aún quedan terrenos vacantes.
- La densidad de suelo se ubica en los extremos al albergar valores mínimos y altos, a la vez; esta distorsión se debe a la incongruencia entre los planes urbanos (que busca mantener baja densidad) y la realidad (que busca la explotación máxima del terreno).
- Se dispone de todos los servicios básicos e infraestructura necesaria para facilitar la vida en el Distrito Urbano 9, sin embargo, hay fallas en la dotación de los servicios, como agua potable y alcantarillado.
- La accesibilidad al área de estudio se estructura a través de la carretera federal no. 200 y otras calles menores para ingresar a las colonias. Esto se ha convertido en una debilidad al no estar debidamente conectadas las diversas partes.
- Se dispone de todos los recursos de comunicación y telefonía.
- La imagen arquitectónica y urbana es de mediana calidad y mucha heterogeneidad, por lo cual deberá promoverse mecanismos para acceder a una estética refinada.

La observancia de estas condicionantes facilitarán la implementación de instrumentos dpara la sustentabilidad el Distrito Urbano 9 serán el objetivo a lograr en el apartado del Medio Físico Transformado dentro del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

VII.3.- MEDIO SOCIOECONÓMICO

Dentro de los principales elementos del Medio Socioeconómico encontrados en el Distrito Urbano 9, se mencionan.

VII.3.1.- Aspectos Demográficos

El conocimiento del número de pobladores en el Distrito Urbano 9 es particularmente relevante debido a la fuerte presencia de residentes temporales, la mayoría de ellos ciudadanos extranjeros quienes adquirieron propiedades en la zona debido al alto valor del paisaje y del suelo. En este sentido, es difícil capturar el número total de habitantes ya que las cifras oficiales proporcionadas por INEGI no suelen coincidir con la dinámica real en la zona. A pesar de ello, se presentan los datos disponibles.

VII.3.1.1.- Población en el Distrito Urbano 9

De acuerdo a los Censos y Conteos elaborados por el INEGI[19], los residentes en el área de estudio han presentado la siguiente evolución:

Cuadro 44. Población y vivienda en el Distrito Urbano 9

Año	Población total
1990	981
1995	1,024
2000	887
2005	ND
2010	684

ND: Dato no disponible

Fuente: XI Censo General de Población y Vivienda (1990), I Conteo de Población (1995), XII Censo General de Población y Vivienda (2000), II Conteo de Población (2005) y XIII Censo General de Población y Vivienda (2010) del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Información

Como se observa en el cuadro anterior, el número de pobladores muestra un comportamiento errático, ya que señala que de 1990 al 2010 se han perdido 297 residentes, situación que no coincide con la realidad, toda vez que ha aumentado el número de habitantes. Este error pueda deberse a que en las fechas en que se levantan los censos y conteos de población, los residentes temporales no se encuentren físicamente en Puerto Vallarta y por tanto, su participación no es incluida.

VII.3.1.2.- Distribución por grupos de edad

En cuanto a los rangos de edad de los residentes en el Distrito Urbano 9, se muestra que la población mayoritaria corresponde al de mayores de 18 años, contabilizando el 72.37% del total de la población. Con ello se confirma que en la zona vive predominantemente gente adulta e inclusive gente anciana, al contabilizarse el 16.96% con gente mayor a los 6 años de edad.

Cuadro 45. Pirámide de edades en el Distrito Urbano 9

0-6 años	6-12 años	12-18 años	18-24 años	24-60 años	60 y más
38	50	101	67	312	116
5.56	7.31	14.77	9.80	45.61	16.96

Fuente: XIII Censo General de Población y Vivienda (2010) del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Información (INEGI)

Al revisar esta composición etaria es posible advertir la carencia de equipamientos institucionales para atender a los menores de edad, mientras que se abre la posibilidad de invertir en espacios para la población mayor.

[19] Expresados en los XI Censo General de Población y Vivienda (1990), I Conteo de Población (1995), XII Censo General de Población y Vivienda (2000), II Conteo de Población (2005) y XIII Censo General de Población y Vivienda (2010).

VII.3.2.-Aspectos Económicos

La evaluación de los componentes económicos en el Distrito Urbano 9 se integra por los datos de PEA (población económicamente activa), ocupación de la población y niveles de ingreso.

VII.3.2.1.- Población Económicamente Activa (PEA)

En el Distrito Urbano 9, la Población Económicamente Activa (PEA) se compone de 302 personas, equivalentes al 44.15% de la población total, de los cuales el 66.23% son varones y el restante 33.77% mujeres. Al analizar la información por colonias, se nota que la participación de la PEA es mayor en Amapas, Amapas Sur y Amapas Conchas Chinas, disminuyendo en Conchas Chinas y Coto San Xoaquín. Del poblado El Nogalito no se pudieron obtener datos.

Cuadro 46. PEA en el Distrito Urbano 9

PEA ocupada	PEA masculina	PEA femenina
302	200	102
100%	66.23%	33.77%

Fuente: XIII Censo General de Población y Vivienda (2010) del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Información (INEGI)

El componente de la PEA sigue siendo importante y por tanto, muchos residentes aún tienen actividades económicas remuneradas y no todos son retirados. Sin embargo, como ya se comentó, habrá que determinar si los residentes son fijos o temporales.

VII.3.2.2.- Ocupación de la Población

Como se determinó en el punto anterior, el 44.15% de los residentes en el Distrito Urbano 9 tienen ocupaciones laborales, sin embargo, al revisar la encuesta a residentes en la zona en 2009[20], se encontró que los "funcionarios" fueron el porcentaje de actividad más recurrente con 18.57%, seguido de "profesionistas" con el 17.67%, "ejecutivos y/o empleados" con el 12.53%, "empresarios" con 7.16% y "otros", con un marginal 6.71%.

Cuadro 47. Ocupación de la población en el Distrito Urbano 9

Ejecutivo y/o empleado	Empresario	Profesionista	Funcionario	Jubilado	Otros
56	32	79	83	167	30
12.53%	7.16%	17.67%	18.57	37.36	6.71

Fuente: encuesta obtenida en la tesis "Segregación residencial en el espacio turístico de Puerto Vallarta: 2001-2007"

Los datos concuerdan con la PEA, particularmente en lo referente a "jubilados" (o desocupados) quienes suman el 37.36% de las actividades en el área de estudio, a pesar de que en las entrevistas personales realizadas a residentes en la zona, muchos manifestaron tener una relación de "semi-jubilación" por lo que

[20] Datos tomados de la tesis doctoral "Segregación residencial en el espacio turístico de Puerto Vallarta: 2001-2007" presentada por el Dr. José Alfonso Baños Francia en el programa de doctorado en ciudad, territorio y sustentabilidad en el Centro de Arte, Arquitectura y Diseño (CUAAD) de la Universidad de Guadalajara.

aún conservan algún control sobre sus empresas y/o oficinas de profesionistas, entrando en el grupo de empresario y/o profesionistas.

VII.3.2.3.- Distribución del Ingreso

Aunque no se tienen datos oficiales de la distribución del ingreso en Distrito Urbano 9, con base al trabajo empírico de la tesis ya mencionada, se revisó el nivel de ingreso económico por medio de encuestas en las colonias Amapas, Amapas Sur y Conchas Chinas. Los datos se registraron en dólares norteamericanos para facilitar el manejo de la información. Los niveles de percepción económica se contabilizaron todo el año e incluyen ingresos netos, sin descontar impuestos pagados en el país o en el extranjero, obtenidos por pareja y en caso de los residentes solteros contienen el registro individual. Las categorías de trabajo son: *a)* bajo (de 25,000 a 50,000 dólares norteamericanos); *b)* medio (de 50,000 a 100,000 dólares); *c)* medio-alto (100,000 a 150,000 dólares norteamericanos); y *d)* alto (más de 150,000 dólares)[21].

Cuadro 48. Distribución del ingreso en el Distrito Urbano 9

Bajo (25-50 mil dólares)	**Medio** (50-100 mil dólares)	**Medio-alto** (100-150 mil dólares)	**Alto** (+ de 150 mil dólares)
63	97	106	87
17.85%	27.48%	30.03%	24.65%

Fuente: encuesta obtenida en la tesis "Segregación residencial en el espacio turístico de Puerto Vallarta: 2001-2007"

Con los datos obtenidos se muestra que el porcentaje mayoritario de ingreso corresponde a "medio-alto" con el 30.03% de las participaciones, seguido por "medio" con 27.48%, "alto con 24.65% y "bajo" con 17.85%. Los ingresos son superiores a los de la media municipal y con ello se subraya que la zona cuenta con residentes de alta renta y capacidad económica.

VII.3.3.- Nivel de Satisfacción de Necesidades Básicas

En el Distrito Urbano 9 se dispone de algunos satisfactores para atender las necesidades básicas de la población. A continuación se enumeran algunos de ellos.

VII.3.3.1.- Educación

No se cuenta con equipamientos de ésta índole en el área de estudio y aplicación.

VII.3.3.2.- Salud

En el área de aplicación no se cuenta con equipamientos de salud, sin embargo en la colonia Emiliano Zapata se tienen los hospitales CMQ y Medasist, los cuales pueden proporcionar el servicio en caso de ser requerido.

VII.3.3.3.- Comercio

[21] Ibídem.

Se cuenta con algunos comercios de alcance vecinal y barrial, particularmente de conveniencia para satisfacer necesidades básicas. Destaca la tienda Oxxo en la colonia Conchas Chinas, que en parte alta también comparte uso de oficina.

VII.3.3.4.- Cultura
No se cuenta con equipamientos culturales en el Distrito Urbano 9.

VII.3.3.5.- Recreación
Como ya se ha mencionó anteriormente en la zona de estudio se cuenta con ciertos equipamientos recreativos más bien vinculados a la actividad turística como hoteles, miradores panorámicos y una franja de litoral para el uso recreativo, exclusivamente.

VII.3.3.6.- Marginación
En el Distrito Urbano 9 se tiene un buen nivel de vida urbano y económico y no se tienen índices de marginación relevantes. El único poblado con algunas deficiencias es El Nogalito, referidas a las condiciones físicas de la vivienda, accesibilidad y equipamientos culturales, educativos y recreativos.

VII.3.3.7.- Turismo
El Distrito Urbano 9 se caracteriza por albergar actividades turísticas tanto de hospedaje, gastronomía, recreación, comercio y vivienda en la modalidad temporal. Una porción importante del territorio se localiza tanto en el litoral como en la zona de montaña y con ello, la zona es muy atractiva para la inversión en infraestructura para el turismo. Por ello, el valor del suelo se mantiene al alza y con ello, los procesos de especulación en el territorio.

VII.3.3.8.- Oferta Turística
Para el análisis de la oferta turística en el Distrito Urbano 9 se consideraron los segmentos de hospedaje, gastronomía, comercio y servicios complementarios.

En cuanto al hospedaje, la oferta es amplia y se localiza por zonas y segmentos, teniéndose registradas 1,123 habitaciones. En Amapas, se encuentran hoteles tradicionales y algunos destinados al “turismo gay”, mientras otros edificios departamentales hacen las veces de hospedaje. En Conchas Chinas destacan hoteles en versión de tiempo compartido, tanto en el litoral como en la zona de montaña. Y en la Zona Hotelera Sur, como su nombre lo indica, se localizan dos de los principales desarrollos hoteleros, los que, juntos albergan 542 habitaciones. También se encuentra abandonado el hotel que en su momento se llamó Moranda.

La oferta gastronómica es variada particularmente en la zona de Amapas en la llamada “Zona Romántica”, al albergarse restaurantes con especialidades diversas. La oferta disminuye en Conchas Chinas y prácticamente es nula en la Zona Hotelera Sur aunque repunta en el poblado de El Nogalito.

Finalmente, también se cuenta con diversos comercios para atender las necesidades de los turistas y servicios complementarios a la actividad turística.

VII.3.3.9.- Servicios Turísticos

A parte de los servicios turísticos señalados en el apartado anterior, en el Distrito Urbano 9 se tienen actividades recreativas como vuelos en paracaídas, renta de lanchas de pesca y transporte, deportes marinos, caminatas y senderismo así como turismo vinculado a la naturaleza sobre todo en El Nogalito.

Adicionalmente se cuenta con bares, centros nocturnos, centros de entretenimiento para la comunidad gay y adultos.

VII.3.3.10. Infraestructura Turística

Dentro de la infraestructura hotelera localizada en el Distrito Urbano 9, destacan:

Cuadro 49. Infraestructura hotelera en el Distrito Urbano 9

Desarrollo	Localización	Capacidad hospedaje
Hotel Abbey	Amapas	55 habitaciones
Hotel Cora	Amapas	12 habitaciones
Hotel Tropicana	Amapas	166 habitaciones
Hotel Sillas Azules	Amapas	66 habitaciones
Hotel Meza del Mar	Amapas	128 habitaciones
Casa Cúpula	Amapas	20 habitaciones
Casa Anita	Amapas Sur	28 habitaciones
Villa Azul	Conchas Chinas	8 habitaciones
Hotel Lindo Mar	Conchas Chinas	47 habitaciones
World Internacional Vacation Club	Conchas Chinas	13 habitaciones
Grand Miramar Club & Spa	Conchas Chinas	38 habitaciones
Hotel Dreams	Zona Hotelera Sur	337 habitaciones
Costa Sur Resorts	Zona Hotelera Sur	205 habitaciones
	TOTAL	**1,123 habitaciones**

Fuente: propia, levantamiento en campo.

Como se observa en la tabla anterior, en la zona de Amapas se ubica una importante porción de la infraestructura turística en el Distrito Urbano 9, dirigida al segmento del turismo "gay", particularmente. En Conchas Chinas se dispone de hoteles pero en pequeña escala y enfocado a clientes con alto nivel adquisitivo. Mientras, que en la Zona Hotelera Sur se ubican dos grandes complejos hoteleros.

VII.3.4.-Síntesis del Medio Socioeconómico

Las conclusiones del medio socioeconómico permiten conocer algunas características del Distrito Urbano 9, destacando:

- La composición demográfica de acuerdo a datos oficiales muestra una tendencia de crecimiento negativo lo cual no coincide con las dinámicas de expansión en el Distrito Urbano 9. Por tanto, habrá que revisarse las herramientas de recolección de datos poblacionales.

- Se cuenta con una presencia importante de residentes temporales en la zona quienes utilizan sus unidades de tiempo parcial, generándose renovados procesos de segregación espacial y fragmentación urbana.
- La distribución de edades señala un porcentaje alto de pobladores adultos y en menor proporción de menores.
- Se tiene una fuerte presencia de población económicamente activa que aún realiza actividades productivas a pesar de que también es relevante la cantidad de personas jubiladas.
- En el Distrito Urbano 9 se albergan residentes de alto valor económico, particularmente extranjeros.
- Una porción relevante del área de estudio alberga espacios para la comunidad "gay", en especial en Amapas en la llamada "Zona Romántica".
- En cuanto a la satisfacción de necesidades básicas, no se cuenta con equipamientos institucionales ni espacios públicos relevantes con lo cual no se facilitan actividades necesarias en la zona.
- La actividad turística es parte de la vocación y se presenta en la modalidad de hospedaje, gastronomía, transporte, comercio y servicios complementarios. Las actividades y localización se segmentan de acuerdo a las necesidades del turismo.

Esta síntesis deberá aportar líneas de acción en la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9.

VIII.- SÍNTESIS DE CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO URBANO

Dentro de los elementos condicionantes a la urbanización en el Distrito Urbano 9 se señala la incongruencia entre los instrumentos normativos urbanos y la realidad del proceso de urbanización, en donde los desarrollos inmobiliarios deberían haber sido edificados en una densidad mínima, aspecto que no se ha cumplido. Esto se debe a la fuerte especulación en la zona de estudio, recibiendo importantes inversiones, particularmente en el segmento de vivienda secundaria.

Para analizar las condicionantes se consideraron los elementos de los medios físico natural, transformado y socio económico, presentándose las siguientes condicionantes.

En cuanto al Medio Físico Natural, se comenta que:

- Deberá lograrse el equilibrio entre las actividades humanas y el medio natural, particularmente en cinco variables: i) la presencia del litoral costero; ii) la variedad de especies de flora y fauna; iii) escurrimientos superficiales de tipo temporal; iv) la existencia de una complicada topografía con pendientes superiores al 30%; y, v) la vulnerabilidad ante riesgos naturales particularmente deslizamientos de suelo y rocas, sismos y potenciales tsunamis.
- En el litoral marino, se deberán respetar los ecosistemas marinos, de fauna y flora existentes. En el caso de los sistemas marinos, se evitará la contaminación por basura, descargas directas de aguas negras, depósito de escombro u otros materiales de desecho. En cuanto a la fauna, se deberá poner especial énfasis en la conservación de especies de aves,

terrestres y marinas. En relación con la flora, se promoverá el mantenimiento de especies protegidas por la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001, como palmeras, papelillos, etc. Adicionalmente, se observará el respeto a la delimitación de Zona Federal Marítimo Terrestre.

- se asegurará que un porcentaje de las superficies de un predio no se construyan y se conserven libres para la cobertura vegetal. De igual manera, deberán observarse las consideraciones en materia ambiental, tanto a nivel federal, estatal y municipal.
- Se promoverá la determinación de áreas de conservación y preservación ambiental, particulamente en la zona de montaña que contenga porciones selva.
- Finalmente, deberá cuidarse con especial atención las zonas sujetas a vulnerabilidad asociada a los deslizamientos, sismicidad y efectos resultantes de estas como tsunamis. Para ello, en las futuras edificaciones se atenderán los códigos estructurales más restrictivos que aseguren la estabilidad de las construcciones.

En relación con el Medio Físico Transformado, se anota que:

- En la utilización general del suelo se muestra una incompatibilidad entre lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano de centro de Población vigente (1997) y la realidad, al encontrarse desarrollos que sobrepasan con mucho la densidad baja propuesta.
- Por lo tanto, las disposiciones para el uso de suelo que se propongan en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano deberán adecuarse al contexto real e incorporarse adecuadamente.
- Entre la carretera federal no. 200 y el litoral marino se aprobó una enmienda del Ayuntamiento para permitir la coexistencia del uso habitacional de densidad mínima (H1) y Turístico Hotelero de densidad media (TH-3), incompatibles de acuerdo a la legislación estatal. Por lo tanto, deberá determinarse en el Plan Parcial la forma en que operarán ambas modalidades de uso.
- Deberá cuidarse el tamaño mínimo de los predios, ya que ha sido urbanizado excesivamente en el Distrito Urbano 9. Por lo tanto, se propone conservar el tamaño de lote del uso habitacional densidad mínima, referido a 600 m2, con el ánimo de evitar una fragmentación urbana sin control, que afecte la calidad del medio ambiente natural y del entorno construido, particularmente en lo referente a infraestructuras públicas, como dotación de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- En relación con la vocación del suelo, se sugiere conservar el uso habitacional promoviendo con particular interés su modalidad unifamiliar; ello para fomentar una calidad de vida y no aumentar la presión a los medios natural y construido. Complementariamente se podrán implementar desarrollos turísticos pero observando criterios de sustentabilidad.
- En las vialidades, deberán resolverse adecuadamente los accesos a las colonias en el área de estudio, proponiéndose la realización de un estudio de impacto vial y la ejecución de nodos viales con soluciones posibles (semaforización y vueltas a la izquierda).
- Se promoverá la clasificación de las vialidades internas, procurando que su trazo geométrico y sección coincida con lo dispuesto en el Reglamento Estatal de Zonificación.
- En lo referente al agua potable, se especificará la localización de tanques de re-bombeo y almacenamiento que se encuentran en la colonia y se les dotará de la debida clasificación de áreas y utilización del suelo.

- Se promoverá el debido mantenimiento de la red de agua potable y se cuidará que el SEAPAL Vallarta otorgue justificadamente los estudios de factibilidad técnica para futuros desarrollos.
- En cuanto a la red de alcantarillado, no se permitirá la edificación en aquellas zonas que no dispongan de la red enfrente de sus predios, particularmente en las zonas más altas.
- Se buscará que el SEAPAL Vallarta otorgue el debido mantenimiento a la red de alcantarillado, particularmente a los dos cárcamos de bombeo localizados en el litoral marino dentro de la colonia Conchas Chinas.
- En relación con el suministro de energía eléctrica, se promoverá con CFE el cuidado de la red y la actualización requerida para dar respuesta a la constante demanda de luz.
- Se buscará renovar el parque de luminarias públicas localizadas en las calles.
- Se promoverá la instalación de equipamientos básicos de salud, particularmente dirigido a personas de la tercera edad.

Finalmente, dentro de las condicionantes del medio socioeconómico se apuntan:

- Se buscará reducir la segregación residencial manifestada en la fragmentación del territorio, así como la exclusión de desarrollos habitacionales.
- Deberá promoverse la interacción social entre residentes para evitar la división entre vecinos, particularmente entre aquellos que viven de tiempo completo y parcial, y son mexicanos y/o extranjeros.
- Deberá alentarse la habilitación de áreas de cesión para espacios públicos y equipamientos institucionales que se adecúen a las necesidades sentidas de la población.
- Se buscará lograr el equilibrio entre las actividades turísticas y las tareas cotidianas de los vecinos.
- La actividad turística es parte de la vocación y se presenta en la modalidad de hospedaje, gastronomía, transporte, comercio y servicios complementarios. Las actividades y localización se segmentan de acuerdo a las necesidades del turismo.

Estas condicionantes no son limitativas y queda abierta la posibilidad de detectar nuevas áreas de mejora en el Distrito Urbano 9, en particular gracias a la rapidez de expansión urbana de esta porción de Puerto Vallarta.

IX.- BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

Las bases y criterios de ordenamiento territorial se desprenden de las condiciones detectadas en el medio natural, transformado y socio-económico en el Distrito Urbano 9 y buscan adecuarse a las perspectivas de crecimiento, demanda de suelo urbano, requerimientos de equipamiento e infraestructura. Dichas tareas se resumen en metas específicas a lograr con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9.

XI.1.- Perspectivas de Crecimiento Demográfico

La determinación del crecimiento demográfico esperado para el Distrito Urbano 9, es difícil de ponderar debido a que la información oficial de crecimiento poblacional es proporcionada en base a censos y

conteos que muestran un comportamiento errático en la información aportada. Aunado a ello, se tiene una alta tasa de población flotante particularmente por la presencia de residentes temporales en la zona.

Se aventura que el crecimiento demográfico no será tan significativo en los próximos años debido al grado de consolidación urbana y a la composición socioeconómica de los residentes. Sin embargo, habrá que esperar el comportamiento del mercado inmobiliario y sus múltiples comportamientos.

IX.2.- Demanda de Suelo Urbano

El método para definir la demanda de suelo urbano se formula a partir de las tendencias de crecimiento de la población basada en los censos oficiales, con el fin de definir las Reservas Urbana. Con ello, las áreas de expansión urbana se determinan mediante el cálculo tendencial a corto, mediano y largo plazo. Con los datos resultantes (población y superficie requerida), se adiciona un porcentaje para evitar la especulación inmobiliaria. La superficie de la reserva urbana obtenida es independiente del uso propuesto. Por otro lado, de acuerdo a la disponibilidad de la infraestructura y los servicios básicos se define la localización y el plazo para urbanizar las reservas.

Basado en lo anterior y conociendo las características del área de estudio, el diagnóstico de la demanda de suelo urbano sugiere que se tendrá presión por ejecutar acciones urbanísticas para edificar conjuntos de vivienda dirigidas al segmento de turismo residencial, compuesto por residentes de alto poder adquisitivo (la mayoría de ellos, extranjeros) quienes invierten en unidades de vivienda secundaria como instrumento de inversión, disfrute y estancia temporal. Esta demanda podrá ser satisfecha en terrenos de origen ejidal propiedad del Ejido Puerto Vallarta y algunos posesionarios individuales y para ello, deberá lograrse el equilibrio entre el desarrollo urbano y las condiciones del territorio con alto valor ambiental.

IX.3.- Requerimientos de Equipamiento Urbano

Los requerimientos de equipamiento urbano en el Distrito Urbano 9 serán escasos debido a las altas tasas de población flotante, a la composición etaria de los residentes y al origen extranjero de los ocupantes. Por ello se recomienda que las Áreas de Cesión para Destinos que resultaran de aplicar los porcentajes correspondientes, puedan ser permutadas por otros terrenos, acatando las disposiciones expresadas en el artículo 177 del ´Código Urbano para el estado de Jalisco´.

IX.4.- Requerimientos de infraestructura

De acuerdo a los datos obtenidos en el diagnóstico se visualiza la necesidad de actualizar la infraestructura de agua potable, alcantarillado, electrificación, alumbrado público y pavimentos ya que las redes actuales se encuentran desgastadas y en muchas ocasiones en mal estado. Una de las estrategias de actuación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 será la regeneración de la infraestructura actualmente existente.

IX.5.- Metas específicas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 9

Dentro de las metas específicas que se busca lograr, se señalan.

<u>IX.5.1. Planeación del Desarrollo Urbano</u>

- Formular y aprobar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el Distrito Urbano 9, aplicando las políticas de control que se determinen dentro del área de aplicación de dicho instrumento.
- Implementar las bases de desarrollo urbano con criterios de sustentabilidad para las zonas de alto valor ambiental, particularmente en las porciones de selva y serranía del área de estudio, donde el Ejido Puerto Vallarta y el Gobierno del estado de Jalisco son propietarios del suelo.
- Establecer un Programa de renovación urbana en colonias que denotan desgaste por el paso del tiempo.
- Optimizar la re-densificación en el área urbana, promoviendo el aprovechamiento de baldíos y fincas abandonadas, promoviendo medidas de control en las alturas de las edificaciones y alentando la ocupación de predios baldíos para disminuir la especulación territorial.
- Crear un Plan de accesibilidad y movilidad para facilitar el tránsito de personas, vehículos y transporte de carga en la zona.
- Instituir un Programa de Inclusión Socio-Espacial para reducir la segregación residencial y la exclusión territorial en el área de estudio.
- Elaborar un Plan Estratégico Urbano-Turístico para potencializarr los recursos de paisaje y medio ambiente en un ambiente de demanda por urbanizar en la modalidad de turismo residencial, mismo que podría ser un detonante para el desarrollo integral del Distrito Urbano 9.

XI.5.2. Suelo Urbano, Reservas Urbanas Territoriales

- Aplicar al futuro crecimiento urbano una política de equilibrio y sustentabilidad, así como un riguroso control de sección de superficies mínimas requeridas que resulten para cubrir las demandas de suelo proyectadas a corto mediano y largo plazo, observando lo especificado con los ordenamientos ecológicos conservando las unidades de gestión ambiental en la zona.
- Debido a las características de alto valor ambiental y paisajístico en el Distrito Urbano 9 resulta necesario incorporar medidas inmediatas de regulación y control de los asentamientos humanos, urbanización y edificación, así como también el aprovechamiento de los actuales predios baldíos.
- Asegurar que las áreas de cesión para destinos se conserven como tales y sean aprovechadas para equipamientos institucionales y espacio público.
- Promover la adquisición de reservas urbanas para el futuro desarrollo urbano en la zona.
- Aplicar las políticas de control necesarias para conservar en buen estado la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT).

IX.5.3. Infraestructura

- Modernizar y adecuar las redes de agua potable, conexiones a domicilios y potabilización del agua, para cubrir el 100% de la demanda y en su defecto, restructurar las mismas para cubrir el nuevo gasto generado.
- Modernizar, adecuar y dotar las redes de aguas negras o drenaje sanitario, conexiones a los domicilios, 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.

- Modernizar, adecuar, ampliar y adecuar la red eléctrica cubriendo en lo posible el requerimiento generado en la zona, siendo este proporcionado en función al regulación de los asentamientos actuales con un estatus que imposibilite su factibilidad al servicio.
- Modernizar, adecuar, restaurar, instalar y reponer la red de alumbrado público.
- Implementar un Programa de regulación de estatus de la infraestructura instalada en los diferentes cuerpos de agua ubicados dentro y fuera del área de aplicación que represente un riesgo eminente a corto, mediano o largo plazo, satisfaciendo los requerimientos del desarrollo urbano en la zona.

IX.5.4. Vialidad y Transporte

- Elaborar programas de pavimentación en zonas de terreno natural, así como también mejorar y conservar el estado de las mismas y las existentes en estados óptimos de calidad, para garantizar su buen funcionamiento.
- Concluir las obras viales en la carretera federal no. 200 y satisfacer las demandas generadas por la expansión de la urbanización, conectándola de manera eficiente con el centro de población.
- Integrar y renovar la señalética, de la red vial existente.
- Adaptar los nodos viales necesarios para acceder a las colonias en el área de aplicación.
- Mejorar el sistema público facilitando la adaptación de transporte turístico, con estaciones y paradores de abordaje y acceso.
- Establecer opciones de estacionamiento público.

IX.5.5. Equipamiento Urbano

- Promover la incorporación de equipamientos urbanos para satisfacer las necesidades sentidas de la población, favoreciendo la demanda de carácter cultural, de salud, comunicaciones, transporte, recreación y deporte, administración pública y servicios urbanos.
- Acondicionar módulos de seguridad pública en los accesos a colonias.

IX.5.6. Protección al Medio Ambiente y Riesgos Urbanos

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

- Promover la regeneración urbana en las áreas cuya imagen urbana esté deteriorada o en malas condiciones.

- Formular reglamentos de imagen urbana para fomentar una lectura homogénea de los edificios y el contexto urbano.
- Regular y ordenar los anuncios comerciales.

IX.5.8. Desarrollo Socioeconómico

- Definir las zonas aptas para el desarrollo urbano y turístico, que permitan la expansión de la infraestructura y servicios urbanos que solvente las necesidades de habitabilidad de la población futura.
- Dotar de la infraestructura e instalaciones aptas para el desarrollo urbano, permitiendo una mejora en la oferta turística y desarrollo de la misma.
- 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.

X.- ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

Una vez analizadas las diferentes variables que se presentan en el Distrito Urbano 9, se propone la estrategia general de desarrollo urbano que forma parte del escenario viable para acceder a un ordenamiento territorial con criterios de sustentabilidad. Para ello deberá considerarse el marco jurídico de la planeación urbana, las condiciones actuales del área de estudio y la administración del desarrollo urbano que es facultad y responsabilidad del Ayuntamiento de Puerto Vallarta quien velará por la correcta gestión urbana conservando su capacidad de convocatoria en favor de un ordenamiento territorial adecuado al interés público y al beneficio social.

X.1.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

Ver anexo gráfico Plano E-00

De acuerdo a las características del Área de Estudio descritas, el polígono del Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 se localiza en base al Sistema Geográfico Nacional INEGI-UTM DATUM WGS84 contando con una superficie aproximada de 695-31-91.96 hectáreas.

X.2.- Estrategia General

La estrategia de desarrollo urbano se basa en el establecimiento de los objetivos territoriales para sentar las bases del óptimo proceso de expansión en la zona buscando armonizar la estructura espacial existente con los requerimientos de calidad y eficiencia demandados en la zona sur de Puerto Vallarta. Para ello, se incorporan figuras jurídicas previstas en la legislación urbana y las demás aplicables al desarrollo urbano en el centro de población.

La Estrategia General de Desarrollo Urbano busca promover el crecimiento con criterios de sustentabilidad, alentar el uso de suelo Habitacional (unifamiliar y pluri-familiar) de baja densidad, favorecer la actividad turística y la inversión inmobiliaria de calidad, asegurar una red de infraestructura y servicios públicos de calidad y promover la integración de un sistema vial eficiente. Adicionalmente se alentará la

utilización de lotes de amplias dimensiones, reduciendo la segregación socio-espacial y estableciendo lineamientos para asegurar una imagen urbana homogénea.

Para facilitar la interpretación y efectos de la estrategia de desarrollo urbano propuesta en el presente documento, se atenderá a las siguientes definiciones:

- **Ley General:** la Ley General de Asentamientos Humanos;
- **Código:** el Código Urbano para el Estado de Jalisco;
- **Municipio:** el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco;
- **Ayuntamiento:** El Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco.
- **Plan de Desarrollo Urbano:** el Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta;
- **Plan Parcial de Desarrollo Urbano:** el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9;
- **Documento técnico:** el conjunto de documentos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativas los elementos físicos, geográficos, medio natural, socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del área de estudio, objeto del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
- **Documento Básico:** el conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, las normas de zonificación urbana, las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de los particulares derivadas del mismo;
- **Anexo gráfico:** Conjunto de planos que forman parte integral del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para los efectos perseguidos en el mismo.
- **Dependencia Municipal:** La dependencia o dependencias técnicas y administrativas que señale el ayuntamiento, competentes para elaborar, evaluar y revisar los planes y programas de desarrollo urbano municipales, autorizar, acordar, expedir y certificar los actos administrativos en materia de urbanización y edificación, así como realizar las notificaciones, verificaciones, inspecciones y cualquier acto procedimental y ejecutivo en la materia.
- **Área de aplicación:** El polígono que constituye el territorio sobre el cual el Plan Parcial de Desarrollo Urbano establece la determinación de usos y destinos y las normas de control de la urbanización y edificación.
- Las demás consignadas en el artículo 5 del Código Urbano.

X.2.1.- Políticas y Objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano

Con la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 9 se pretenden respetar y lograr las siguientes políticas y objetivos.

X.2.1.- Políticas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano

Las políticas propuestas para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 son:

I. Promover el desarrollo urbano con criterios de sustentabilidad, conservando las condiciones del medio ambiente natural, en particular en las zonas arboladas, en escurrimientos temporales y en la franja del litoral.
II. Alentar el uso de suelo habitacional, tanto unifamiliar como plurifamiliar de baja densidad, adecuando las construcciones a las condiciones topográficas y geológicas del área de aplicación.
III. Favorecer la actividad turística y la inversión inmobiliaria de calidad,
IV. Asegurar la red de infraestructura y servicios públicos de calidad.
V. Evitar la fragmentación urbana promoviendo la utilización de lotes de amplias dimensiones
VI. Reducir la segregación socio-espacial alentando la integración de los residentes con la comunidad de Puerto Vallarta.
VII. Establecer lineamientos para asegurar una imagen urbana homogénea, distintiva y atractiva.
VIII. Promover la integración de un sistema vial eficiente considerando el uso de sistemas alternativos de transporte.

X.2.2.- Objetivos Generales

Los objetivos generales planteados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 son:

1. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el Distrito Urbano 9;
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.

La consecución de estos objetivos permitirá poner control al crecimiento urbano y sentará las bases para una edificación equilibrada y con criterios de sustentabilidad.

X.2.3.- Objetivos Específicos

Los objetivos específicos se relacionan con las características del Distrito Urbano 9, el cual se distingue por la riqueza del medio natural, su estructura urbana, la diversidad de sus construcciones, sus condiciones paisajísticas y el predominio de propietarios de origen extranjero.

Además, en fechas recientes, se ha presentado un fuerte proceso de especulación inmobiliaria en la zona, alterándose la vocación del suelo, originalmente habitacional unifamiliar de densidad mínima, por desarrollos plurifamiliares de alta densidad. Por lo tanto, se propone:

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 9, como modelo de ordenamiento urbano;
2. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
3. 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;
4. 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;
5. Garantizar las áreas necesarias para el mantenimiento de índices positivos de recarga del acuífero; promoviendo la generación paulatina de un sistema de parques municipales;
6. 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;
7. Impulsar acciones de protección, mejoramiento, restauración y conservación de los vestigios arqueológicos del área de patrimonio histórico y patrimonio fisionómico;
8. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
9. Establecer indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan;
10. El mejoramiento de la infraestructura urbana que coadyuve para aumentar la calidad de vida de sus habitantes; y
11. 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;
12. Conservar las condiciones medio-ambientales relevantes que se encuentran en el área de aplicación, estableciendo criterios de sustentabilidad que favorezcan el crecimiento urbano equilibrado;
13. Determinar las áreas de restricción federal por escurrimientos y/o cuerpos de agua dentro del polígono del Área de Aplicación, estableciendo la respectiva zonificación para los escurrimientos y arroyos temporales existentes; con ello se asegura que permanezcan libres de obstrucciones por edificaciones y que funcionen como desagüe natural;

14. Promover la renovación urbana mediante el mejoramiento de la imagen, el mantenimiento de la infraestructura básica, la conservación del pavimento y la adecuación de banquetas;
15. Asegurar que se cuente con la debida provisión de servicios públicos (agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía) para la futura expansión, particularmente en los nuevos proyectos de vivienda plurifamiliar;
16. Establecer instrumentos para el control de la altura en los edificios, particularmente en los de nueva creación; esto es relevante debido a las características paisajísticas y topográficas de la zona, en donde predominan los predios con fuertes pendientes;
17. Evitar la sub-división de predios y conservar la zona como un espacio de baja densidad.
18. Normar el Índice de Edificación y asegurar que no construyan más unidades privativas que las establecidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano;
19. Alentar la inclusión social entre residentes, evitando la fragmentación urbana y los estigmas territoriales, expresados en la creación de enclaves cerrados separados físicamente del resto de la sociedad; y
20. Prohibir la presentación de Estudios Técnicos Justificativos (ETJ) que soliciten los particulares ante la autoridad municipal para incrementar las normas de control de la edificación.

X.3.- CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

Ver anexo gráfico Plano E-01

La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población se establecen en función de las condicionantes que resulten de las características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar.[22]

En la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 se observa este ordenamiento consignado en el artículo 122, fracción VII del Código Urbano para el estado de Jalisco (vigente) donde se lee que "se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales y estatales competentes". Para reforzar dicho ordenamiento se tomaron en cuenta 167, fracción II del Código Urbano.

La clasificación de áreas y predios se considera 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

[22] Tomado del artículo 5, fracción LXXIX del Código Urbano para el estado de Jalisco y artículo 16 del Reglamento Estatal de Zonificación vigente.

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 50. Clasificación de Áreas en el área de aplicación

No	Áreas	Clave
1	Áreas Incorporadas	AU
2	Área de Urbanización Progresiva	AU-UP
3	Área de Renovación Urbana	AU-RN
4	Área de Reserva Urbana a Corto Plazo	RU-CP
5	Área de Reserva Urbana a Mediano Plazo	RU-MP
6	Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo	RU-LP
7	Áreas de Reserva Urbana de Control Especial	RU-ESP
8	Áreas de restricción por paso de instalación de agua potable	RI-AB
9	Áreas de restricción por paso de instalación de drenaje	RI-DR
10	Áreas de restricción por paso de instalación de electricidad	RI-EL
11	Áreas de restricción para la vialidad	RI-VL
12	Áreas Naturales Protegidas	AN
13	Área de Conservación Ecológica	AC
13	Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua	CA
		TOTAL

Fuente: Dirección de Planeación Urbana del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, 2010-2012 .

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 específica 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 incorporadas AU
Son las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana. En el área de aplicación se consideran 3 polígonos.

AU(1), corresponda a las áreas incorporadas, con una superficie aproximada de 0.91 Ha., colinda al Norte con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Este con área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(6), al Sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(10) y al Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1). Se deberá respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), CA(10), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

AU(2), corresponda a las áreas incorporadas, con una superficie aproximada de 3.58 Ha., colinda al Norte con el área de renovación urbana AU-RN(6), al Este con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Sur con el área incorporada AU(3) y al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(25), CA(26), CA(36), CA(39), CA(41), CA(111), CA(113), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y el áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

AU(3), corresponda a las áreas incorporadas, con una superficie aproximada de 0.92 Ha., colinda al Norte con el área incorporada AU(2), al Este con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Sur con el área de conservación ecológica AC(1), al Oeste con Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(41), CA(42), CA(55), CA(111), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

AU(4), corresponda a las áreas incorporadas, con una superficie aproximada de 0.63 Ha., colinda al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(3), al Este con el área de reserva urbana de control

especial RU-Esp(11), al Sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55) y al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55),), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

AU(5), corresponda a las áreas incorporadas, con una superficie aproximada de 0.84 Ha., colinda al Norte con el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(1), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y por paso de vialidades RI-VL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

X.3.1.2.- Áreas Urbanización Progresivas AU-UP

Son las áreas urbanizadas mediante la modalidad de la acción urbanística por objetivo social y que aún no han concluido con dicha acción urbanística; o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar, donde para complementar sus obras de urbanización se podrán sujetar a lo estipulado para las acciones urbanísticas por objetivo social o colaboración previstas. En la propuesta se toman 1 polígono.

AU-UP(1), corresponda a las áreas de urbanización progresiva, con una superficie aproximada de 13.89 Ha, colinda al Norte con las áreas de reserva urbana de control especial RU-Esp(4) y RU-Esp(7), al Este con el limite de área de aplicación, al Sur con el área de reserva urbana de control especial RU-Esp(8), y al Oeste con el área natural protegida AN(3) y el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(1). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(66), CA(75), CA(76), CA(77), CA(80), CA(81), CA(84), CA(85), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y las áreas de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(1) y RI-EL(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

X.3.1.2.- Áreas de Renovación Urbana AU-RN

Son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, pertenecientes al área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano referido a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo y a las relativas al mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos; como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, que requerirá su reincorporación municipal. En el área de aplicación se consideran 6 polígonos.

AU-RN(1), corresponda a las áreas de renovación urbana, con una superficie aproximada de 30.08 Ha, colinda al Norte con limite de área de aplicación, al Este el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(1) y el área natural protegida AN(1), al Sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2) y al Oeste con el área de restricción por pasos de vialidades RI-VL(1). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), CA(2), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

AU-RN(2), corresponda a las áreas de renovación urbana, con una superficie aproximada de 11.92 Ha, colinda al Norte con limite de área de aplicación , al Este con el área de restricción por pasos de vialidades RI-VL(1), al Sur con el área de renovación urbana AU-RN(6), al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), CA(2), CA(111), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y por paso de vialidad RI-VL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

AU-RN(3), corresponda a las áreas de renovación urbana, con una superficie aproximada de 7.21 Ha, colinda al Noreste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), al Sureste con el área natural protegidas AN(1), al Sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4) y al Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), CA(3), CA(4), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y por paso de vialidad RI-VL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

AU-RN(4), corresponda a las áreas de renovación urbana, con una superficie aproximada de 12.00Ha, colinda al Noreste y Sureste con el área natural protegidas AN(1), al Suroeste con el área de renovación urbana AU-RN(5) y las áreas de restricción por paso de instalaciones de agua potable RI-AB(3) y RI-AB(4), al Noroeste con el área de restricción por paso de instalaciones de agua potable RI-AB(5). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(3), RI-AB(4) y RI-AB(5), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

AU-RN(5), corresponda a las áreas de renovación urbana, con una superficie aproximada de 23.66 Ha, colinda al Noreste con el área de renovación urbana AU-RN(4), el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(3), al Este con el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(1) y el área natural protegidas AN(1), al Sur con las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(1) y RU-CP(2), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), las área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(3), RI-DR(4) y RI-DR(5). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(1), RI-AB(2), RI-AB(3) y RI-AB(4), y por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(3), RI-DR(4), RI-DR(5) y el área de restricción por paso de vialidades VL-(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

AU-RN(6), corresponda a las áreas de renovación urbana, con una superficie aproximada de 7.33 Ha, colinda al Norte con el área de renovación urbana AU-RN(2), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), al Sur con el área incorporada AU(2) y al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), CA(111), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y por paso de vialidad RI-VL(1) y por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(2), 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:

I. Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo;
II. Áreas de Reserva Urbana a Mediano Plazo; y
III. Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo.

X.3.2.1.- Áreas de Reserva Urbana (RU)

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);
En la propuesta se incluyen 3 polígonos.

RU-CP(1), corresponde a las áreas de reserva urbana a corto plazo, con una superficie aproximada de 10.03 Ha., colindando al Norte con el área de renovación urbana AU-RN(5), al Este con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al área natural protegida AN(1) y el área de reserva urbana de control especial RU-Esp(1), al Oeste con el área de reserva urbana de control especial RU-Esp(1), el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(6) y el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(2). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5), CA(6), CA(7), CA(8), CA(9), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(6), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

RU-CP(2), corresponde a las áreas de reserva urbana a corto plazo, con una superficie aproximada de 1.33 Ha., colindando al Norte con el área de renovación urbana AU-RN(5), al Este con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(1), al Sureste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Se deberán respetar las área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5) y CA(7), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y por paso de vialidades RI-VL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

RU-CP(3), corresponde a las áreas de reserva urbana a corto plazo, con una superficie aproximada de 5.55 Ha., colindando al Norte y al Este con el área natural protegida AN(2), al Sur con el área incorporada AU(4), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(42) y CA(43), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y restricción por paso de vialidades RI-VL(1),), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

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. En el área de aplicación se considera 1 pequeño polígono.

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

RU-MP(1), corresponde a las áreas de reserva urbana a mediano plazo, con una superficie aproximada de 3.07 Ha, colindando al Noreste, Sureste y Suroeste con limite de área de aplicación y al Noroeste con el área de renovación urbana AU-RN(1).

X.3.2.3. Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo
Corresponde a la áreas que se indican con la clave RU-LP, son potencialmente urbanizables, en virtud de que no es posible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho de manera inmediata, sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, para elaborar los estudios correspondientes para la introducción las obras de infraestructura básica para incorporarlas al desarrollo urbano. En la propuesta se incluyen 1 polígonos.

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 2.53 Ha, colindando al Noreste y al Sureste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), al Sur con el área urbanizada AU(5) y al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y por paso de vialidades RI-VL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.
|
X.3.2.3. Áreas de Reserva Urbana de Control Especial ESP
Las pertenecientes a la reserva urbana, pero que por razones de índole ambiental deben ser sujetas de un tratamiento especial para su urbanización, ya sea porque en ellas exista una serie de elementos que presentan valores ambientales importantes, sin que lleguen a conformar espacios que por sus características deban ser consignadas como áreas de conservación o prevención ecológica, o porque son áreas que han sido o están siendo deterioradas por parte de la población o agentes naturales, convirtiéndose en focos de contaminación ambiental y deterioro, y que a través de acciones urbanísticas controladas se puedan rescatar y evitar su continua degradación.

Los interesados que promuevan cualquier acción urbanística en este tipo de áreas, deberán observar las disposiciones señaladas en los incisos las reservas de corto, mediano y largo plazo (RU-CP, RU-MP y RU-LP), respecto a la infraestructura básica de abasto y desecho. Así mismo requerirán, en su caso, de la elaboración de proyecto definitivo de urbanización de la zona donde se ubique sus respectivos estudios de impacto ambiental, sancionados por la autoridad competente en la materia, donde se demuestre que la

ejecución de las obras de urbanización, contribuirán en beneficio de la calidad ambiental de áreas mencionadas.

Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (ESP). En la propuesta se incluyen 11 polígonos.

RU-ESP(1), corresponde a las áreas de reserva urbana de control especial, con una superficie aproximada de 18.34 Ha, colindando al Norte con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(10), el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(6) y el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(1), al Este con limite de área de aplicación, el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(10), al Sureste con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(19) y CA(30), al Suroeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(31) y al Oeste con el área natural protegida AN(2) y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), CA(9), CA(10), CA(15), CA(19, CA(20), CA(21), CA(22), CA(23), CA(24), CA(25), CA(26), CA(27), CA(29), CA(30), CA(31), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y por paso de vialidades RI-VL(1) y por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(6), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

RU-ESP(2), corresponde a las áreas de reserva urbana de control especial, con una superficie aproximada de 36.42 Ha, colindando al Norte con el limite de área de aplicación, al Este con el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), al Sur y al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(10). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(10), CA(11), CA(12), CA(13), CA(14), como se establece en el Subtítulo X.3.6. 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-ESP(3), corresponde a las áreas de reserva urbana de control especial, con una superficie aproximada de 32.26 Ha, colindando al Noreste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(10), al Sureste con el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), al Suroeste y Oeste con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(18), CA(35), CA(54), CA(55), CA(73) y CA(74). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(10), CA(18), CA(35), CA(54), CA(55), CA(73), CA(74), CA(75), CA(109), como se establece en el Subtítulo X.3.6. 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-ESP(4), corresponde a las áreas de reserva urbana de control especial, con una superficie aproximada de 23.98 Ha, colindando al Sureste con el limite de área de aplicación, al Suroeste con el are de urbanización progresiva AU-UP(1), al Noroeste 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(10), CA(11), CA(12), CA(69), CA(73), CA(75), CA(110), como se establece en el Subtítulo X.3.6. 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-ESP(5), corresponde a las áreas de reserva urbana de control especial, con una superficie aproximada de 34.39 Ha, colindando al Norte con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(18), CA(19), CA30) y CA(31), al Este con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(15) y CA(16), al Sur con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(53) y CA(55), al Oeste con el área natural protegida AN(2). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(15), CA(16), CA(17), CA(18), CA(19), CA(30), CA(31), CA(33), CA(34), CA(35), CA(36), CA(47), CA(48), CA(49), CA(50), CA(51), CA(52) y CA(53), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.6. de este documento.

RU-ESP(6), corresponde a las áreas de reserva urbana de control especial, con una superficie aproximada de 32.42 Ha, colindando al Norte con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55), CA(56), CA(57) y el área de reserva urbana de control especial RU-Esp(3), al Este con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(68), CA(69), CA(70), CA(71), CA(72), CA(73) y el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), al Sur con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61), CA(65), CA(66), CA(67), CA(68) y el área de reserva urbana de control especial RU-Esp(7), al Oeste con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(58), CA(59), CA(60), CA(61) y el área natural protegida AN(2). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55), CA(56), CA(57), CA(58), CA(59), CA(60), CA(61), CA(65), CA(66), CA(67), CA(68), CA(69), CA(70), CA(71), CA(72) y CA(73), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.6. de este documento.

RU-ESP(7), corresponde a las áreas de reserva urbana de control especial, con una superficie aproximada de 17.49 Ha, colindando al Norte con las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61), CA(65), CA(66), CA(67), CA(68) y el área de reserva urbana de control especial RU-Esp(6), al Este con el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), al Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(1) y al Oeste con el área natural protegida AN(2). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61), CA(64), CA(65), CA(66), CA(67) y CA(68), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.6. de este documento.

RU-ESP(8), corresponde a las áreas de reserva urbana de control especial, con una superficie aproximada de 42.14 Ha, colindando al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(1), el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2) y las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(77), CA(78), CA(79), CA(84) y CA(85), al Este y al Sur con el limite de área de aplicación, al Oeste con el área natural protegida AN(3), las área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(86), CA(87) y CA(108). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(77), CA(78), CA(79), CA(81), CA(82), CA(83), CA(84), CA(85), CA(86), CA(87), CA(108),), como se establece en el Subtítulo X.3.6. 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-ESP(9), corresponde a las áreas de reserva urbana de control especial, con una superficie aproximada de 9.78 Ha, colindando al Noreste y al Este con el área natural protegida AN(3), al Sur con el limite de área de aplicación, 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(95), CA(96), CA(98), CA(99), CA(100), CA(101), CA(104), CA(105), como se establece en el Subtítulo X.3.6. 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-ESP(10), corresponde a las áreas de reserva urbana de control especial, con una superficie aproximada de 24.88 Ha, colindando al Noreste con el área natural protegida AN(2), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75), al Sureste con el área natural protegida AN(3), el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), al Suroeste con el limite de área de aplicación, al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75), CA(91), CA(94), CA(96), CA(99), CA(100), CA(101), CA(102), CA(103), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2) y por paso de vialidades RI-VL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

RU-ESP(11), corresponde a las áreas de reserva urbana de control especial, con una superficie aproximada de 11.96 Ha, colindando al Norte y al Este con el área natural protegida AN(2), al Sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55), CA(60), CA(61), CA(62), CA(75), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), 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.3.3.2. Áreas de Restricción por Paso de Redes e Instalaciones de Agua Potable RI-AB

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). En el área de aplicación se consideran 5 polígonos.

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

RI-AB(1), corresponda a las áreas de restricción por paso de instalación de agua potable, con una superficie aproximada de 0.31 Ha, colindando al Norte con el área de renovación urbana AU-RN(5), al Este con el área natural protegida AN(1), al Sur con el área de renovación urbana AU-RN(5), al Oeste con el

área de renovación urbana AU-RN(5) y el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(2).

RI-AB(2), corresponda a las áreas de restricción por paso de instalación de agua potable, con una superficie aproximada de 0.10 Ha, colindando al Norte con el área de renovación urbana AU-RN(5), al Este con el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(1), al Sur con el área de renovación urbana AU-RN(5), al Oeste con el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(3).

RI-AB(3), corresponda a las áreas de restricción por paso de instalación de agua potable, con una superficie aproximada de 0.35 Ha, colindando al Norte con el área de renovación urbana AU-RN(4), al Este con el área de renovación urbana AU-RN(4) y AU-RN(5), al Sur con el área de renovación urbana AU-RN(5) y el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(2), al Oeste con las áreas de renovación urbana AU-RN(4), AU-RN(5) y el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(4).

RI-AB(4), corresponda a las áreas de restricción por paso de instalación de agua potable, con una superficie aproximada de 0.29 Ha, colindando al Noreste con las áreas de renovación urbana AU-RN(4) y AU-RN(5), al Sureste con el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(3), al Suroeste con las áreas de renovación urbana AU-RN(4) y AU-RN(5), al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1).

RI-AB(5), corresponda a las áreas de restricción por paso de instalación de agua potable, con una superficie aproximada de 0.16 Ha, colindando al Norte con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), al Este y Sur con el área de renovación urbana AU-RN(4), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1).

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). En la propuesta se incluyen 6 polígonos.

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 0.05 Ha, colinda al Norte y Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111), al Este y Sur con las áreas de renovación urbana AU-RN(2), AU-RN(6).

RI-DR(2), Corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de Drenaje, con una superficie aproximada de 0.06 Ha, colinda al Norte y Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111), al Este y Sur con el área de renovación urbana AU-RN(6).

RI-DR(3), Corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de Drenaje, con una superficie aproximada de 0.09 Ha, colinda al Norte, Este y Sur con el área el área de renovación urbana AU-RN(5), y al Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1).

RI-DR(4), Corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de Drenaje, con una superficie aproximada de 0.17 Ha, colinda al Norte, Este y Sur con el área el área de renovación urbana AU-RN(5), y al Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1).

RI-DR(5), Corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de Drenaje, con una superficie aproximada de 0.04 Ha, colinda al Norte, Este y Sur con el área el área de renovación urbana AU-RN(5), y al Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1).

RI-DR(6), Corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de Drenaje, con una superficie aproximada de 0.21 Ha, colinda al Norte, con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Este con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(1), al Sur con el área de reserva urbana de control especial RU-ESP(1), y al Oeste con el área urbanizada incorporada AU(1) y el área de reserva urbana de control especial RU-ESP(1).

X.3.3.4. Áreas de Restricción por Paso de Instalación de Electricidad RI-EL

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). En el área de aplicación se consideran 2 polígonos.

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

RI-EL(1), Corresponde al área de Restricción por paso de Electricidad, con una superficie aproximada de 0.63 Ha, colinda al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(1), y el área natural protegida AN(2), al Este y Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(1), y al Oeste con el área natural protegida AN(2).

RI-EL(2), Corresponde al área de Restricción por paso de Electricidad, con una superficie aproximada de 8.85 Ha, cruzando de Norte a Sur por las áreas de reserva de control especial RU-ESP(2), RU-ESP(3), RU-ESP(4), RU-ESP(6), RU-ESP(7), RU-ESP(8), RU-ESP(9), RU-ESP(10) las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11), CA(12), CA(10), CA(75), CA(74), CA(69), CA(68), CA(79), CA(80), CA(81), CA(84), CA(86), CA(90), CA(92), CA(93), CA(94), CA(96), CA(99), CA(100), CA(101), CA(102) y CA(103), el área de urbanización progresiva AU-UP(1), el área de restricción por paso de electricidad RI-EL(1) y el área natural protegida AN(3).

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). En la propuesta se incluye 1 polígono.

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 6,148.43 metros lineales y una superficie de 24.64 Ha, cruzando de Norte a Sur por las áreas de renovación urbana AU-RN(1), AU-RN(2), AU-RN(3), AU-RN(5), AU-RN(6), las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(2), RU-CP(3), el área de reserva urbana a largo plazo RU-LP(1), las áreas de reserva urbana de control especial RU-ESP(1), RU-ESP(10), RU-ESP(11), el área de restricción por paso de instalaciones de agua potable RI-AB(5), las áreas urbanizadas incorporadas AU(1), AU(2), AU(3), AU(4), AU(5), y el área natural protegida AN(2).

X.3.4.- 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 subtitulo X.7.4. de este documento.

X.3.5.- ÁREA NATURALES PROTEGIDAS (AN)
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, dichas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Las áreas naturales protegidas pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo; se identifican con la clave de las áreas naturales protegidas, a la que se añade la sub-clave (GTD). En el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 se consideran 3 polígonos.

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

AN(1), corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 27.21 Ha, colinda al Noreste con el limite de área de estudio , al Este con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), al Sur colinda con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(1),con el área de renovación urbana AU-RN(5), con el área de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(1), con el área de renovación urbana AU-RN(4), AU-RN(3), y AU-RN(1),y al Oeste con , con el área de renovación urbana AU-RN(1). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), CA(2), CA(4), CA(7) y CA(8), como se establece en el subtítulo X.3.6. y las áreas de restricción por paso de instalación de agua potable RI-AB(1), como se establece en el subtítulo X.3.3. de este documento.

AN(2), corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 41.73 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana de control especial RU-ESP(1), RU-ESP(5), RU-ESP(6) y RU-ESP(7),con el área de urbanización progresiva AU-UP(1), al Este colinda con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75) y con el área de reserva urbana de control especial RU-ESP(10),al Sur colinda con el área de reserva urbana de control especial RU-ESP(10) y RU-ESP(11) con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(3), y con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(24), CA(25), CA(26), CA(27), CA(28),CA(29), CA(31), CA(32), CA(33), CA(34), CA(36), CA(37), CA(38), CA(39), CA(40), CA(41), CA(42), CA(43), CA(44), CA(45), CA(46), CA(47), CA(48), CA(59), CA(60), CA(61), CA(63), CA(64), CA(75), CA(112), CA(113), CA(114) y CA(115), como se establece en el subtítulo X.3.6. y las áreas de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.3.3. de este documento.

AN(3), corresponde al área de Natural Protegida, con una superficie de 54.08 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de instalaciones de electricidad RI-EL(1), con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(85), con el área de reserva urbana de control especial RU-ESP(8), al Este con el limite de área de estudio, al Sur con el área de reserva urbana de control especial RU-ESP(9), con el área de restricción por paso de instalaciones de electricidad RI-EL(2), con el área de reserva urbana de control

especial RU-ESP(10), y al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75). Se deberán respetar las áreas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75), CA(85), CA(86), CA(87), CA(88), CA(89),CA(90), CA(92), CA(93), CA(94), CA(34), CA(36), CA(37), CA(38), CA(39), CA(40), CA(41), CA(42), CA(43), CA(44), CA(45), CA(46), CA(95), CA(96), CA(97), CA(98), CA(105), CA(106), CA(107) y CA(108), como estableces en el subtítulo X.3.6. y las áreas de restricción por paso de instalaciones de electricidad RI-EL(2), serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.3.3. de este documento.

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 áreas de conservación ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, siendo identificadas con la clave de las áreas de conservación ecológica, a la que se añade la sub-clave (GTD). En la propuesta se incluyen 2 polígonos.

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

AC(1), corresponde a las áreas de conservación ecológica, con una superficie aproximada de 0.09 Ha., colinda al Noreste con el áreas incorporada AU(3), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua Ca(111). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111), como se establece en el Subtítulo X.3.6. y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

AC(2), corresponde a las áreas de conservación ecológica, con una superficie aproximada de 0.15 Ha., colinda al Norte con el área de protección a cauces y cuerpos de agua Ca(111), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), al Sur y al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua Ca(111). Se deberá respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111), como se

establece en el Subtítulo X.3.6. y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.3.3. de este documento.

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.

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. En el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 se consideran 118 polígonos.

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

CA(1), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Igualdad con una superficie de 1.22 Ha.

CA(2), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Brasil y la incorporación de escurrimiento Macapa con una superficie de 0.91 Ha.

CA(3), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Guayana con una superficie de 0.082 Ha.

CA(4), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Amapas con una superficie de 0.082 Ha.

CA(5), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Encino con una superficie de 0.25 Ha.

CA(6), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Nogal una superficie de 0.093 Ha.

CA(7), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Olmo y la incorporación del escurrimiento Olivo con una superficie de 0.093 Ha.
CA(8), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Pez Trompeta con una superficie de 0.28 Ha.

CA(9), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Pez Trompeta con una superficie de 0.23 Ha.

CA(10), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Bacalao con una superficie de 3.92 Ha.

CA(11), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Mero y la incorporación de los escurrimiento, Atún con una superficie de 2.55 Ha.

CA(12), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Pez Vela y la incorporación de los escurrimiento Pargo con una superficie de 1.21 Ha.

CA(13), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Sardina con una superficie de 0.74 Ha.

CA(14), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Sardina con una superficie de 0.26Ha.

CA(15), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Pez Sapo con una superficie de 1.42 Ha.

CA(16), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Abichón con una superficie de 0.58 Ha.

CA(17), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Corvina con una superficie de 0.31 Ha.

CA(18), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Marlín con una superficie de 0.58 Ha.

CA(19), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Tiburón Blanco con una superficie de 0.62 Ha.

CA(20), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cazón con una superficie de 0.40 Ha.

CA(21), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Manta con una superficie de 0.53 Ha.

CA(22), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Manta con una superficie de 0.77 Ha.

CA(23), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Caballo de Mar con una superficie de 0.31 Ha.

CA(24), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Salamandra con una superficie de 0.22 Ha.

CA(25), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Rana con una superficie de 0.35 Ha.

CA(26), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Mariposa y la incorporación del escurrimiento Luciérnaga, Termita y Escarabajo con una superficie de 1.33 Ha.

CA(27), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Saltamontes y la incorporación del escurrimiento Abejorro con una superficie de 0.74 Ha.

CA(28), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Catarina con una superficie de 0.19 Ha.

CA(29), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Iguana y la incorporación del escurrimiento Camaleón con una superficie de 0.75 Ha.

CA(30), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cocodrilo con una superficie de 0.19 Ha.

CA(31), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Caimán con una superficie de 0.27 Ha.

CA(32), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Girasol con una superficie de 0.23 Ha.

CA(33), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Clavel con una superficie de 0.20 Ha.

CA(34), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Margarita con una superficie de 0.35 Ha.

CA(35), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Rosa y la incorporación de los escurrimiento, Azalea con una superficie de 0.67 Ha.

CA(36), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Violeta y la incorporación de los escurrimiento, Orquídea con una superficie de 1.30 Ha.

CA(37), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Tulipán y la incorporación de los escurrimiento, Hortensia con una superficie de 0.71 Ha.

CA(38), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Flor de Pascua con una superficie de 0.45 Ha.

CA(39), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo de Mar con una superficie de 0.53 Ha.

CA(40), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Araña con una superficie de 0.10 Ha.

CA(41), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Dragón de Mar con una superficie de 0.51 Ha.

CA(42), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Ricino con una superficie de 0.64 Ha.

CA(43), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Garbanzo y la incorporación de los escurrimiento, Almendra y girasol con una superficie de 0.89 Ha.

CA(44), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Pochote con una superficie de 0.46 Ha.

CA(45), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Balsa con una superficie de 0.12 Ha.

CA(46), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Ornato con una superficie de 0.30 Ha.

CA(47), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Pajarito con una superficie de 0.45 Ha.

CA(48), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Copalillo con una superficie de 0.55 Ha.

CA(49), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Guaya con una superficie de 0.47 Ha.

CA(50), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Tronador con una superficie de 0.33 Ha.

CA(51), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cedro Cimarrón con una superficie de 1.12 Ha.

CA(52), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Árbol de Bellote con una superficie de 0.44 Ha.

CA(53), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Árbol de Castaña y la incorporación de los escurrimiento, Álamo con una superficie de 2.55 Ha.

CA(54), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Árbol de Cacao con una superficie de 0.37 Ha.

CA(55), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Carrizo con una superficie de 2.98 Ha.

CA(56), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Nanchi y la incorporación de los escurrimiento, Huasteca con una superficie de 0.40 Ha.

CA(57), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cuate con una superficie de 0.17 Ha.

CA(58), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Alamo y la incorporación de los escurrimiento, Algodoncillo, Chicozapote y Roble con una superficie de 1.82 Ha.

CA(59), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Guayule y la incorporación de los escurrimiento, Xasa con una superficie de 0.90 Ha.

CA(60), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palo Santo con una superficie de 0.55 Ha.

CA(61), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Chechen y la incorporación de los escurrimiento, Jocote con una superficie de 1.30 Ha.

CA(62), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Marañón con una superficie de 0.47 Ha.

CA(63), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palmera Alejandra con una superficie de 1.09 Ha.

CA(64), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Real con una superficie de 1.06 Ha.

CA(65), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Rapis con una superficie de 0.23 Ha.

CA(66), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma del Senegal con una superficie de 1.51 Ha.

CA(67), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma de Salon con una superficie de 0.52 Ha.

CA(68), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Isleña con una superficie de 0.43 Ha.

CA(69), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Chaparra con una superficie de 0.87 Ha.

CA(70), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Botella con una superficie de 0.74 Ha.

CA(71), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palmita con una superficie de 0.67 Ha.

CA(72), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Bambu con una superficie de 0.47Ha.

CA(73), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Mascareña con una superficie de 1.40 Ha.

CA(74), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma de chicle y la incorporación de los escurrimiento Palma de Azúcar con una superficie de 0.65 Ha.

CA(75), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Punta Negra del área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) hacia el Mar y Arroyo el Nogalito es del área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) hacia la Montaña y la incorporación de los escurrimiento Palma de Miel, Palma Gris y Arroyo Palmera de Coco con una superficie de 9.87 Ha.

CA(76), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma de Cielo con una superficie de 0.62 Ha.

CA(77), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Doblada con una superficie de 0.66 Ha.

CA(78), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Abanico con una superficie de 0.51 Ha.

CA(79), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Canaria con una superficie de 0.36 Ha.

CA(80), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Falso Cocotero con una superficie de 0.42 Ha.

CA(81), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palmera Azul con una superficie de 1.43 Ha.

CA(82), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Africana con una superficie de 0.77 Ha.

CA(83), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Excelsa con una superficie de 0.67 Ha.

CA(84), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Areca con una superficie de 0.72 Ha.

CA(85), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cola de Pescado con una superficie de 0.84 Ha.

CA(86), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma de Sierra y la incorporación de los escurrimiento Bangalu con una superficie de 2.62 Ha.

CA(87), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Datilera con una superficie de 0.85 Ha.

CA(88), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Nuez de Areca con una superficie de 1.51 Ha.

CA(89), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Canaria con una superficie de 0.96 Ha.

CA(90), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma de Cera con una superficie de 2.14 Ha.

CA(91), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Costa Azul con una superficie de 0.67 Ha.

CA(92), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Agua Salobre y la incorporación de los escurrimiento Agua Dura con una superficie de 0.75 Ha.

CA(93), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Agua Salada con una superficie de 0.26 Ha.

CA(94), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Agua Dulce con una superficie de 1.09 Ha.

CA(95), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Tucán y la incorporación de los escurrimiento Colibri con una superficie de 0.91 Ha.

CA(96), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Gaviota con una superficie de 1.69 Ha.

CA(97), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Quetzal con una superficie de 0.45 Ha.

CA(98), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Pinzón y la incorporación de los escurrimiento Pelicano con una superficie de 0.97 Ha.

CA(99), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Grulla con una superficie de 0.22 Ha.

CA(100), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Granada y la incorporación de los escurrimiento Lichi y Kiwi con una superficie de 1.54 Ha.

CA(101), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cacao y la incorporación de los escurrimiento Alamendra con una superficie de 0.91 Ha.

CA(102), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Moray la incorporación de los escurrimiento Lima con una superficie de 0.59 Ha.

CA(103), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Higo con una superficie de 0.34 Ha.

CA(104), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Soyate con una superficie de 0.45 Ha.

CA(105), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Datilera con una superficie de 0.48 Ha.

CA(106), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma de la Col con una superficie de 0.21 Ha.

CA(107), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Datilera y la incorporación de los escurrimiento Palma de Cintas y Palma Naidi con una superficie de 1.31 Ha.

CA(108), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palmera Mentía con una superficie de 0.97 Ha.

CA(109), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Indiana y la incorporación de los escurrimiento Lucubence y Palma Canaria con una superficie de 1.07 Ha.

CA(110), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma de Senegal con una superficie de 0.88 Ha.

CA(111), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua. al Zona Federal Marítimo Terrestre con una superficie de 19.50 Ha.
CA(112), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Ostras con una superficie de 0.07 Ha.

CA(113), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Lirio de Mar con una superficie de 0.27 Ha.

CA(114), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cora con una superficie de 0.21 Ha.

CA(115), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cora con una superficie de 0.27 Ha.

CA(116), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Garrapata con una superficie de 0.15 Ha.

CA(118), corresponde a la área de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Escorpión con una superficie de 0.22 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.3.8. ÁREA DE POLÍGONO DE DESARROLLO CONTROLADO

Superficie delimitada del suelo que se determina en un plan parcial de desarrollo urbano mediante declaratoria y aprobación del ayuntamiento correspondiente a solicitud de una asociación de vecinos legalmente constituida, para llevar a cabo acciones determinadas mediante un convenio celebrado entre el propio ayuntamiento y la asociación reconocida del Subdistrito Urbano 9-A, del Distrito Urbano 9, como se establece en el Articulo 5, fracción LIV, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - SUB DISTRITO URBANO 9-A AMAPAS-CONCHAS CHINAS						
S=1,657,194.51 m² (165-71-94.511 Ha.)			POBLACIÓN TOTAL (INEGI, 2005)= 799 hab.			
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,277,823.4312	475,071.8761
1	2	N 78°17'07.01" E	393.728	2	2,277,903.3733	475,457.4028
2	4	N 57°22'39.72" E	35.371	4	2,277,922.4417	475,487.1938
		CENTRO DE CURVA		3	2,277,831.8970	475,524.1511
		DELTA = 20°50'14.39"		LONG. CURVA = 35.567		
		RADIO = 97.797		SUB.TAN.= 17.982		
4	5	N 69°31'41.27" E	41.091	5	2,277,936.8133	475,525.6898
5	7	N 53°27'58.69" E	54.987	7	2,277,969.5468	475,569.8722
		CENTRO DE CURVA		6	2,278,057.5745	475,470.4381
		DELTA = 23°53'47.43"		LONG. CURVA = 55.388		
		RADIO = 132.801		SUB.TAN.= 28.102		
7	8	N 41°43'29.89" E	14.902	8	2,277,980.6691	475,579.7906

8	9	S 66°48'59.24" E	31.027	9	2,277,968.4545	475,608.3121
9	11	S 66°32'54.06" E	75.726	11	2,277,938.3174	475,677.7829
		CENTRO DE CURVA		10	2,277,904.3458	475,621.7734
		DELTA = 70°37'13.05"		LONG. CURVA = 80.741		
		RADIO = 65.507		SUB.TAN.= 46.399		
11	12	S 29°32'37.26" E	46.619	12	2,277,897.7600	475,700.7700
12	13	N 44°13'46.89" E	43.428	13	2,277,928.8781	475,731.0624
13	15	N 25°20'19.31" E	33.782	15	2,277,959.4100	475,745.5200
		CENTRO DE CURVA		14	2,277,950.8254	475,724.1812
		DELTA = 94°30'25.57"		LONG. CURVA = 37.939		
		RADIO = 23.001		SUB.TAN.= 24.885		
15	16	N 76°38'03.02" E	58.901	16	2,277,973.0261	475,802.8258
16	17	S 18°02'51.93" E	55.854	17	2,277,919.9200	475,820.1300
17	18	N 87°13'18.25" E	19.370	18	2,277,920.8589	475,839.4769
18	19	S 69°17'37.39" E	23.726	19	2,277,912.4700	475,861.6700
19	20	S 37°57'47.33" E	36.479	20	2,277,883.7100	475,884.1100
20	22	S 82°58'53.86" E	49.114	22	2,277,877.7089	475,932.8556
		CENTRO DE CURVA		21	2,277,832.7378	475,902.5770
		DELTA = 53°52'1.88"		LONG. CURVA = 50.970		
		RADIO = 54.214		SUB.TAN.= 27.544		
22	24	S 75°22'11.52" E	10.092	24	2,277,875.1600	475,942.6200
		CENTRO DE CURVA		23	2,277,932.3802	475,952.3420
		DELTA = 09°58'29.28"		LONG. CURVA = 10.104		
		RADIO = 58.040		SUB.TAN.= 5.065		
24	25	S 80°21'26.16" E	28.716	25	2,277,870.3500	475,970.9300
25	26	S 47°38'13.97" E	11.680	26	2,277,862.4800	475,979.5600
26	27	N 57°09'59.07" E	43.047	27	2,277,885.8200	476,015.7300
27	28	N 47°16'34.29" E	29.198	28	2,277,905.6300	476,037.1800
28	29	S 23°30'23.79" E	113.819	29	2,277,801.2568	476,082.5771
29	30	S 23°30'23.79" E	18.459	30	2,277,784.3296	476,089.9395
30	31	S 10°07'54.25" E	193.525	31	2,277,593.8220	476,123.9830
31	32	S 79°32'57.26" W	137.604	32	2,277,568.8620	475,988.6620
32	33	N 33°47'33.96" W	115.684	33	2,277,665.0015	475,924.3198
33	34	S 30°10'18.12" W	814.253	34	2,276,961.0610	475,515.0820
34	35	S 31°40'30.17" W	1,121.247	35	2,276,006.8354	474,926.3142
35	198	S 32°28'25.72" W	205.597	198	2,275,833.3858	474,815.9261
198	199	N 43°00'54.59" W	109.445	199	2,275,913.4091	474,741.2635
199	200	N 28°27'47.00" W	40.177	200	2,275,948.7297	474,722.1155
200	201	N 14°18'22.93" W	22.334	201	2,275,970.3710	474,716.5966

201	202	N 22°57'39.77" W	60.336	202	2,276,025.9266	474,693.0592
202	203	S 06°20'02.92" W	223.166	203	2,275,804.1233	474,668.4381
203	204	S 46°17'06.49" W	132.604	204	2,275,712.4845	474,572.5934
204	205	N 42°16'16.79" W	112.043	205	2,275,795.3927	474,497.2285
205	206	N 19°46'19.63" W	38.919	206	2,275,832.0174	474,484.0629
206	83	N 39°49'55.46" W	58.279	83	2,275,876.7716	474,446.7327
83	84	N 13°05'50.09" E	73.026	84	2,275,947.8978	474,463.2807
84	85	N 29°59'31.11" E	24.828	85	2,275,969.4011	474,475.6916
85	86	N 10°18'32.82" E	55.481	86	2,276,023.9864	474,485.6204
86	87	N 01°22'29.80" W	66.829	87	2,276,090.7957	474,484.0168
87	88	N 06°43'52.77" E	148.237	88	2,276,238.0105	474,501.3922
88	89	N 27°03'37.47" W	43.650	89	2,276,276.8819	474,481.5346
89	90	N 32°00'58.51" W	46.820	90	2,276,316.5802	474,456.7127
90	91	N 09°17'14.64" W	87.156	91	2,276,402.5934	474,442.6469
91	92	N 09°01'23.26" E	52.757	92	2,276,454.6975	474,450.9209
92	93	N 07°21'19.41" E	77.554	93	2,276,531.6131	474,460.8496
93	94	N 24°53'48.15" E	82.654	94	2,276,606.5862	474,495.6458
94	95	N 32°35'05.93" E	35.336	95	2,276,636.3600	474,514.6759
95	96	N 17°39'25.60" E	57.284	96	2,276,690.9452	474,532.0513
96	97	N 02°14'48.32" E	42.212	97	2,276,733.1248	474,533.7061
97	98	N 01°43'08.53" E	82.742	98	2,276,815.8297	474,536.1882
98	99	N 09°36'33.21" E	109.046	99	2,276,923.3461	474,554.3911
99	100	N 08°51'41.62" E	64.452	100	2,276,987.0290	474,564.3198
100	101	N 19°54'41.36" E	51.019	101	2,277,034.9978	474,581.6951
101	102	N 29°26'30.93" E	42.690	102	2,277,072.1750	474,602.6793
102	103	N 55°06'31.73" E	43.375	103	2,277,096.9865	474,638.2574
103	104	N 01°50'54.03" E	25.652	104	2,277,122.6250	474,639.0848
104	105	N 21°22'43.52" E	20.428	105	2,277,141.6472	474,646.5313
105	106	N 50°12'23.41" E	19.383	106	2,277,154.0529	474,661.4246
106	107	N 07°07'40.68" E	33.340	107	2,277,187.1349	474,665.5616
107	108	N 53°20'13.88" E	48.479	108	2,277,216.0816	474,704.4493
108	109	N 58°48'36.82" E	68.671	109	2,277,251.6447	474,763.1946
109	110	N 72°06'09.38" E	56.516	110	2,277,269.0128	474,816.9754
110	111	N 39°02'50.38" E	39.402	111	2,277,299.6136	474,841.7974
111	112	N 28°13'38.65" E	38.486	112	2,277,333.5226	474,860.0001
112	113	N 17°06'34.32" E	22.499	113	2,277,355.0259	474,866.6193
113	114	N 18°26'31.62" E	26.155	114	2,277,379.8374	474,874.8932
114	115	N 61°42'33.35" E	24.430	115	2,277,391.4161	474,896.4056
115	116	N 62°32'08.11" E	23.312	116	2,277,402.1677	474,917.0906

116	117	N 41°32'37.32" E	38.676	117	2,277,431.1145	474,942.7399
117	118	N 25°48'08.80" E	116.357	118	2,277,535.8704	474,993.3864
118	119	N 21°00'24.50" E	87.707	119	2,277,617.7483	475,024.8275
119	120	N 11°35'49.02" E	98.781	120	2,277,714.5131	475,044.6851
120	121	N 15°02'11.37" E	92.488	121	2,277,803.8344	475,068.6797
121	1	N 09°15'50.47" E	19.856	1	2,277,823.4312	475,071.8761

X.4.- ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO

Las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se implementen en el Distrito Urbano 9 buscarán la integración con el desarrollo urbano, por lo que la gestión y operación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 observará en todo momento lo expresado por la normatividad federal, estatal y municipal.

X.4.1.- 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 federales, así como las áreas de control especial; las acciones de conservación planteadas para el "Distrito Urbano 9", se describen como sigue:

a) Formular la Estrategia para la Protección de la Biodiversidad Costera y Marina;
b) Promover la recuperación de especies a partir de proyectos de reproducción, repoblación y reintroducción, en el marco del Sistema de Unidades para la Conservación y Manejo de la Vida Silvestre;
c) Monitorear, combatir y/o erradicar a las especies exóticas invasoras;
d) Dar seguimiento a las especies silvestres para su conservación y aprovechamiento;
e) Las relacionadas directamente con la conservación, rescate, y saneamiento de los cauces y cuerpos de agua existentes en el área de aplicación, particularmente en escurrimientos temporales y en el litoral marino, particularmente mantener los escurrimientos temporales libres de cualquier obstrucción como construcciones, terrazas, escombro, etc. y promover su constante mantenimiento;
f) Alentar la conservación de zonas de selva particularmente en la 'parte alta' del área de aplicación;
g) Las relacionadas directamente con la conservación, rescate, y saneamiento de los cauces y cuerpos de agua existentes en el área de aplicación, particularmente en escurrimientos temporales y en el litoral marino, particularmente mantener los escurrimientos temporales libres de cualquier obstrucción como construcciones, terrazas, escombro, etc. y promover su constante mantenimiento;
h) Alentar la conservación de zonas de selva particularmente en la 'parte alta' del área de aplicación;
i) 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;

j) 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;
k) Aplicar los criterios de las normas superiores para el tratamiento de los cauces de escurrimientos naturales (AC) y (CA) y las áreas de prevención ecológico (AP), quedan sujetas las acciones urbanísticas a que sean integración a las condicionantes naturales que linden con estas áreas para optimizar los efectos negativos que degraden su composición original;
l) Ejecutar los lineamientos establecidos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Conchas Chinas, a fin de conservar el potencial de los suelos con vegetación arbórea de cualquier acción urbanística o edificatoria, de acuerdo la importancia ecológica; y
m) Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos (EV) que se encuentren en áreas de conservación (AC), podrán ser permutadas por áreas de cesión para equipamientos de este mismo centro de población.

X.4.2.- Acciones de Mejoramiento

Impulsar 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 de Distrito Urbano 9:

a) Impulsar el uso de vivienda unifamiliar de densidad mínima y baja, conservando predios superiores a los 500 metros cuadrados y observando la aplicación de los lineamientos expresados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9;
b) Establecer programas para asegurar la dotación y rehabilitación de las instalaciones de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, electrificación, alumbrado público y asegurar el área verde de la colonia;
c) Promover la regeneración urbana mediante acciones de mejoramiento de la imagen visual, del mobiliario urbano y de los elementos de infraestructura en el área de aplicación.
d) Alentar la generación de transferencias de derecho de desarrollo como un mecanismo de incentivo para la conservación de espacios sin construir;
e) Acondicionar el sistema vial existente y buscar nuevos accesos a colonias aledañas para disminuir la conflictividad;
f) 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;
g) 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;
h) Toda acción urbanística de mejoramiento que se pretenda desarrollar dentro del área de aplicación en las áreas urbanizadas clasificadas con la Clave AU, mas la sub-clave, el particular de cada predio; deberá obtener la certificación oficial por la Dependencia Municipal, cumpliendo con el procedimiento establecido en el Código Urbano, además de lo que indique el Ayuntamiento;

i) 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 de área aplicación;
j) 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; y
k) Promover e impulsar la designación del polígono de desarrollo controlado el área de aplicación de este plan parcial, a solicitud de la asociación de vecinos, como lo establece el artículo 121 fracción V, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

X.4.3.- Acciones de Crecimiento

Para la regulación y ordenamiento de las acciones de crecimiento en el área de aplicación, que presentan el potencial para el desarrollo urbano y por su factibilidad de introducción a las redes de infraestructura y la instalación de equipamiento básico para solventar las necesidades de la actividad humana, según lo dispuesto del artículo 147 y el artículo 150 del Código Urbano:

a) Apoyar y consolidar el trabajo realizado por la Asociación de Colonos de las Conchas Chinas A.C. a fin garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y demás normativas legales.
b) Aplicar en forma eficiente el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano y demás legislación.
c) Con fundamento a lo establecido en el Capítulo IV, del Código Urbano, las acciones para ordenar el crecimiento urbano en “Conchas Chinas” se basa en la ejecución eficiente y sostenida de los lineamientos del Plan Parcial;
d) Actualizar el Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco (MOE) con la finalidad de establecer la congruencia del MOET y el crecimiento urbano que sea dado en Conchas Chinas, a los nuevos lineamientos previsto por el Plan Parcial;
e) Toda acción urbanística que se pretenda desarrollar dentro del área de aplicación fortalezca el crecimiento urbano en las áreas de reserva urbana clasificadas con la clave RU, mas la subclave que las identifica, deberá obtener la certificación oficial por la Dependencia Municipal, cumpliendo con el procedimiento establecido en el Código Urbano, además de lo que indique el Ayuntamiento, en lo particular para cada predio;
f) Impulsar las acciones establecidas en las áreas de cesión generadas por las 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 a radios de acción y capacidades de cada equipamiento urbano establecido en las normas de SEDESOL y como los parámetros de la administración pública;
g) Aplicar y promover las modalidades de permutas en aras de crear y mantener los sistemas de equipamiento y servicios urbanos acordes a fortalecer la estructura urbana eficiente;
h) Promover los criterios y modalidades de urbanización y edificación procurando la integración 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;
i) Para cualquier aprobación o autorización de obras en zonas de riesgo por deslizamientos la dependencia municipal deberá solicitar los estudios y proyectos necesarios para las obras mínimas de protección;

j) Establecer los derechos de vías primarias y secundarias, en las áreas de reserva urbana, y áreas urbanizadas con la finalidad evitar congestionamientos viales a futuro y darle funcionalidad a la estructura urbana;
k) Promover los proyectos institucionales públicas y privados para la concentración de equipamiento y servicios urbanos dentro del área de aplicación;
l) 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;
m) 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 de las zonas ecología;
n) 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
o) Concertar recursos de intereses públicos y privados para obtener los derechos de vía de las áreas de las nuevas vialidades cuando sea necesario, sin cancelar la opción de implementar los sistemas de drenaje sanitario y tratamiento de aguas servidas que la acción urbana corresponde que se plantee, cumpliendo con los lineamientos del Plan Parcial.

X.5.- ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Ver anexo gráfico Plano E-02

La utilización general del suelo (o zonificación) aplica a las zonas que identifiquen sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

Según lo expresado en el artículo 120, fracción I, así como el 121 fracción I y VII del Código Urbano [23] para el Estado de Jalisco, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano deberá precisar las normas de zonificación de las áreas que integran y delimitan el área de aplicación del mismo, señalando que los usos de suelo expresados deberán corresponder a las condiciones del territorio estudiadas en la etapa del diagnóstico. Para ello, y como se consigna en el artículo 162, fracción II del mismo Código Urbano, deberá disponerse la zonificación secundaria, en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación, mediante la siguiente matriz de utilización del suelo.

Cuadro 51. Matriz de utilización del suelo

Clave de la zona		
Control de la urbanización	Densidad máxima de habitantes	Densidad máxima de viviendas
	Superficie mínima de lote	Frente mínimo de lote

[23] Así como otros artículos del Código Urbano, como el 148, 149, 150, 161, 162 y 163.

Control de la edificación	C.O.S	C.U.S
	No. mínimo de cajones de estacionamiento	Altura máxima del edificio
	Superficie mínima jardinada en el lote	Altura
	Modo de edificación	Restricciones F=Frontal L=Lateral P=Posterior

Los usos señalados para las diferentes zonas definida en el Plano de Estrategia E-2, quedan sujetos a las normas indicadas en cada una de ellas, entendiéndose por:

- **Densidad**: Número máximo de habitantes, viviendas, unidades que se indiquen por hectárea de la superficie bruta del terreno sujeto a la acción urbanística.
- **Superficie**: Superficie mínima de lote permisible en metros cuadrados.
- **Frente**: Longitud mínima del frente del lote en metros lineales.
- **Índice de edificación**: Expresado en m² indica el número de viviendas o unidades privativas que pueden ser edificadas en un mismo lote o predio, obteniéndose al dividir la superficie del lote (m²) entre el índice señalado.
- **C.O.S**.: Coeficiente de Ocupación del Suelo, factor determina la superficie máxima edificable del mismo, excluyendo las áreas construidas como sótanos.
- **C.U.S**.: Coeficiente de Utilización del Suelo, factor que determina la superficie máxima construida permisible, excluyendo la superficie construida como sótanos. El coeficiente de utilización del suelo a aplicar será de 2 niveles máximo en el área de Aplicación del Plan Parcial.
- **Altura**: Altura permisible indicada en niveles de la edificación, o su equivalente en metros. En todos los usos la altura máxima por nivel será de 4.00m máximo por nivel más los pretiles en la azotea.
- **Estacionamiento**: Número de espacios o cajones para el estacionamiento de vehículos por unidad de vivienda, para lo cual se estará a lo señalado en este documento, además de lo que se indique en particular.
- **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.
- **Restricción posterior**: Superficie libre de construcción, medida en metros lineales desde el límite posterior del lote al alineamiento de la edificación.
- **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 se indique.
- **Modo de edificación**: Distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación, según lo establecido en este documento.
- **Matriz**: La matriz de utilización del suelo para el Control de la Urbanización y el Control de la Edificación contenida en una tabla o cuadro que integra todos los incisos antes señalados.

De conformidad a la clasificación prevista en este documento, deberán además de lo antes establecido apegarse a los siguientes lineamientos generales:

1. En cualquier tipo de zona, las densidades señaladas, quedan sujetas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en este documento, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, tipos de vivienda, áreas de cesión y normas de ingeniería vial;
2. Las alturas máximas se determinará en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano como resultado de los estudios técnicos de imagen visual en las zonas homogéneas. En todo momento, deberá ser congruente con las alturas prevalecientes en el contexto urbano, particularmente por las fuertes pendientes producto de las condiciones topográficas;
3. Deberá omitirse la restricción frontal en aquellas áreas de fuerte pendiente debido a las condiciones topográficas, por lo cual se podrá edificar en el paño mismo de la banqueta.

Para lo que no esté previsto en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 se deberá atender a lo dispuesto en este documento y demás aplicables en materia de ordenamiento urbano y ecológico.

Cuadro 52. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

No.	ÁREAS	CLAVE	SUPERFICIE (HA)
1	Zona de Actividades Silvestres	**AS**	123.03
2	Zona Turístico Hotelero Densidad Media	**TH-3**	3.65
3	Zona Turístico Hotelero Densidad Alta	**TH-4**	0.82
4	Zona Turístico Hotelero Densidad Mínima y Habitacional Jardín	**TH-1/HJ(1)**	268.05
5	Zona Turístico Hotelero Densidad Mínima y Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima	**TH-1/H1-V**	11.90
6	Zona Turístico Hotelero Densidad Media y Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja	**TH-3/H2-V**	2.96
7	Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima	**H1-U**	23.76
8	Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima	**H1-H**	19.10
9	Zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima	**H1-V**	16.36
10	Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Baja	**H2-U**	6.77
11	Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja	**H2-H**	8.10
12	Zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja	**H2-V**	29.77
13	Zona Mixto Barrial Intensidad Baja	**MB2**	13.73
14	Zona Mixto Distrital Intensidad Mínima	**MD1**	3.21
15	Zona Mixto Distrital Intensidad Baja	**MD2**	4.40
16	Zona Mixto Distrital Intensidad Media	**MD3**	3.74
17	Zona de Equipamiento Vecinal	**EI-V**	0.16
18	Zona de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales	**EV-V**	3.26

19	Zona de Infraestructura Urbana	**IN-U**	2.54
20	Zona de Infraestructura Regional	**IN-R**	33.50
21	Zona de Protección A Cauces y Cuerpos De Agua	**CA**	116.50
TOTAL			**695.31**

A continuación se presenta la descripción de las zonas comprendidas dentro del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9.

X.5.1. ACTIVIDADES SILVESTRES

Este tipo de uso de suelo se indica con la clave AS, con potencial para la explotación y aprovechamiento racional del recurso natural del territorio. Son las áreas rústicas que prevalecen en gran medida en su estado natural. Las actividades o giros de uso predominante son: Actividades naturales en selva y campo.

Lo señalado en el plano E-02, anexo con la clave siguiente:

AS(1), corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 27.21 Ha , colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(6), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(1), con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(2), y H1-H(2), al Sureste con el limite de área de estudio, al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(3), con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos vecinales EV-V(2), con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(7), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(2), con al zona de infraestructura urbana IN-U(2), con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(5). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), CA(2), CA(4), CA(7) y CA(8), como se establecen en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura urbana IN-U(2),), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

AS(2), corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 41.73 Ha , colinda al Este con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(1), TH1/HJ(5), TH1/HJ(6) y TH1/HJ(7), con la zona mixto barrial de intensidad baja MB2(1), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75) y con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(10), al Oeste con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(10), TH1/HJ(9), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(9), con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos vecinales EV-V(7), con la zona habitacional unifamiliar densidad baja H2-U(3), con la zona de infraestructura regional IN-R(1). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(24), CA(25), CA(26), CA(27), CA(28),CA(29), CA(31), CA(32), CA(33), CA(34), CA(36), CA(37), CA(38), CA(39), CA(40), CA(41), CA(42), CA(43), CA(44), CA(45), CA(46), CA(47), CA(48), CA(59), CA(60), CA(61), CA(63), CA(64), CA(75), CA(112), CA(113), CA(114) y CA(115), como se establece en el Subtítulo X.5.7. y las zona de infraestructura regional IN-R(1),), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

AS(3), corresponde a Zona de Actividades Silvestres, con una superficie de 54.08Ha , colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75). colinda al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(85), con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(8),al Sur con el limite de área de estudio, al Oeste con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima TH1/H1-V(2), con la zona de infraestructura regional IN-R(2) y con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(10), Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75), CA(85), CA(86), CA(87), CA(88), CA(89),CA(90), CA(92), CA(93), CA(94), CA(34), CA(36), CA(37), CA(38), CA(39), CA(40), CA(41), CA(42), CA(43), CA(44), CA(45), CA(46), CA(95), CA(96), CA(97), CA(98), CA(105), CA(106), CA(107) y CA(108), como se establece en el Subtítulo X.5.7. y la zona de infraestructura urbana IN-U(13) y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

X.5.2. ALOJAMIENTO TEMPORAL

Comprende instalaciones, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios de manera no permanente, se integra por los siguientes usos o destinos:

I Turístico Ecológico;
II Turístico Campestre;
III Turístico Hotelero densidad alta.

X.5.2.1. Turístico Hotelero Densidad Media TH-3

Se refiere a los predios que potencialmente presentan atractivos turísticos, por los recursos naturales, paisajísticos y ambientales con que cuentan, podrán identificar zonas turístico-hoteleras en el esquema de ordenamiento del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Estas actividades pueden emplazarse en zonas de servicios, y en las que se consideren compatibles, estando sujetas a las normas de control de la edificación que para cada una de las zonas establece el presente documento.

En el área de aplicación se consigna el uso Turístico Hotelero densidad media (clave TH-3) comprendiendo las edificaciones para el uso Turístico.

TH-3(1), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Media, con una con una superficie aproximada de 0.60 Ha, colinda al Norte, Este y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja H2-V(3), y al Sur con la zona habitacional unifamiliar, densidad mínima H1-U(2).

TH-3(2), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Media, con una con una superficie aproximada de 0.91 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(12), al Sur con la zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8) y CA(10), y al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(1) y la zona de infraestructura urbana IN-U(12), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7) y CA(8), que será determinada en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

TH-3(3), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Media, con una con una superficie aproximada de 2.03 Ha, colinda al Norte, Este y Sur con la zona de infraestructura regional IN-R(1), y al Oeste con las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5) y CA(111) . Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(1), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5) y CA(111), que será determinada en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

TH-3(4), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Media, con una con una superficie aproximada de 0.12 Ha, colinda al Norte, Este y Sur con la zona de infraestructura regional IN-R(1), y al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111) . Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(1), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5) y CA(111), que será determinada en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **TH-3(1), TH-3(2), TH-3(3), TH-3(4)** son los que se describen a continuación:

a) Se consideran predominantes los usos: **Turístico Hotelero**
b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.**
c) Se consideran condicionados los usos: **Comercio Barrial, Comercio Distrital, Servicios Barriales, Servicios Barriales y Servicios Distritales.**

Cuadro 53. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MEDIA	
CLAVE	**TH-3(1), TH-3(2), TH-3(3), TH-3(4),**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Turístico Hotelero
PREDOMINANTES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Turístico Hotelero Densidad Media	Albergues o posadas. Casa de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones. Mutualidades y fraternidades.
COMPATIBLES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	**Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:** **Espacios verdes y abiertos:** Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica. **Espacios recreativos:** Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.	**Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes:** **Espacios verdes y abiertos:** Parque urbano distrital. Unidad deportiva. **Espacios recreativos:** Arenas. Centro deportivo. Escuela de artes marciales. Escuela de natación. Gimnasio. Pista de hielo. Squash.
CONDICIONADO	**ACTIVIDADES O GIROS**

Comercio Barrial	**Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:** **Venta de:** 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.
Comercio Distrital	**Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:** 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.
Servicios Barriales	**Se incluyen los giros del servicio vecinal más los siguientes:** 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.

Servicios Distritales.	**Se incluyen los giros del servicio vecinal y barrial más los siguientes:** 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.

Los lineamientos para predios y edificaciones construidas para las zonas Turístico Hotelero de densidad Media (TH-3) se indican en la siguiente matriz:

Cuadro 56.- Matriz de utilización uso Turístico Hotelero densidad media TH-3

Clave del uso TH-3		
Control de la urbanización	No aplica	60 cuartos/hectárea
	5,000 m^2	40 mts. lineales
Control de la edificación	C.O.S (0.25)	C.U.S (1.00)
	1 cajón por cada 50 m^2 construidos	R
	No se indica	Restricciones F= 5.00 mts. L= 3.00 mts. P= 10.00 mts.
	Modo de edificación abierto	

Uso permitido: Turístico Hotelero de Densidad Media.
Densidad Máxima: 60 cuartos hoteleros por hectárea.
Superficie Mínima de Lote: 5,000 m^2.
Frente Mínimo de Lote: 40 metros lineales.
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.25
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1
altura máxima será: Resultante del COS y CUS.
Cajones de estacionamiento: 1 cajón por cada 50 m^2 construidos.
Restricción Frontal: 5 metros lineales.
Restricción Posterior: 10 metros lineales.
Restricción Lateral: 3 metros lineales
Modo de Edificación: Abierto.

X.5.2.2. Turístico Hotelero Densidad Alta (TH-4)

Se refiere a los predios que potencialmente presentan atractivos turísticos, por los recursos naturales, paisajísticos y ambientales con que cuentan, podrán identificar zonas turístico-hoteleras en el esquema de

ordenamiento del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Estas actividades pueden emplazarse en zonas de servicios, y en las que se consideren compatibles, estando sujetas a las normas de control de la edificación que para cada una de las zonas establece el presente documento.

En el área de aplicación se consigna el uso Turístico Hotelero densidad media (clave TH-4) comprendiendo las edificaciones para el uso Turístico.

TH-4(1), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Alta, con una con una superficie aproximada de 0.82 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja H2-V(5), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja H2-V(7), y al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111) . Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(1), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111), que será determinada en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **TH-4(1)** son los que se describen a continuación:

a) Se consideran predominantes los usos: **Turístico Hotelero**
b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.**
c) Se consideran condicionados los usos: **Comercio Barrial y Servicios Barriales.**

Cuadro 54. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MEDIA	
CLAVE	**TH-4(1)**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Turístico Hotelero
PREDOMINANTES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Turístico Hotelero Densidad Alta	Albergues. Casas de asistencia. Casa de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones.
COMPATIBLES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	**Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:** **Espacios verdes y abiertos:** Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica. **Espacios recreativos:** Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.
CONDICIONADO	**ACTIVIDADES O GIROS**

Comercio Barrial	**Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:** **Venta de:** 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.
Servicios Barriales	**Se incluyen los giros del servicio vecinal más los siguientes:** 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.

Los lineamientos para predios y edificaciones construidas para las zonas Turístico Hotelero de densidad Alta (TH-4) se indican en la siguiente matriz:

Cuadro 55.- Matriz de utilización uso Turístico Hotelero densidad Alta TH4

Clave del uso TH4		
Control de la urbanización	No aplica	100 cuartos/hectárea
	3,000 m^2	30 mts. lineales
Control de la edificación	C.O.S (0.30)	C.U.S (1.20)
	Ver cuadro 87	R
	Modo de edificación abierto	Restricciones F= 5.00 mts. L= 3.00 mts. P= 10.00 mts.

Uso permitido: Turístico Hotelero de Densidad Alta.

Densidad Máxima:	100 cuartos hoteleros por hectárea.
Superficie Mínima de Lote:	3,000 m^2.
Frente Mínimo de Lote:	30 metros lineales.
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	0.30
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):	1.20
altura máxima será:	Resultante del COS y CUS.
Cajones de estacionamiento:	Ver cuadro 87
Restricción Frontal:	5 metros lineales.
Restricción Posterior:	10 metros lineales.
Restricción Lateral:	3 metros lineales
Modo de Edificación:	Abierto.

X.6.2.3. Turístico Hotelero Densidad Mínima /Habitacional Jardín (TH-1)/HJ

En el área de aplicación se encuentra consignado en el Plan de Desarrollo Urbano vigente (1997) que la zona de serranía presenta atractivos potencialmente turísticos debido a la riqueza de los recursos naturales, paisajísticos y ambientales con que cuentan. En algunos casos contenidos en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se puede optar por este uso y/o por Habitacional Jardín (HJ). Este uso se identifica con la clave TH1/HJ, siendo:

TH1/HJ(1), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Mínima y Habitacional Jardín con una superficie de 18.34 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(10),con la zona de infraestructura urbana IN-U(12), con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(5), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(7), con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(4), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), al Este con el limite de área de estudio, con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(10), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(19), con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(5), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(30) y CA(31), al Oeste con la zona de actividades silvestres AS(2), con la zona de infraestructura regional IN-R(1). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), CA(9), CA(10), CA(19), CA(20), CA(21), CA(22), CA(23), CA(24), CA(25), CA(26), CA(28), CA(29), CA(30), y CA(31), como se establece en el Subtítulo X.5.8. 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.5.7. de este documento.

TH1/HJ(2), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Mínima y Habitacional Jardín con una superficie de 36.42 Ha, colinda al Noreste con el limite se área de estudio al Sureste con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Sureste y Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(10). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(10), CA(11), CA(12), CA(13) y CA(14), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

TH1/HJ(3), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Mínima y Habitacional Jardín con una superficie de 32.26 Ha, colinda al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(10), al Sureste con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Oeste con la zona de protección a cauces y

cuerpos de agua CA(73), con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(6), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55), CA(53), con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(5), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(16), CA(15). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(10), CA(15), CA(16), CA(53), CA(54), CA(55), CA(73), CA(74), CA(75) y CA(109), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

TH1/HJ(4), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Mínima y Habitacional Jardín con una superficie de 23.98 Ha, colinda al Sureste el limite de área de estudio, al Sur con la zona mixto barrial de intensidad baja MB2(1), al Noroeste con la zona de infraestructura regional IN-R(2). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(10), CA(11), CA(12), CA(74), CA(75) y CA(110), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

TH1/HJ(5), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Mínima y Habitacional Jardín con una superficie de 34.39 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(31), CA(30), con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(1), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(19),al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(16), con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(3), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(53),al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55), al Oeste con la zona de actividades silvestres AS(2). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(15), CA(16), CA(17), CA(18), CA(19), CA(30), CA(31), CA(33), CA(34), CA(35), CA(36), CA(47), CA(48), CA(49), CA(50), CA(51), CA(52) y CA(53), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.8. de este documento.

TH1/HJ(6), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Mínima y Habitacional Jardín con una superficie de 32.41Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55),al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55), con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(3), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(73), con la zona de infraestructura regional IN-R(2),al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(68), con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(7), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(67), CA(66), CA(65), CA(61),al Oeste con la zona de actividades silvestres AS(2). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55), CA(56), CA(57), CA(58), CA(59), CA(60), CA(61), CA(65), CA(66), CA(67), CA(68), CA(69), CA(70), CA(71), CA(72) y CA(73), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

TH1/HJ(7), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Mínima y Habitacional Jardín con una superficie de 17.49Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61), con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(6), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(65),CA(66), CA(67), CA(68), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(68), con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Sur con la zona mixto barrial de intensidad media MB2(1),al Oeste con la zona de actividades silvestres AS(2). Se deberán respetar las

zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61), CA(64), CA(65), CA(66), CA(68), CA(60), CA(61), CA(65), CA(66), CA(67), CA(68), CA(69), CA(70), CA(71), CA(72) y CA(73), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

TH1/HJ(8), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Mínima y Habitacional Jardín con una superficie de 42.14 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(85), al Sur con la zona mixto barrial de intensidad media MB2(1), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75), CA(77), al Sureste y Suroeste con el limite de área de estudio al Oeste con la zona de actividades silvestres AS(3). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(77), CA(78), CA(79), CA(80), CA(81), CA(82), CA(83), CA(84), CA(85), CA(86), CA(87), y CA(108), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

TH1/HJ(9), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Mínima y Habitacional Jardín con una superficie de 11.10 Ha, colinda al Noreste con la zona de actividades silvestres AS(2), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(60), al Este con la zona de actividades silvestres AS(2), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(9), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61), al Sur con la zona de actividades silvestres AS(2), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75), al Noroeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(8), con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos vecinales EV-V(7). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55), CA(61), CA(62), y CA(75), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

TH1/HJ(10), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Mínima y Habitacional Jardín con una superficie de 19.49 Ha, colinda al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75), con la zona de actividades silvestres AS(2),al Sureste con la zona de actividades silvestres AS(2), con la zona de infraestructura regional IN-R(2), con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima TH1/HI-V(1), al Suroeste con el limite de área de estudio, al Noroeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(10), con la zona de infraestructura regional IN-R(1). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75), CA(91), CA(94), CA(100), CA(101), CA(102), y CA(103), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(1) y IN-R(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **TH-1/HJ(1), TH-1/HJ(2), TH-1/HJ(3), TH-1/HJ(4), TH-1/HJ(5), TH-1/HJ(6), TH-1/HJ(7), TH-1/HJ(8), TH-1/HJ(9), TH-1/HJ(10),** son los que se describen a continuación:

a) Se consideran predominantes los usos: **Turístico Hotelero**
b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales.**
c) Se consideran condicionados los usos: **Comercio Central y Servicios Centrales**

Los lineamientos para predios y edificaciones para la zona Turístico Hotelero de densidad Mínima (TH-1) se indican en la siguiente matriz:

Cuadro 56. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MINIMA Y HABITACIONAL JARDIN **TH-1/HJ:**	
CLAVE	**TH-1/HJ(1), TH-1/HJ(2), TH-1/HJ(3), TH-1/HJ(4), TH-1/HJ(5), TH-1/HJ(6), TH-1/HJ(7), TH-1/HJ(8), TH-1/HJ(9), TH-1/HJ(10)**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Turístico Hotelero y Habitacional Jardín
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Habitacional
PREDOMINANTES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Turístico Hotelero Densidad Mínima	Albergues o posadas, Condohoteles, Hoteles con todos los servicios, *Motel de paso y similares, Trailer park, Villas hoteleras.
Habitacional Jardín	Habitación
COMPATIBLES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	**Espacios verdes y abiertos:** Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas **Espacios recreativos:** Juegos infantiles.
Espacios Verdes, Abiertos Y Recreativos Centrales	**Se excluyen los giros vecinales y se incluyen los barriales y distritales más los siguientes:** **Espacios verdes y abiertos:** Jardines y/o plazas. Lagos ratifícales. Parque urbano general. Zoológico. **Espacios recreativos:** Balnearios. Campos de golf Estadios. Plazas de toros y lienzos charros.
CONDICIONADO	**ACTIVIDADES O GIROS**
Servicios Centrales	**Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:** 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 Central	**Se excluyen los giros del comercio vecinal y se incluyen los giros del comercio barrial y distrital más los siguientes:** **Venta de:** 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 y Video bares.

Matriz de utilización uso Turístico Hotelero densidad Mínima TH-1/Habitacional Jardín HJ

Clave del uso TH-1		
Control de la urbanización	No aplica	15 cuartos/hectárea
	10,000 m^2	50 mts. lineales
Control de la edificación	C.O.S (0.15)	C.U.S (0.30)
	1 cajón por cada 50 m^2 construidos	12.00 mts. sobre la cota más alta del lote
	No se indica	Restricciones F= 10.00 mts. L= 5.00 mts. P= 10.00 mts.
	Abierto	
Clave del uso HJ		
Control de la urbanización	No aplica	4 cuartos/hectárea
	2500 m^2	50 mts. lineales
Control de la edificación	C.O.S (0.20)	C.U.S (0.40)
	4 cajones de estacionamiento por vivienda	12.00 mts. sobre la cota más alta del lote
	No se indica	Restricciones F= 5.00 mts. L= 10.00 mts. P= 10.00 mts.
	Abierto	

X.5.2.4. Turístico Hotelero Densidad Mínima y Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima

TH1/ H1-V(1), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Mínima y Habitacional Jardín con una superficie de 2.10 Ha, colindando al Noreste y Noroeste con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(10), al Sureste con la zona de infraestructura regional IN-R(2). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(99), CA(100), CA(101), y CA(102). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.15. de este documento. Se deberán respetar la zona de infraestructura regional IN-R(2). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.14. de este documento.

TH1/ H1-V(2), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Mínima y Habitacional Jardín con una superficie de 9.78 Ha, colinda al Este con la zona de actividades silvestres AS(3), al Suroeste con el limite de área de estudio, al Noroeste con la zona de infraestructura regional IN-R(2). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(95), CA(96), CA(97), CA(98), CA(99), CA(100), CA(101), CA(104), y CA(105). Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.15. de este documento. Se deberán respetar la zona de infraestructura regional IN-R(2) .Que serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.5.14. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **TH-1/H1-V(1), TH-1/H1-V(2),** son los que se describen a continuación:

a) Se consideran predominantes los usos: **Turístico Hotelero y Habitacional.**
b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar Horizontal, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Equipamiento Vecinal, Servicios Barriales y Comercio Vecinal.**
c) Se consideran condicionados los usos: **Servicios Centrales y Comercio Central.**

Cuadro 57. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MINIMA Y HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL, DENSIDAD MINIMA **TH-1/H1-V:**	
CLAVE	**TH-1/H1-V(1), TH-1/H1-V(2)**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Turístico Hotelero
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Habitacional
PREDOMINANTES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Turístico Hotelero Densidad Mínima	Albergues o posadas, Condohoteles, Hoteles con todos los servicios, *Motel de paso y similares, Trailer park, Villas hoteleras.
Habitacional Plurifamiliar Vertical, Densidad Mínima	Habitación
COMPATIBLES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Habitacional Unifamiliar.	Habitación
Habitacional Plurifamiliar Horizontal	Habitación
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	**Espacios verdes y abiertos:** Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas **Espacios recreativos:** Juegos infantiles.
Espacios Verdes, Abiertos Y Recreativos Centrales	**Se excluyen los giros vecinales y se incluyen los barriales y distritales más los siguientes:** **Espacios verdes y abiertos:** Jardines y/o plazas. Lagos ratifícales. Parque urbano general. Zoológico. **Espacios recreativos:** Balnearios. Campos de golf Estadios. Plazas de toros y lienzos charros.
Equipamiento Vecinal	**Educación:** 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. * Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m^2.

Comercio Vecinal	**Venta de:** *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) * Cenaduría y/o menudería. * Cocina económica. * Cremerías. * Expendios de revistas. * Farmacias. *Fruterías. * Legumbres. * Taquería. *Tortillería.* **Máximo 50 m² por local.**
CONDICIONADO	**ACTIVIDADES O GIROS**
Servicios Centrales	**Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:** 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 Central	**Se excluyen los giros del comercio vecinal y se incluyen los giros del comercio barrial y distrital más los siguientes:** **Venta de:** 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 y Video bares.

Cuadro 58.- Matriz de utilización uso Turístico Hotelero densidad Mínima TH-1/Habitacional plurifamiliar Vertical H1-V

Clave del uso TH1		
Control de la urbanización	No aplica	15 cuartos/hectárea
	10,000 m²	70 mts. lineales
Control de la edificación	C.O.S (0.15)	C.U.S (0.30)
	1 cajón por cada 50 m² construidos	12.00 mts. sobre la cota más alta del lote
	No se indica	Restricciones F= 10.00 mts. L= 5.00 mts. P= 10.00 mts.
	Abierto	
Clave del uso H1-V		
Control de la urbanización	No aplica	20 vivienda/hectárea
	1,200 m²	40 mts. lineales
Control de la edificación	C.O.S (0.4)	C.U.S (1.2)
	4 cajones de estacionamiento por vivienda	12.00 mts. sobre la cota más alta del lote
	No se indica	Restricciones F= 5.00 mts. L= 2.50 mts. P= 3.00 mts.

X.5.2.5. Turístico Hotelero Densidad Media y Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja
En el área de aplicación se encuentra consignado en el Plan de Desarrollo Urbano vigente (1997) que la zona de serranía presenta atractivos potencialmente turísticos debido a la riqueza de los recursos naturales, paisajísticos y ambientales con que cuentan. En algunos casos contenidos en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se puede optar por este uso y/o Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad mínima H1-V según se expresa en cada caso. Este uso se identifica con la clave TH1/ H1-V, siendo:

TH3/H2-V(1), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Media y Habitacional Plurifamiliar Vertical, densidad Baja, con una superficie de 0.42 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(42), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Sur y Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(1), como se establece en el Subtítulo X.5.7. y las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(42) y CA(111), que será determinada en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

TH3/H2-V(2), corresponde a la zona Turístico Hotelero Densidad Media y Habitacional Plurifamiliar Vertical, densidad Baja, con una superficie de 2.53 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja H2-V(9), y al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(1), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111), que será determinada en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

Los lineamientos para predios y edificaciones para la zona Turístico Hotelero de densidad Mínima (TH-1) se indican en la siguiente matriz:

Las permisibilidades de usos en las zonas **TH-3/H2-V(1), TH-3/H2-V(2),** son los que se describen a continuación:

a) Se consideran predominantes los usos: **Turístico Hotelero y Habitacional.**
b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar Horizontal, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales Equipamiento Vecinal, Servicios Barriales y Comercio Vecinal.**
c) Se consideran condicionados los usos: **Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Comercio Distrital, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Servicios Distritales y Equipamiento Vecinal.**

Cuadro 59. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MEDIA Y HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL, DENSIDAD BAJA TH-3/H2-V:	
CLAVE	**TH-3/H2-V(1), TH-3/H2-V(2)**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Turístico Hotelero

ZONA (USO PREDOMINANTE)	Habitacional
PREDOMINANTES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Turístico Hotelero Densidad Media	Albergues o posadas. Casa de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones. Mutualidades y fraternidades.
Habitacional Plurifamiliar Vertical, Densidad Baja	Habitación
COMPATIBLES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Habitacional Unifamiliar.	Habitación
Habitacional Plurifamiliar Horizontal	Habitación
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	**Espacios verdes y abiertos:** Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas **Espacios recreativos:** Juegos infantiles.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	**Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:** **Espacios verdes y abiertos:** Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica. **Espacios recreativos:** Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales	**Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes:** **Espacios verdes y abiertos:** Parque urbano distrital. Unidad deportiva. **Espacios recreativos:** Arenas. Centro deportivo. Escuela de artes marciales. Escuela de natación. Gimnasio. Pista de hielo. Squash.
CONDICIONADO	**ACTIVIDADES O GIROS**
Comercio Vecinal	**Venta de:** *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas). *Cenaduría y/o menudería. *Cocina económica. *Cremerías. *Expendios de revistas. *Farmacias. *Fruterías. *Legumbres. *Taquería. * **Máximo 50 m^2 por local.**

Comercio Barrial	**Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:** **Venta de:** 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	**Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:** **Venta de:** 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. 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.
Servicios Vecinales	*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. * Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m^2.

Servicios Barriales	**Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:** 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.
Servicios Distritales	**Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:** Adiestramiento de mascotas. Agencia de autos con taller. Agencias de autotransporte, viajes, publicidad. Almacenes y bodegas. Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, y similares. Armado y pegado de cajas de cartón. Aseguradoras. Autobaños y similares. Bienes raíces. Billares. Bodega de productos que no impliquen alto riesgo. Boliches. Bolsa de trabajo. Casas de bolsa, cambio, decoración. Centros botaneros. Clínica y farmacia veterinaria. 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.
Equipamiento Vecinal	**Educación;** Jardín de niños. Primaria.

Cuadro 60.- Matriz de utilización uso Turístico Hotelero densidad Media /Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad baja TH3/H2-V

Clave del uso TH3		
Control de la urbanización	No aplica	60 cuartos/hectárea
	5,000 m^2	40 mts. lineales
Control de la edificación	C.O.S (0.25)	C.U.S (1.0)
	1 cajón por cada 50 m^2 construidos	12.00 mts. sobre la cota más alta del lote
	No se indica	Restricciones F= 10.00 mts.
	Abierto	

		L= 5.00 mts. P= 10.00 mts.
Clave del uso H2-V		
Control de la urbanización	No aplica	28 vivienda/hectárea
	800 m^2	20 mts. lineales
Control de la edificación	C.O.S (0.6)	C.U.S (1.8)
	4 cajones de estacionamiento por vivienda	20 mts. sobre la cota más alta del lote
	No se indica	Restricciones
	Abierto	F= 4.00 mts. L= 2.50 mts. P= 3.00 mts.

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. Zonas de Uso Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima (H1-U)

Es la zona de uso habitacional que por sus relación de propiedad y forma de construir se precisa como Habitacional Unifamiliar, es decir, localizando una casa habitación por familia en un lote individual.

En el Área de Aplicación el uso se identifica en el Plano de Estrategia E-2 con la clave de las zonas habitacionales unifamiliar densidad mínima H1-U y el número que la especifica.

H1-U(1), corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima, con una superficie de 0.55 Ha, colinda al Norte y Este con la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(1), al Sur con la zona con la zona habitacional unifamiliar densidad baja H2-U(1) y con 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.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), como se establece en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H1-U(2), corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima, con una superficie de 9.99 Ha, colinda al Noreste con la zona de infraestructura urbana IN-U(5), al Sureste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(3), la zona la zona turístico hotelero densidad media TH3-(1) y la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(3), al Sur con la zona la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(4), la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(4) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(6), al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1), la zona de infraestructura urbana IN-U(11), las zonas habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(4), H1-V(3) y H1-V(11). Se deberán respetar las zonas de infraestructura regional IN-R(1) y las zonas de infraestructura urbana IN-U(4), IN-U(11), IN-U(5) y IN-U(4), como se establece en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H1-U(3), corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima, con una superficie de 0.53 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(10) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(6), al Este con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(4), al Sur y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(6). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(10), en el Subtítulo X.5.8. de este documento.

H1-U(4), corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima, con una superficie de 1.33 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(6), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(5), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5) y CA(7), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), como se establece en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H1-U(5), corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima, con una superficie de 11.33 Ha, colinda al Norte, Este y Sur con la zona de actividades silvestres AS(1), al Suroeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(2), la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad media H2-V(3), la zona de infraestructura urbana IN-U(4), al Noroeste con las zonas de infraestructura urbana IN-U(5) y IN-U(6). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(4), IN-U(5) y IN-U(6), como se establece en el Subtítulo X.5.7. de este documento

Las permisibilidades de usos en las zonas **H1-U(1), H1-U(2), H1-U(3), H1-U(4), H1-U(5),** son los que se describen a continuación:

a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional.**
b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.**
c) Se consideran condicionados los usos: **Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Comercio Distrital, Servicios Vecinales, Equipamiento Vecinal y Manufacturas Domiciliarias.**

Cuadro 61. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MINIMA	
CLAVE	**H1-U(1), H1-U(2), H1-U(3), H1-U(4) y H1-U(5),**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Habitacional
PREDOMINANTES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima	Habitación
COMPATIBLES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	**Espacios verdes y abiertos:** Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas **Espacios recreativos:** Juegos infantiles.
CONDICIONADO	**ACTIVIDADES O GIROS**
Comercio Vecinal	**Venta de:** *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) * Cenaduría y/o menudería. * Cocina económica. * Cremerías. * Expendios de revistas. * Farmacias. *Fruterías. * Legumbres. * Taquería. *Tortillería.* **Máximo 50 m². por local.**
Servicios Vecinales	*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. * Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m².
Equipamiento Vecinal	**Educación.** Jardín de niños. Primaria.
Manufacturas Domiciliarias	**Elaboración casera de:** Bordados y costuras. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. Cerámica. Piñatas. Sastrería. Yoghurt.

Los lineamientos para predios y edificaciones construidas con el uso H1-U se indican en la siguiente matriz:

Cuadro 62. Matriz de utilización uso Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima H1-U

Clave del uso H1-U		
Control de la urbanización	50 habitantes/hectárea	10 viviendas/ hectárea
	600 m²	20 mts. lineales
Control de la edificación	C.O.S (0.4)	C.U.S (0.8)
	2 cajones por vivienda	9 metros sobre la cota más alta del lote.
	30% del COS	Restricciones F= No aplica. L= 2.50 mts. P= 3.00 mts.
	Abierto	

Uso permitido:	Habitacional Unifamiliar de Densidad Mínima.
Habitantes/hectárea:	50.
Vivienda/hectárea:	10
Superficie Mínima de Lote:	600 m^2.
Frente Mínimo de Lote:	20 metros lineales.
Índice de Edificación:	600 m^2.
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	0.4
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):	0.8
Altura máxima será:	9.00 metros sobre la cota más alta del lote.
Cajones de estacionamiento por vivienda:	2 cajones.
Restricción Frontal:	No aplica.
Restricción Lateral:	2.50 metros lineales
Restricción Posterior:	3.00 metros lineales.
Modo de Edificación:	Abierto.

X.5.3.2. Zonas de Uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima (H1-H)

Este uso considera las edificaciones con vocación habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H, identificándose en el Plano de Estrategia E-2 con la clave de la zona y el número que la especifica. En el área de aplicación el uso se proponen en las siguientes porciones:

H1-H(1), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima, con una superficie de 3.10 Ha, colinda al Norte, Este y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(1), al Sur con el límite del área de aplicación, al Suroeste 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.5.8. de este documento.

H1-H(2), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima, con una superficie de 8.71 Ha, colinda al Norte y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(2), al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), al Sureste con la zona de actividades silvestres AS(1), al Suroeste 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(1) y CA(2), como se establece en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H1-H(3), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima, con una superficie de 2.30 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Este con la zona de actividades silvestres AS(1), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(5). 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.5.8. de este documento.

H1-H(4), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima, con una superficie de 0.69 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), al Este con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín densidad mínima TH1/HJ(1), al Sur con la

zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(9), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(6). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8) y CA(9), como se establece en el Subtítulo X.5.8. de este documento.

H1-H(5), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima, con una superficie de 0.28 Ha, colinda al Noreste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(7), al Sureste con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín densidad mínima TH1/HJ(1), al Suroeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(12), al Noroeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(8). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(12), como se establece en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H1-H(6), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima, con una superficie de 1.37 Ha, colinda Norte y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(1), al Este con la zona de actividades silvestres AS(1), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), como se establece en el Subtítulo X.5.8. de este documento.

H1-H(7), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Mínima, con una superficie de 2.63 Ha, colinda Norte con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(4), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(4), la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(4) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(2), al Este con la zona con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(3) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(6) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(5). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(6) y CA(7), como se establece en el Subtítulo X.5.8. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **H1-H(1), H1-H(2), H1-H(3), H1-H(4), H1-H(5), H1-H(7),** son los que se describen a continuación:

a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional.**
b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.**
c) Se consideran condicionados los usos: **Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Comercio Distrital, Servicios Vecinales, Equipamiento Vecinal y Manufacturas Domiciliarias.**

Cuadro 63. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MINIMA	
CLAVE	**H1-H(1), H1-H(2), H1-H(3), H1-H(4), H1-H(5), H1-H(7)**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Habitacional
PREDOMINANTES	**ACTIVIDADES O GIROS**

Habitacional Unifamiliar Densidad Mínima	Habitación
COMPATIBLES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Habitación Unifamiliar	Habitación
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	**Espacios verdes y abiertos:** Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas **Espacios recreativos:** Juegos infantiles.
CONDICIONADO	**ACTIVIDADES O GIROS**
Comercio Vecinal	**Venta de:** *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) * Cenaduría y/o menudería. * Cocina económica. * Cremerías. * Expendios de revistas. * Farmacias. *Fruterías. * Legumbres. * Taquería. *Tortillería.* **Máximo 50 m². por local.**
Servicios Vecinales	*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. * Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m².
Equipamiento Vecinal	**Educación.** Jardín de niños. Primaria.
Manufacturas Domiciliarias	**Elaboración casera de:** Bordados y costuras. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. Cerámica. Piñatas. Sastrería. Yoghurt.

Los lineamientos para predios y edificaciones construidas con el uso H1-H se indica en la siguiente matriz:

Cuadro 64. Matriz de utilización uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad mínima H1-H

Clave del uso H1-H		
Control de la urbanización	75 habitantes/hectárea	15 viviendas/ hectárea
	800 m²	20 mts. lineales
Control de la edificación	C.O.S (0.4)	C.U.S (0.8)
	2 cajones por vivienda	9 metros sobre la cota más alta del lote.
	30% del COS	Restricciones F= No aplica. L= 2.50 mts. P= 3.00 mts.
	Abierto	

Uso permitido: Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad mínima.
Habitantes/hectárea: 75.
Vivienda/hectárea: 15
Superficie Mínima de Lote: 800 m².

Frente Mínimo de Lote: 20 metros lineales.
Índice de Edificación: 400 m^2.
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.4
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.8
Altura máxima será: 9.00 metros sobre la cota más alta del lote.
Cajones de estacionamiento por vivienda: 2 cajones.
Restricción Frontal: No aplica.
Restricción Lateral: 2.50 metros lineales
Restricción Posterior: 3.00 metros lineales.
Modo de Edificación: Abierto.

X.5.3.3. Zonas de Uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima (H1-V)
Se refiere a los lotes considerados en las zonas de habitación plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V, identificándose en el Plano E-2 con la clave de la zona y el número que la especifica.

H1-V(1), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima, con una superficie de 5.81 Ha, colinda al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), al Sureste con la zona de actividades silvestres AS(1) y la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(6), al Suroeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), al Noroeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), CA(3) y CA(2), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(1),), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H1-V(2), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima, con una superficie de 2.77 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(3) y con la zona de infraestructura urbana IN-U(2), al Este con la zona de actividades silvestres AS(1), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(2), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(3). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(2), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H1-V(3), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima, con una superficie de 0.20 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(2).

H1-V(4), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima, con una superficie de 0.26 Ha, colinda al Norte, Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(2), al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H1-V(5), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima, con una superficie de 1.34 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(5) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Este con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(3), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(12). 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.5.8. y la zona de infraestructura urbana IN-U(12), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H1-V(6), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima, con una superficie de 0.40 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), al Este con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(4), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(9), al Oeste con al zona de infraestructura urbana IN-U(12). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8) y CA(9), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura urbana IN-U(12), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H1-V(7), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima, con una superficie de 0.29 Ha, colinda al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(9), al Sureste con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín densidad mínima TH1/HJ(1), al Suroeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(5), al Noroeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(8). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(9), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H1-V(8), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima, con una superficie de 0.38 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(9), al Sureste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(7) y la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(5), al Suroeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(12). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(9), como se establece en el Subtítulo X.5.7. y la zona de infraestructura urbana IN-U(12), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H1-V(9), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima, con una superficie de 0.84 Ha, colinda al Norte con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín densidad mínima TH1/HJ(9), al Este y Sur con la zona de actividades silvestres AS(2), al Oeste con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín densidad mínima TH1/HJ(1) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(61), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.8. de este documento.

H1-V(10), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima, con una superficie de 3.27 Ha, colinda al Norte y Este con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín densidad mínima TH1/HJ(10), al Sur con el límite del área de aplicación, al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(91), CA/94), CA/96), CA(100), CA(101), CA/102) y CA(103), 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.5.7. de este documento.

H1-V(11), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima, con una superficie de 0.75 Ha, colinda al Noreste, Sureste y Suroeste con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(2), al Noroeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **H1-V(1), H1-V(2), H1-V(3), H1-V(4), H1-V(5), H1-V(7), H1-V(8), H1-V(9), H1-V(10), H1-V(11),** son los que se describen a continuación:

a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional.**
b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.**
c) Se consideran condicionados los usos: **Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Comercio Distrital, Servicios Vecinales y Equipamiento Vecinal.**

Cuadro 65. De Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima	
CLAVE	**H1-V(1), H1-V(2), H1-V(3), H1-V(4), H1-V(5), H1-V(7), H1-V(8), H1-V(9), H1-V(10), H1-V(11)**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Habitacional
PREDOMINANTES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima	Habitación
COMPATIBLES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Habitación Unifamiliar	Habitación
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	**Espacios verdes y abiertos:** Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas **Espacios recreativos:** Juegos infantiles.
CONDICIONADO	**ACTIVIDADES O GIROS**
Comercio Vecinal	**Venta de:** *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) * Cenaduría y/o menudería. * Cocina económica. * Cremerías. * Expendios de revistas. * Farmacias. *Fruterías. * Legumbres. * Taquería. *Tortillería.* **Máximo 50 m². por local.**
Servicios Vecinales	*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. * Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m².
Equipamiento Vecinal	**Educación.** Jardín de niños. Primaria.

Las normas de urbanización y edificación a las que está sujeta esta zona son las siguientes:

Cuadro 66. Matriz de utilización uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Mínima H1-V

Clave del uso H1-V		
Control de la urbanización	100 hab./hectárea	20 viviendas/ hectárea
	1,200 m^2	40 mts. lineales
Control de la edificación	C.O.S (0.4)	C.U.S (1.2)
	2 cajones por vivienda	9 metros sobre la cota más alta del lote.
	50% del COS	Restricciones F= No aplica. L= 2.50 mts. P= 3.00 mts.
	Modo de edificación: abierto	

Uso permitido: Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Mínima.
Habitantes/hectárea: 100.
Vivienda/hectárea: 20
Superficie Mínima de Lote: 1,200 m^2.
Frente Mínimo de Lote: 40 metros lineales.
Índice de Edificación: 300 m^2.
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.4
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.2
Altura máxima será: 9.00 metros sobre la cota más alta del lote.
Cajones de estacionamiento por vivienda: 2 cajones.
Restricción Frontal: No aplica.
Restricción Lateral: 2.50 metros lineales
Restricción Posterior: 3.00 metros lineales.
Modo de Edificación: Abierto.

Para las zonas H1-V(3), H1-V(4) y H1-V(11), se aplicara los siguientes normas de control de edificación que corresponden a:

I. Índice de Edificación: 65 m^2.
II. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.6
III. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.80

X.5.3.4. Zonas de Uso Habitacional Unifamiliar Densidad Baja (H2-U)

Es la zona de uso habitacional que por sus relación de propiedad y forma de construir se precisa como Habitacional Unifamiliar, es decir, localizando una casa habitación por familia en un lote individual. En el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano con la clave de las zonas habitacionales unifamiliar densidad baja H2-U y el número que la especifica.

H2-U(1), corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Baja, con una superficie de 0.48 Ha, colinda al Norte y Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(1), al Sur con la

zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(1). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.8. de este documento.

H2-U(2), corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Baja, con una superficie de 1.54 Ha, colinda al Norte con la zona turístico hotelero densidad media TH3(3), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(41), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(26), CA(113), CA(39) y CA(41), 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.5.7. de este documento.

H2-U(3), corresponde a la zona Habitacional Unifamiliar Densidad Baja, con una superficie de 4.73 Ha, colinda al Norte y Este con la zona de actividades silvestres AS(2), al Sur con las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(7) y EV-V(8), al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(42) y CA(43), 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.5.7. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **H2-U(1), H2-U(2) y H2-U(3),** son los que se describen a continuación:

a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional.**
b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.**
c) Se consideran condicionados los usos: **Comercio Vecinal, Servicios Vecinales, , Equipamiento Vecinal y Manufacturas Domiciliarias.**

Cuadro 67. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA	
CLAVE	**H2-U(1), H2-U(2) y H2-U(3)**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Habitacional
PREDOMINANTES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Habitacional Unifamiliar Densidad Baja	Habitación
COMPATIBLES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	**Espacios verdes y abiertos:** Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas **Espacios recreativos:** Juegos infantiles.
CONDICIONADO	**ACTIVIDADES O GIROS**

Comercio Vecinal	**Venta de:** *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) * Cenaduría y/o menudería. * Cocina económica. * Cremerías. * Expendios de revistas. * Farmacias. *Fruterías. * Legumbres. * Taquería. *Tortillería.* **Máximo 50 m². por local.**
Servicios Vecinales	*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. * Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m².
Equipamiento Vecinal	**Educación.** Jardín de niños. Primaria.
Manufacturas Domiciliarias	**Elaboración casera de:** Bordados y costuras. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. Cerámica. Piñatas. Sastrería. Yoghurt.

Las normas de urbanización y edificación a las que está sujeta ésta zona son las siguientes:

Cuadro 68. Matriz de utilización uso Habitacional Unifamiliar Densidad Baja H2-U

Clave del uso H2-U		
Control de la urbanización	95 habitantes/hectárea	19 viviendas/ hectárea
	300 m²	10 mts. lineales
Control de la edificación	C.O.S (0.6)	C.U.S (1.2)
	2 cajones por vivienda	9 metros sobre la cota más alta del lote.
	50% del COS	Restricciones F= No aplica. L= No aplica. P= 3.00 mts.
	Semicerrado	

Uso permitido: Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja.
Habitantes/hectárea: 95.
Vivienda/hectárea: 19
Superficie Mínima de Lote: 300 m².
Frente Mínimo de Lote: 10 metros lineales.
Índice de Edificación: 300 m².
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.6
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.2
Altura máxima será: 9.00 metros sobre la cota más alta del lote.
Cajones de estacionamiento por vivienda: 2 cajones.
Restricción Frontal: No aplica.
Restricción Lateral: No aplica.
Restricción Posterior: 3.00 metros lineales.
Modo de Edificación: Semicerrado.

X.5.3.5. Zonas de Uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja (H2-H)
Éste tipo de zona de uso habitacional se define como viviendas para dos o más familias dentro de un mismo predio independientemente del régimen de propiedad que se establezca, con la particularidad que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades. En el área de aplicación se proponen en los siguientes polígonos:

H2-H(1), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja, con una superficie de 1.05 Ha, colinda al Norte al Norte con la zona mixta distrital de intensidad mínima MD1(1), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4) y CA(11), 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.5.7. de este documento.

H2-H(2), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja, con una superficie de 2.87 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(5), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11) y la zona de infraestructura urbana IN-U(7). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4) y CA(11), como se establece en el Subtítulo X.5.7. y la zona de infraestructura regional IN-R(1) y la zona de infraestructura urbana IN-U(7), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H2-H(3), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja, con una superficie de 1.18 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(2) y con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(3), al Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(2), al Sur y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(4).

H2-H(4), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja, con una superficie de 2.96 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(2) y con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(3)=, al Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(4), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(9), la zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(4) y EV-V(5) y la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(7), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(3), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(6) y las zonas de infraestructura urbana IN-U(10) y IN-U(9). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(10) y IN-U(9), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

Las permisibilidades de usos las zonas **H2-H(1), H2-H(2), H2-H(3) y H2-H(4)** 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:

Cuadro 69. de Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Maja, **H2-H**	
CLAVE	**H2-H(1), H2-H(2) , H2-H(3), H2-H(4) y H2-H(5)**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Habitacional
PREDOMINANTES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja	Habitacional
COMPATIBLES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Habitacional Unifamiliar Densidad Baja	Habitacional
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	**Espacios verdes y abiertos:** Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas **Espacios recreativos:** Juegos infantiles.
CONDICIONADO	**ACTIVIDADES O GIROS**
Equipamiento Vecinal	**Educación.** 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. **(Máximo 50 m² por local).**
Comercio Vecinal	**Venta de:** Abarrotes, misceláneas y similares. Cenaduría y/o menudería. Cocina conómica. Cremerías. Expendios de libros revistas. Farmacias. Fruterías. Legumbres. Taquería. Tortillería. **(Máximo 50m² por local).**
Manufacturas Domiciliarias	**Elaboración casera de:** Bordados y costuras. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. Cerámica. Piñatas. Sastrería. Yoghurt.

Las normas de urbanización y edificación a las que está sujeta ésta zona son las siguientes:

Cuadro 70. Matriz de utilización uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja H2-H

Clave del uso H2-H		
Control de la urbanización	115 habs./hectárea	23 viviendas/ hectárea
	500 m²	10 mts. lineales
Control de la edificación	C.O.S (0.6)	C.U.S (1.2)
	2 cajones por vivienda	9 metros sobre la cota más alta del lote.

	40% del COS	Restricciones
	Modo de edificación: Semicerrado	F= No aplica. L= No aplica. P= 3.00 mts.

En estas zonas, la categoría de los usos y destinos permitidos se indican en el siguiente cuadro:

Uso permitido:	Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja.
Habitantes/hectárea:	115.
Vivienda/hectárea:	23
Superficie Mínima de Lote:	500 m^2.
Frente Mínimo de Lote:	10 metros lineales.
Índice de Edificación:	250 m^2.
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	0.6
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):	1.2
Altura máxima será:	9.00 metros sobre la cota más alta del lote.
Cajones de estacionamiento por vivienda:	2 cajones.
Restricción Frontal:	No aplica.
Restricción Lateral:	No aplica.
Restricción Posterior:	3.00 metros lineales.
Modo de Edificación:	Semicerrado.

X.5.3.6. Zonas de Uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja H2-V

Éste uso habitacional debido a su modalidad de edificación y por sus relaciones de propiedad, se define como viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades.

Éste uso se identifica en el Plano de Estrategia E-2 con la clave de las zonas habitacionales plurifamiliar, densidad baja H2-V y el número que la especifica.

H2-V(1), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie de 11.09 Ha, colinda al Norte con el límite del área de aplicación y con la zona de infraestructura urbana IN-U1), al Este el límite del área de aplicación. Al Sur con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(1) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad baja H2-U(1), la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(1) y la zona de infraestructura regional IN-R(1). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), como se establece en el Subtítulo X.5.7. y la zona de infraestructura urbana IN-U(1) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H2-V(2), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie de 9.11 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), al Este y Sur con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(2), al Suroeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1). 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.5.7. y la zona de infraestructura urbana IN-U(1) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H2-V(3), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie de 1.52 Ha, colinda al Noreste con la zona de infraestructura urbana IN—U(4) y la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(5), al Sureste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(2) y la zona de infraestructura urbana IN-U(2), al Suroeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(3) y con la zona turístico hotelero densidad media TH3-(1), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(2). Se deberán respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(2), IN-U(3) y IN-U(4), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H2-V(4), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie de 1.98 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(2), al Este con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(3), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(2) y la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(7), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(4).

H2-V(5), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie de 2.10 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(2), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Sur con la zona turístico hotelero densidad alta TH-$(1), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(8) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura urbana IN-U(8) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H2-V(6), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie de 1.61 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(10), la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(3) y la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(4), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(5), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(5) y la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(4), al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1). Se deberán respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(1) y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H2-V(7), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie de 0.48 Ha, colinda al Norte con la zona turístico hotelero densidad alta TH-4(1), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Sur con la zona turístico hotelero densidad media TH3(3), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H2-V(8), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie de 0.98 Ha, colinda al Norte con las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(7) y EV-V(8), al Este con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(9), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55), la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(7), al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(55) y CA(11), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

H2-V(9), corresponde a la zona Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja, con una superficie de 0.84 Ha, colinda al Norte con la zona turístico hotelero densidad media y habitacional plurifamiliar vertical densidad baja TH-3/H2-V(2), al Este u Sur con la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11), CA(91) y CA(94), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

Las permisibilidades de usos las zonas **H2-V(1), H2-V(2), H2-V(3) y H2-V(4)** 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:

Cuadro 71. de Usos del Suelo Permisibles de Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Maja, **H2-V**	
CLAVE	**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)**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Habitacional
PREDOMINANTES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja	Habitacional
COMPATIBLES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Habitacional Unifamiliar Densidad Baja	Habitacional

Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	**Espacios verdes y abiertos:** Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas **Espacios recreativos:** Juegos infantiles.
CONDICIONADO	**ACTIVIDADES O GIROS**
Equipamiento Vecinal	**Educación.** 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. **(Máximo 50 m² por local).**
Comercio Vecinal	**Venta de:** Abarrotes, misceláneas y similares. Cenaduría y/o menudería. Cocina conómica. Cremerías. Expendios de libros revistas. Farmacias. Fruterías. Legumbres. Taquería. Tortillería. **(Máximo 50m² por local).**
Manufacturas Domiciliarias	**Elaboración casera de:** Bordados y costuras. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. Cerámica. Piñatas. Sastrería. Yoghurt.

Cuadro 72. Matriz de utilización uso Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja H2-V

Clave del uso H2-V		
Control de la urbanización	140 habs./hectárea	28 viviendas/ hectárea
	800 m²	20 mts. lineales
Control de la edificación	C.O.S (0.6)	C.U.S (1.8)
	2 cajones por vivienda	9 metros sobre la cota más alta del lote.
	40% del COS	Restricciones F= No aplica. L= No aplica. P= 3.00 mts.
	Modo de edificación: Abierto, Semiabierto y Semicerrado	

Uso permitido: Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja.
Habitantes/hectárea: 140.
Vivienda/hectárea: 28
Superficie Mínima de Lote: 800 m².
Frente Mínimo de Lote: 20 metros lineales.
Índice de Edificación: 200 m².
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.6
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.8
Altura máxima será: 9.00 metros sobre la cota más alta del lote.
Cajones de estacionamiento por vivienda: 2 cajones.
Restricción Frontal: No aplica.

Restricción Lateral: No aplica.
Restricción Posterior: 3.00 metros lineales.
Modo de Edificación: Abierto, SemiAbierto y Semicerrado.

X.5.4. 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.5.4.1. Zonas de Mixto Barrial Intensidad Media MB3

Las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio, o en corredores barriales;

MB2(1), corresponde a la zona mixto barrial, densidad baja, con una superficie aproximada de 13.73 Ha., colinda al Norte con las zonas y TH1/HJ(7), la zona de infraestructura regional IN-R(2) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(66) y CA(75), al Sureste con el limite de área de aplicación, al Sur con las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75), CA(77), CA(80), CA(84) y la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(8), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(85), la zona de infraestructura urbana IN-U(13) y la zona de actividades silvestres AS(3). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(66), CA(75), CA(76), CA(80), CA(81), CA(84), CA(85), 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), como se establece en el Subtítulo X.5.8. de este documento.
Las permisibilidades de usos en las zonas **MB2(1),** 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:

Cuadro 73. de Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Barriales Intensidad Alta, **MB4**:	
CLAVE	**MB2(1),**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Habitacional
COMPATIBLES	**ACTIVIDADES O GIROS**
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.	**Espacios verdes y abiertos:** Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas **Espacios recreativos:** Juegos infantiles.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	**Espacios verdes y abiertos:** Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica. **Espacios recreativos:** Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.
Equipamiento Vecinal	**Educación.** Jardín de niños. Primaria.
Equipamiento Barrial	**Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:** **Culto:** Iglesia. **Salud:** Consultorio médico y dental de 1er. Contacto. Unidad médica de 1er. Contacto. **Servicios Institucionales:** 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. ***Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m^2.**

Servicios Barriales	**Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:** 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	**Venta de:** *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) *Cenaduría y/o menudería. *Cocina económica. *Cremerías. *Expendios de revistas. *Farmacias. *Fruterías. *Legumbres. *Taquería. ***Máximo 50 m² por local.**
Comercio Barrial	**Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:** **Venta de:** 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.

Manufacturas Menores	**Elaboración artesanal de:** 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 porciento de la zona.

En el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 se propone la designación de uso Mixto Distrital de intensidad mínima MD-1. Las normas de urbanización y edificación a las que está sujeta ésta zona son las siguientes:

Uso permitido:	Mixto Distrital Intensidad Mínima.
Superficie Mínima de Lote:	800 m^2.
Frente Mínimo de Lote:	20 metros lineales.
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	0.4
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):	1.2
Altura máxima será:	9 metros sobre la cota más alta del lote.
Cajones de estacionamiento por vivienda:	Ver cuadro 87
Restricción Frontal:	5.00 metros lineales.
Restricción Lateral:	No aplica.
Restricción Posterior:	3.00 metros lineales.
Modo de Edificación:	Variable

X.5.4.2. Zonas de Mixto Distrital Intensidad Mínima MD1

Las zonas de Uso Mixto se indican con la clave MD, incluye aquellas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios. Generalmente se constituyen alrededor de los sub-centros urbanos o en corredores urbanos distritales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así

como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente. Los predios y edificaciones construidas con uso Mixto Distrital intensidad mínima (MD-1), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos establecidas por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

La designación del uso Mixto Distrital intensidad mínima (MD-1) en algunas porciones contenidas en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 9 se deben a la correspondencia entre este uso y la realidad pero también para respetar el sentido del Acuerdo de Cabildo publicado en el Periódico Oficial, con fecha de Sesión del Ayuntamiento celebrada el 26 de noviembre de 1999 donde se establece que "partiendo de la calle Pilitas hasta la calle Sta. Bárbara y de la carretera hacia la Bahía de Banderas, deberá considerarse como Mixto Distrital de intensidad mínima y a partir de la calle Sta. Bárbara y hasta el río de los Horcones, como Turístico Hotelero de Densidad Media TH-3, compatible con Habitacional de Densidad Mínima".

MD1(1), corresponde a la zona mixto distrital intensidad mínima, con una superficie aproximada de 3.21 Ha., colinda al Norte con la zona mixto distrital intensidad media MD3(2), al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), al Sureste con la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Suroeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal, densidad baja H2-H(1), al Noroeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2) y CA(111), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

En el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 se propone la designación de uso Mixto Distrital de intensidad mínima MD-1. Las normas de urbanización y edificación a las que está sujeta ésta zona son las siguientes:

Las permisibilidades de usos en las zonas **MD1(1),** 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 y Comercio.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

Cuadro 74. de Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Distritales Intensidad Alta, **MD1**	
CLAVE	**MD1(1),**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Existen un equilibrio entre el Habitacional, Comercio y Servicios
PREDOMINANTES	**ACTIVIDADES O GIROS**
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.
Hospedaje: Hoteles, cabañas, áreas de acampado, villas, albergues, comunitarios, casas de huéspedes y casas con servicios de hotelería. **Comida:** Restaurantes, bares, cafeterías y paradores. **Cultura y Arte:** Museos, teatros y galerías. **Artesanías:** Casas de artesanías. **Diversión:** Centros nocturnos, cines, plazas, antros, parques, balnearios ycentros comerciales. **Transportación:** Líneas de autobuses renta de autos. Operadores turísticos, Agencias de viajes, Joyería, Auditorio, Salones, Centro de convenciones, Canchas deportivas, Pista de patinaje, Gimnasio, Bienes y Raíces, Billares, Boliches, Casas de Bolsa de Cambio, Centro Batanero, Contadores, Contratistas, Despacho de Oficinas Privadas, Estacionamiento Público, Finanzas y Administración, Notaria, Oficinas Corporativas Privadas, Renta de Vehículos, Restaurantes y Bares, Salas de Baile, Veterinaria, Espectáculos para Adultos	

Los usos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad media y alta **MD1** 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 porciento de la zona.

Uso permitido:	Mixto Distrital Intensidad Mínima.
Superficie Mínima de Lote:	800 m^2.
Frente Mínimo de Lote:	20 metros lineales.
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	0.4
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):	1.2
Altura máxima será:	9 metros sobre la cota más alta del lote.
Cajones de estacionamiento por vivienda:	Ver cuadro 87
Restricción Frontal:	5.00 metros lineales.
Restricción Lateral:	No aplica.
Restricción Posterior:	3.00 metros lineales.
Modo de Edificación:	Variable

X.5.4.4. Zonas de Mixto Distrital Intensidad Baja MD2

Las zonas de Uso Mixto Intensidad Baja se expresan con las siguientes condicionantes.

MD2(1), corresponde a la zona mixto distrital intensidad baja, con una superficie aproximada de 4.41 Ha., colinda al Norte con el limite de área de aplicación, al Este y Sureste con la zona de infraestructura regional IN-R(1), al Suroeste con la zona mixto distrital intensidad mínima MD1(1), la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), al Oeste con la zona mixto distrital intensidad media MD3(1). 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.5.8. y la zona de infraestructura regional IN-R(1), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

En el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 se propone el uso Mixto Distrital de Intensidad Baja MD2.

Las permisibilidades de usos en las zonas **MD2(1),** 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:

Cuadro 75. de Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Distritales Intensidad Alta, **MD2**	
CLAVE	**MD2(1),**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Existen un equilibrio entre el Habitacional, Comercio y Servicios
PREDOMINANTES	**ACTIVIDADES O GIROS**
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.

Hospedaje: Hoteles, cabañas, áreas de acampado, villas, albergues, comunitarios, casas de huéspedes y casas con servicios de hotelería.
Comida: Restaurantes, bares, cafeterías y paradores.
Cultura y Arte: Museos, teatros y galerías.
Artesanías: Casas de artesanías.
Diversión: Centros nocturnos, cines, plazas, antros, parques, balnearios ycentros comerciales.
Transportación: Líneas de autobuses renta de autos.
Operadores turísticos, Agencias de viajes, Joyería, Auditorio, Salones, Centro de convenciones, Canchas deportivas, Pista de patinaje, Gimnasio, Bienes y Raíces, Billares, Boliches, Casas de Bolsa de Cambio, Centro Batanero, Contadores, Contratistas, Despacho de Oficinas Privadas, Estacionamiento Público, Finanzas y Administración, Notaria, Oficinas Corporativas Privadas, Renta de Vehículos, Restaurantes y Bares, Salas de Baile, Veterinaria, Espectáculos para Adultos.

Los usos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad media y alta **MD2** 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 porciento de la zona.

Uso permitido:	Mixto Distrital Intensidad Mínima.
Superficie Mínima de Lote:	800 m^2.
Frente Mínimo de Lote:	20 metros lineales.
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	0.4
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):	1.2
Altura máxima será:	9 metros sobre la cota más alta del lote.
Cajones de estacionamiento por vivienda:	Ver cuadro 87
Restricción Frontal:	5.00 metros lineales.
Restricción Lateral:	No aplica.
Restricción Posterior:	3.00 metros lineales.
Modo de Edificación:	Variable

Uso permitido:	Mixto Distrital Intensidad Baja.
Superficie Mínima de Lote:	300 m^2.
Frente Mínimo de Lote:	10 metros lineales.
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):	0.6
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):	1.8
Altura máxima será:	12 metros sobre la cota más alta del lote.
Cajones de estacionamiento por vivienda:	Ver cuadro 48 del REZ.

Restricción Frontal:	5.00 metros lineales.
Restricción Lateral:	No aplica.
Restricción Posterior:	3.00 metros lineales.
Modo de Edificación:	Variable

X.5.4.5. Zonas de Mixto Distrital Intensidad Media MD3
Las zonas de Uso Mixto Intensidad Media MD-3 se expresan con las siguientes condicionantes.

MD3(1), corresponde a la zona mixto distrital intensidad media, con una superficie aproximada de 2.53 Ha., colinda al Norte con el limite de área de aplicación, al Este con la zona mixto distrital intensidad baja MD2(1), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(1) y con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2) y CA(111), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.8. de este documento.

MD3(2), corresponde a la zona mixto distrital intensidad media, con una superficie aproximada de 1.21 Ha., colinda al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), al Sureste y al Suroeste con la zona de zona mixto distrital intensidad mínima MD1(1), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111) y la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(1). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2) y CA(111), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.8. de este documento.

En el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 se proponen el uso mixto distrital de intensidad media.

Las permisibilidades de usos en las zonas **MD3(1) y MD3(2),** 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:

Cuadro 76. de Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Distritales Intensidad Alta, **MD3**	
CLAVE	**MD3(1) y MD3(2),**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Existen un equilibrio entre el Habitacional, Comercio y Servicios
PREDOMINANTES	**ACTIVIDADES O GIROS**
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.
Hospedaje: Hoteles, cabañas, áreas de acampado, villas, albergues, comunitarios, casas de huéspedes y casas con servicios de hotelería. **Comida:** Restaurantes, bares, cafeterías y paradores. **Cultura y Arte:** Museos, teatros y galerías. **Artesanías:** Casas de artesanías. **Diversión:** Centros nocturnos, cines, plazas, antros, parques, balnearios ycentros comerciales. **Transportación:** Líneas de autobuses renta de autos. Operadores turísticos, Agencias de viajes, Joyería, Auditorio, Salones, Centro de convenciones, Canchas deportivas, Pista de patinaje, Gimnasio, Bienes y Raíces, Billares, Boliches, Casas de Bolsa de Cambio, Centro Batanero, Contadores, Contratistas, Despacho de Oficinas Privadas, Estacionamiento Público, Finanzas y Administración, Notaria, Oficinas Corporativas Privadas, Renta de Vehículos, Restaurantes y Bares, Salas de Baile, Veterinaria, Espectáculos para Adultos.	

Los usos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad media y alta **MD1** 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 porciento de la zona.

Uso permitido: Mixto Distrital Intensidad Mínima.
Superficie Mínima de Lote: 800 m^2.
Frente Mínimo de Lote: 20 metros lineales.
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.4
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.2
Altura máxima será: 9 metros sobre la cota más alta del lote.
Cajones de estacionamiento por vivienda: Ver cuadro 87

Restricción Frontal: 5.00 metros lineales.
Restricción Lateral: No aplica.
Restricción Posterior: 3.00 metros lineales.
Modo de Edificación: Variable

Las normas de urbanización y edificación a las que está sujeta ésta zona son las siguientes:

Cuadro 77. Matriz de utilización uso Mixto Distrital Intensidad Media MD-3

Clave del uso MD-3		
Control de la urbanización	280 m^2	10 mts. lineales
Control de la edificación	C.O.S (0.7)	C.U.S (2.10)
	Ver cuadro 87	12 metros sobre la cota más alta del lote
	30% del COS	Restricciones F= 3.00 mts. L= No aplica. P= 3.00 mts.
	Modo de edificación: Variable	

Uso permitido: Mixto Distrital Intensidad Media.
Superficie Mínima de Lote: 280 m^2.
Frente Mínimo de Lote: 10 metros lineales.
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.7
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 2.1
Altura máxima será: Resultante de COS y CUS.
Cajones de estacionamiento por vivienda: Ver cuadro 87
Restricción Frontal: 3.00 metros lineales.
Restricción Lateral: No aplica.
Restricción Posterior: 3.00 metros lineales.
Modo de Edificación: Variable

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 78. COMERCIO VECINAL **CV**

	INTENSIDAD MEDIA (CB3)	**INTENSIDAD MEDIA (CD3)**	**INTENSIDAD MEDIA (CC3)**
Superficie máxima de lote	280 m^2	420 m^2	420 m^2
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^2 Cuando se trate de módulos de comercio vecinal independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 200 m^2 y cada local no deberá ser mayor a 50 m^2 Localizado preferentemente en esquina.			

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 79. SERVICIO VECINAL **SV**			
	INTENSIDAD MEDIA (SB3)	**INTENSIDAD MEDIA (SD3)**	**INTENSIDAD MEDIA (SC3)**
Superficie máxima de lote	140 m^2	420 m^2	420 m^2
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^2 Cuando se trate de módulos de comercio vecinal independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 200 m^2 y cada local no deberá ser mayor a 50 m^2 Localizado preferentemente en esquina. ** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver Subtitulo 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 este documento. 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 80. EQUIPAMIENTO **EI**

NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN													
Nivel de Servicio	Rubro	Giro	Superficie mínima de lote en m²	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.
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 1er 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 89 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:

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 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.5.5.1. Equipamiento Vecinal EI-V

Las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento escolar básico, para los vecinos de una unidad habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales.

Los tipos de equipamiento establecidos en éste plan parcial, son los siguientes.

EI-V(1), corresponde a Zona de Equipamiento Vecinal, con una superficie de 0.16 Ha, colinda al Norte, Sur y Oeste con la zona mixto barrial intensidad baja MB2(1), y al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(75), como se establece en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **EI-V(1)** 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 81. EQUIPAMIENTO VECINAL **EI-V(1)**:	
CLAVE	**EI-V(1)**
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). *Cenaduría y/o menudería. *Cocina económica. *Cremerías. *Expendios de revistas. *Farmacias. *Fruterías. *Legumbres.* Taquería. ***Máximo 50 m² por local.**

Cuadro 82. Equipamiento Vecinal **EI-V**

NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN												
NIVEL DE SERVICIO	RUBRO	GIRO	Superficie mínima de lote en m²	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
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. 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.5.6.1. Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos

Son las zonas que, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento, se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población. Por su área de influencia y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 se incorpora este uso.

EV-V(1), corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, con una superficie de 0.58 Ha, colinda al Este con la zona mixto distrital de intensidad media MD3(1), MD3(1),al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2) y CA(111), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.8. de este documento.

EV-V(2), corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, con una superficie de 0.19 Ha, colinda al Noreste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(2), con la zona de actividades silvestres AS(1), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(7), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(4). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.8. de este documento.

EV-V(3), corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, con una superficie de 0.06 Ha, colinda al Noroeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(7),al Sureste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.8. de este documento.

EV-V(4), corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, con una superficie de 0.09 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(4),al Este, Sur y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(7).

EV-V(5), corresponde a Zona de Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Vecinales, con una superficie de 0.91 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(6), con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(4), con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(7), al Este con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima H1-H(7), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(6), con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(5), al Oeste con la zona de Infraestructura Urbana IN-U(12), con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(4). Se deberán respetar las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5) y CA(6), como se establece en el Subtítulo X.5.8. de este documento.

EV-V(6), corresponde a la zona Espacios Verdes, abiertos y recreativos vecinales, con una con una superficie aproximada de 0.35 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar, densidad mínima H1-U(2), al Este con la zona habitacional plurifamiliar horizontal, densidad baja H2-H(4), al Sur con la zona habitacional unifamiliar, densidad mínima H1-U(3) y la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja

H2-V(6), y al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(1), será determinada en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

EV-V(7), corresponde a la zona Espacios Verdes, abiertos y recreativos vecinales, con una con una superficie aproximada de 0.52 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar, densidad baja H2-U(3), al Este con la zona de actividades silvestres AS(2), la zona turístico hotelero, densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(9), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja H2-V(8), y al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(8).

EV-V(8), corresponde a la zona Espacios Verdes, abiertos y recreativos vecinales, con una con una superficie aproximada de 0.30 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar, densidad baja H2-U(3), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(7), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja H2-V(8), y al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(8).

EV-V(9), corresponde a la zona Espacios Verdes, abiertos y recreativos vecinales, con una con una superficie aproximada de 0.09 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja H2-V(8), y al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(8), y al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(1), como se establece en el Subtítulo X.5.8. y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111), será determinada en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.7. de este documento.

EV-V(10), corresponde a la zona Espacios Verdes, abiertos y recreativos vecinales, con una con una superficie aproximada de 0.15 Ha, colinda al Norte, Sur y Oeste con la con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111), y al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(8). Se deberá respetar la zona de infraestructura regional IN-R(1), como se establece en el Subtítulo X.5.7. y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(111), que será determinada en función de lo contenido en el Subtítulo X.5.8. de este documento.

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:

Cuadro 83. de Usos del Suelo Permisibles en Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales:	
CLAVE	**EV-C(3), EV-C(3) y EV-C(3)**
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales
PREDOMINANTES	**ACTIVIDADES O GIROS**

Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales	**Espacios verdes y abiertos:** Jardín vecinal y Plazoletas y rinconadas **Espacios recreativos:** Juegos infantiles.
COMPATIBLES	**ACTIVIDADES O GIROS**
Equipamiento Vecinal	**Educación:** Jardín de niños. Primaria.

Cuadro 84. DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS **EV**

NORMAS DE CONTROL			Superficie mínima de lote en M²	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 rinconada s.	300	----	0.04	0.04	1 nivel	5.00	5.00	5.00
	Espacios Recreativos	Juegos infantiles	1250	----	0.04	0.04	1 nivel	5.00	5.00	5.00

* 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.

Cuadro 85. EQUIPAMIENTO **EI**

NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN			Superficie mínima de lote en M²	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

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. 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 Subtitulo X.3.3. de este documento.

X.5.7.1. Zonas de Infraestructura Urbana (IN-U)

Se refiere a las zonas de infraestructura urbana para el desarrollo de actividades estratégicas en el territorio. En el área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano se propone este uso.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

IN-U(1), corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una superficie aproximada de 0.08 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(1).

IN-U(2), corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una superficie aproximada de 0.30 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(3) y la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(2), al Este con la zona de actividades silvestres AS(1), al Sur con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(2), al Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima H1-V(2) la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(3) y la zona de infraestructura urbana IN-U(3).

IN-U(3), corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una longitud aproximada de 121.63 metros lineales y una superficie de 0.10 Ha.

IN-U(4), corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una superficie aproximada de 0.34 Ha, colinda al Noreste con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(5), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(3) y la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(3), al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(2) y la zona de infraestructura urbana IN-U(6).

IN-U(5), corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una longitud aproximada de 357.93 metros lineales y una superficie de 0.28 Ha.

IN-U(6), corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una superficie aproximada de 0.16 Ha, colinda al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), al Sureste con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(4), al Suroeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(5), al Noroeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1)

IN-U(7), corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una superficie aproximada de 0.05 Ha, colinda al Noreste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), al Sureste con la zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja H2-H(2), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11).

IN-U(8), corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una superficie aproximada de 0.05 Ha, colinda al Norte y Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(11), al Sureste con la

zona habitacional plurifamiliar vertical densidad baja H2-V(5) y la zona turístico hotelero densidad alta TH-4(1).

IN-U(9), corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una longitud aproximada de 86.24 metros lineales y una superficie de 0.09 Ha.

IN-U(10), corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una longitud aproximada de 134.30 metros lineales y una superficie de 0.16 Ha.

IN-U(11), corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una superficie aproximada de 0.03 Ha, colinda al Norte, Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad mínima H1-U(2), al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(1).

IN-U(12), corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una longitud aproximada de 440.35 metros lineales y una superficie de 0.20 Ha.

IN-U(13), corresponde a la zona de Infraestructura Urbana, con una superficie aproximada de 0.63 Ha, colinda al Norte con la zona mixta barrial de intensidad baja MB2(1), al Este con la zona mixta barrial de intensidad baja MB2(1) y la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Sur con la zona mixta barrial de intensidad baja MB2(1) y la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(85), al Oeste con la zona de actividades silvestres AS(3) y la zona de infraestructura regional IN-R(2).

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:

En estas zonas la categoría de los usos y destinos permitidos se indican en el siguiente cuadro:

X.5.7.2. Zonas de Infraestructura Regional (IN-R)

Se refiere a las zonas de infraestructura regional para el desarrollo de actividades estratégicas regionales. En el Plan Parcial de Desarrollo Urbano se propone este uso.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

IN-R(1), corresponde a la zona infraestructura regional, con una superficie aproximada de 24.64 Ha., inicia de Norte a Sur con el limite de área de aplicación, colinda al Este con las zonas habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja H2-V(1), H2-V(2), H2-V(6), H2-V(8), las zonas habitacional unifamiliar, densidad mínima H1-U(1), H1-U(2) y H1-U(4), las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), CA(2), CA(3), CA(4), CA(5), CA(7), CA(10), CA(22), CA(23), CA(24), CA(25), CA(28), CA(31), CA(36), CA(39), CA(40), CA(41), CA(55), CA(75), CA(91), CA(94), CA(96), CA(100), CA(101), CA(102), CA(103), CA(113),

CA(114), CA(115), las zonas habitacional unifamiliar vertical, densidad mínima H1-V(1) H1-V(4) H1-V(10) H1-V(11), las zonas de infraestructura urbana IN-U(5), IN-U(6), IN-U(9), IN-U(10), IN-U(11), las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(6) y EV-V(8), la zona turístico hotelero densidad media TH3(2), las zonas turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(1), TH1/HJ(9), TH1/HJ(10), zona de actividades silvestres AS(2) y la zona habitacional unifamiliar, densidad baja H2-U(3), al Suroeste con el limite de área de aplicación, al Oeste con las zonas de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), CA(2), CA(4), CA(5), CA(7), CA(10), CA(22), CA(25), CA(26), CA(36), CA(39), CA(41), CA(42), CA(91), CA(94), CA(111), CA(113), las zonas habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja H2-V(5), H2-V(7), H2-V(9), las zonas turístico hotelero densidad media y habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja TH3/H2-V(1), TH3/H2-V(2), TH3/H2-V(3), las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales EV-V(9) y EV-V(10), las zonas turístico hotelero densidad media TH3(3) y TH3(4), la zona habitacional unifamiliar, densidad baja H2-U(2), la zona turístico hotelero densidad alta TH4(1), las zonas habitacional plurifamiliar horizontal, densidad baja H2-H(1), H2-H(2), la zona mixto distrital intensidad mínima MD1(1) y la zona mixto distrital intensidad baja MD2(1).

IN-R(2), corresponde a la Zona de Infraestructura Regional, con una superficie de 8.85 Ha, colinda al Sureste con el limite de área de estudio con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(7), TH1/HJ(8), con la zona mixto barrial de intensidad media MB2(1), con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima TH1/H1-V(2), al Suroeste con limite de área de estudio, al Noroeste con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(10), con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima TH1/H1-V(1), con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(10), con la zona de actividades silvestres AS(2), con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), con la zona mixto barrial de intensidad media MB2(1), con la zona turístico hotelero densidad mínima y habitacional jardín TH1/HJ(7), TH1/HJ(6), TH1/HJ(3) y TH1/HJ(2).

En estas zonas la categoría de los usos y destinos permitidos se indican en el siguiente cuadro:

X.5.8. ZONAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA (CA)

Las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro de los asentamientos humanos. Estas áreas se señalaran en los planos delimitándose su perímetro con una línea punteada, siendo identificadas con la clave (CA).

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. Dichas 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 sujetará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo. Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia. En el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9 se consideran 111 polígonos.

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 Arroyo Igualdad con una superficie de 1.22 Ha.

CA(2), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Brasil y la incorporación de escurrimiento Macapá con una superficie de 0.91 Ha.

CA(3), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Guayana con una superficie de 0.082 Ha.

CA(4), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Amapas con una superficie de 0.082 Ha.

CA(5), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Encino con una superficie de 0.25 Ha.
CA(6), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Nogal una superficie de 0.093 Ha.

CA(7), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Olmo y la incorporación del escurrimiento Olivo con una superficie de 0.093 Ha.

CA(8), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Pez Trompeta con una superficie de 0.28 Ha.

CA(9), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Pez Trompeta con una superficie de 0.23 Ha.

CA(10), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Bacalao con una superficie de 3.92 Ha.

CA(11), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Mero y la incorporación de los escurrimiento, Atún con una superficie de 2.55 Ha.

CA(12), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Pez Vela y la incorporación de los escurrimiento Pargo con una superficie de 1.21 Ha.

CA(13), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Sardina con una superficie de 0.74 Ha.

CA(14), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Sardina con una superficie de 0.26Ha.

CA(15), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Pez Sapo con una superficie de 1.42 Ha.

CA(16), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Abichon con una superficie de 0.58 Ha.

CA(17), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Corvina con una superficie de 0.31 Ha.

CA(18), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Marlin con una superficie de 0.58 Ha.

CA(19), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Tiburón Blanco con una superficie de 0.62 Ha.

CA(20), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cazón con una superficie de 0.40 Ha.
CA(21), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Manta con una superficie de 0.53 Ha.

CA(22), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Manta con una superficie de 0.77 Ha.

CA(23), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Caballo de Mar con una superficie de 0.31 Ha.

CA(24), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Salamandra con una superficie de 0.22 Ha.

CA(25), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Rana con una superficie de 0.35 Ha.

CA(26), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Mariposa y la incorporación del escurrimiento Luciérnaga, Termita y Escarabajo con una superficie de 1.33 Ha.

CA(27), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Saltamontes y la incorporación del escurrimiento Abejorro con una superficie de 0.74 Ha.

CA(28), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Catarina con una superficie de 0.19 Ha.

CA(29), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Iguana y la incorporación del escurrimiento Camaleón con una superficie de 0.75 Ha.

CA(30), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cocodrilo con una superficie de 0.19 Ha.

CA(31), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Caimán con una superficie de 0.27 Ha.

CA(32), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Girasol con una superficie de 0.23 Ha.

CA(33), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Clavel con una superficie de 0.20 Ha.

CA(34), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Margarita con una superficie de 0.35 Ha

CA(35), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Rosa y la incorporación de los escurrimiento, Azalea con una superficie de 0.67 Ha.

CA(36), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Violeta y la incorporación de los escurrimiento, Orquídea con una superficie de 1.30 Ha.

CA(37), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Tulipán y la incorporación de los escurrimiento, Hortensia con una superficie de 0.71 Ha.

CA(38), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Flor de Pascua con una superficie de 0.45 Ha.

CA(39), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo de Mar con una superficie de 0.53 Ha.

CA(40), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Araña con una superficie de 0.10 Ha.

CA(41), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Dragón de Mar con una superficie de 0.51 Ha.

CA(42), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Ricino con una superficie de 0.64 Ha.

CA(43), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Garbanzo y la incorporación de los escurrimiento, Almendra y girasol con una superficie de 0.89 Ha.

CA(44), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Pochote con una superficie de 0.46 Ha.

CA(45), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Balsa con una superficie de 0.12 Ha.

CA(46), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Ornato con una superficie de 0.30 Ha.

CA(47), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Pajarito con una superficie de 0.45 Ha.

CA(48), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Copalillo con una superficie de 0.55 Ha.

CA(49), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Guaya con una superficie de 0.47 Ha.
CA(50), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Tronador con una superficie de 0.33 Ha.

CA(51), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cedro Cimarrón con una superficie de 1.12 Ha.

CA(52), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Árbol de Bellote con una superficie de 0.44 Ha.

CA(53), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arbol de Castaña y la incorporación de los escurrimiento, Álamo con una superficie de 2.55 Ha.

CA(54), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Árbol de Cacao con una superficie de 0.37 Ha.

CA(55), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Carrizo con una superficie de 2.98 Ha.

CA(56), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Nanchi y la incorporación de los escurrimiento, Huasteca con una superficie de 0.40 Ha.

CA(57), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cuate con una superficie de 0.17 Ha.

CA(58), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Alamo y la incorporación de los escurrimiento, Algodoncillo, Chicozapote y Roble con una superficie de 1.82 Ha.

CA(59), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Guayule y la incorporación de los escurrimiento, Xasa con una superficie de 0.90 Ha.

CA(60), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palo Santo con una superficie de 0.55 Ha.

CA(61), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Chechen y la incorporación de los escurrimiento, Jocote con una superficie de 1.30 Ha.

CA(62), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Marañón con una superficie de 0.47 Ha.

CA(63), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palmera Alejandra con una superficie de 1.09 Ha.

CA(64), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Real con una superficie de 1.06 Ha.
CA(65), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Rapis con una superficie de 0.23 Ha.

CA(66), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma del Senegal con una superficie de 1.51 Ha.

CA(67), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma de Salón con una superficie de 0.52 Ha.

CA(68), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Isleña con una superficie de 0.43 Ha.

CA(69), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Chaparra con una superficie de 0.87 Ha.

CA(70), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Botella con una superficie de 0.74 Ha.

CA(71), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palmita con una superficie de 0.67 Ha.

CA(72), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Bambú con una superficie de 0.47Ha.

CA(73), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Mascareña con una superficie de 1.40 Ha.

CA(74), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma de chicle y la incorporación de los escurrimiento Palma de Azúcar con una superficie de 0.65 Ha.

CA(75), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Punta Negra del área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) hacia el Mar y Arroyo el Nogalito es del área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) hacia la Montaña y la incorporación de los escurrimiento Palma de Miel, Palma Gris y Arroyo Palmera de Coco con una superficie de 9.87 Ha.

CA(76), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma de Cielo con una superficie de 0.62 Ha.

CA(77), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Doblada con una superficie de 0.66 Ha.

CA(78), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Abanico con una superficie de 0.51 Ha.

CA(79), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Canaria con una superficie de 0.36 Ha.

CA(80), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Falso Cocotero con una superficie de 0.42 Ha.

CA(81), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palmera Azul con una superficie de 1.43 Ha.

CA(82), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Africana con una superficie de 0.77 Ha.

CA(83), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Excelsa con una superficie de 0.67 Ha.

CA(84), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Areca con una superficie de 0.72 Ha.

CA(85), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cola de Pescado con una superficie de 0.84 Ha.

CA(86), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma de Sierra y la incorporación de los escurrimiento Bangalu con una superficie de 2.62 Ha.

CA(87), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Datilera con una superficie de 0.85 Ha.

CA(88), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Nuez de Areca con una superficie de 1.51 Ha.

CA(89), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Canaria con una superficie de 0.96 Ha.

CA(90), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma de Cera con una superficie de 2.14 Ha.

CA(91), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Costa Azul con una superficie de 0.67 Ha.

CA(92), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Agua Salobre y la incorporación de los escurrimiento Agua Dura con una superficie de 0.75 Ha.

CA(93), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Agua Salada con una superficie de 0.26 Ha.
CA(94), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Agua Dulce con una superficie de 1.09 Ha.

CA(95), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Tucán y la incorporación de los escurrimiento Colibrí con una superficie de 0.91 Ha.

CA(96), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Gaviota con una superficie de 1.69 Ha.

CA(97), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Quetzal con una superficie de 0.45 Ha.

CA(98), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Pinzón y la incorporación de los escurrimiento Pelicano con una superficie de 0.97 Ha.

CA(99), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Grulla con una superficie de 0.22 Ha.

CA(100), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Arroyo Granada y la incorporación de los escurrimiento Lichi y Kiwi con una superficie de 1.54 Ha.

CA(101), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cacao y la incorporación de los escurrimiento Alamendra con una superficie de 0.91 Ha.

CA(102), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Moray la incorporación de los escurrimiento Lima con una superficie de 0.59 Ha.

CA(103), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Higo con una superficie de 0.34 Ha.

CA(104), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Soyate con una superficie de 0.45 Ha.

CA(105), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Datilera con una superficie de 0.48 Ha.

CA(106), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma de la Col con una superficie de 0.21 Ha.

CA(107), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Datilera y la incorporación de los escurrimiento Palma de Cintas y Palma Naidi con una superficie de 1.31 Ha.

CA(108), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palmera Kentia con una superficie de 0.97 Ha.

CA(109), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma Indiana y la incorporación de los escurrimiento Lucubence y Palma Canaria con una superficie de 1.07 Ha.

CA(110), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Palma de Senegal con una superficie de 0.88 Ha.

CA(111), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua. al Zona Federal Maritimo Terrestre con una superficie de 19.50 Ha.

CA(112), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Ostras con una superficie de 0.07 Ha.

CA(113), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Lirio de Mar con una superficie de 0.27 Ha.

CA(114), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cora con una superficie de 0.21 Ha.

CA(115), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Cora con una superficie de 0.27 Ha.

CA(116), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Garrapata con una superficie de 0.15 Ha.

CA(118), corresponde a la zona de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua, con el nombre de Escorpión con una superficie de 0.22 Ha.

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.

La jerarquía del Distrito Urbano 9 es distrital con un rango de población aproximado de 2,500 a 5,000 habitantes y en una superficie aproximada de 695.31 hectáreas. A pesar de no contar con equipamientos, comercios y/o servicios.

La estructura vial en el Distrito Urbano 9, está integrada en forma jerarquizada cuyo acceso está dado a partir de una vialidad regional (Carretera federal no. 200) y calles subcolectoras, integradas por los siguientes tipos de vías:

SISTEMA VIAL PRIMARIO

a) Vialidad Regional (VR), entendidas como aquellas que comunican a dos o más centros de población, integrada en este caso por la Carretera Puerto Vallarta-Barra de Navidad (Carretera Federal México no. 200), desde su entronque con la calle Basilio Badillo hasta su intersección con el límite municipal de Puerto Vallarta con Cabo Corrientes.

SISTEMA VIAL SECUNDARIO

b) Vialidad Sub-colectoras (VSc), las que a la vez que dan acceso a las propiedades colindantes, también colectan el tránsito de las vialidades locales y tranquilizadas que intersectan y lo conducen a las vialidades colectoras menores y colectoras, generalmente esta función la desempeñan dentro de una zona habitacional específica. En el caso del Área de Aplicación, estas calles no albergan rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros.
c) Vialidad local (VL) aquellas de acceso directo a las propiedades colindantes, que en caso del distrito en mención son variadas dado el numero de fraccionamientos que se han desarrollado, prevaleciendo la mayoría de este tipo de vialidades en la zona alta (de la carretera hacia la montaña), del área de aplicación.

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.

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 siclos 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:

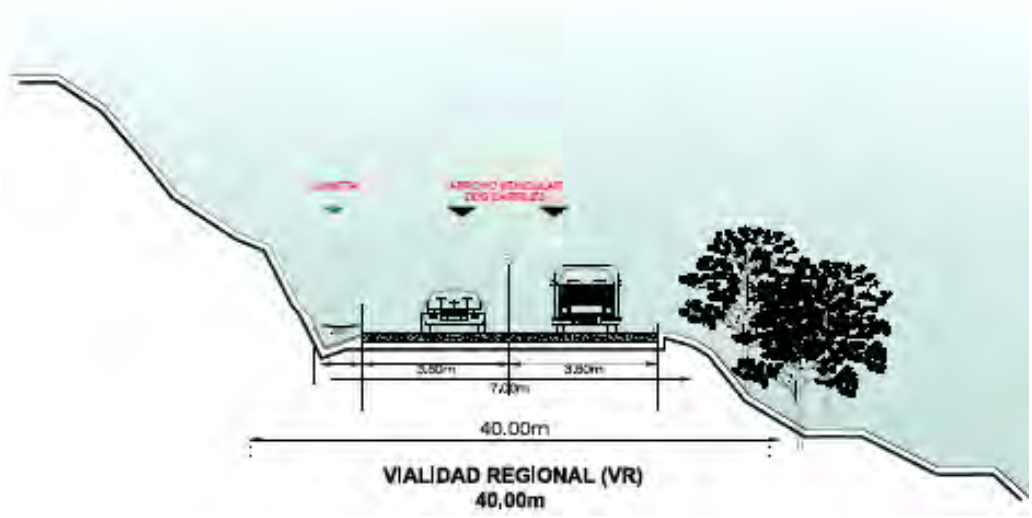
a. **CV.** Centro vecinal. Su radio de influencia es la unidad vecinal que por su accesibilidad complementa al equipamiento de los centros barriales con comercios y servicios y puntos estratégicos .
b. **CB.-** Centros Barriales: su radio de influencia es la unidad barrial, por lo que su accesibilidad 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 utilizaciones 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 119. CARACTERISTICAS GEOMETRICAS SISTEMA VIAL PRIMARIO

NORMATIVIDAD / TIPO DE VIALIDAD	DERECHO DE VIA (METROS)	SENTIDO DEL TRANSITO	NÚMERO DE CARRILES CENTRALES	ANCHO DE CARRILES		NÚMERO DE CARRILES LATERALES	ANCHO DE CARRILES LATERALES	ANCHO CAMELLON CENTRAL	ANCHO CAMELLONES LATERALES	NÚMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE CARRIL DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE BANQUETAS
				DERECHO	OTROS							
REGIONALES	*LAS QUE SEUÑALEN LAS AUTORIDADES COMPETENTES											



VIALIDAD REGIONAL
VR(1) CARRETERA MEXICO 200 PUERTO VALLARTA-BARRA DE NAVIDAD

A continuación las vialidades propuestas a mantener como existentes dentro del área de aplicación.

VR(1): Carretera México 200 Puerto Vallarta-Barra de Navidad, con una longitud de 7048.48 metros lineales dentro del área de aplicación, y una sección de 40.00 mts, iniciando de norte a sur con en el cruce con la calle Pulpito a lo largo de la Zona Hotelera Sur hasta llegar aproximadamente al inicio del Fraccionamiento Villas Altas Garza Blanca esto respecto al límite del área de aplicación. Dentro de las Acciones establecidas en este Documento deberá respetar lo plasmado en el proyecto denominado Paseo de los Arcos-Modernización de la Carretera 200 Puerto Vallarta Mismaloya.

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 9, se proponen las siguientes nomenclaturas y tipologías a las vialidades existentes mostradas a continuación.

Vialidades Colectoras

La vialidad 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 descanso de pasaje, carga y descarga, así como acceso a propiedades colindantes.

Cuadro 120. 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
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.

A continuación la descripción de las vialidades colectoras (VC) propuestas dentro del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 9.

VC(1), Corresponde a la vialidad que inicia por Cerrada Coapinole de la Colonia Conchas Chinas, continuando por Paseo de los Delfines, Paseo de los Caracoles, Paseo de las Conchas Chinas, Paseo de las Madreperlas hasta llegar al entronque con la Carretera México 200 Puerto Vallarta-Barra de Navidad VR(1), con una distancia aproximada de 1,618.65 metros lineales, la sección quedara sujeta a las condiciones actuales de los linderos frontales de los predios no siendo esta menor de 13 mts.

VC(2): Ingreso al poblado el Nogalito con una longitud de 1411.68481 metros lineales, la sección quedara sujeta a las condiciones actuales de los linderos frontales de los predios no siendo esta menor de 13 mts.

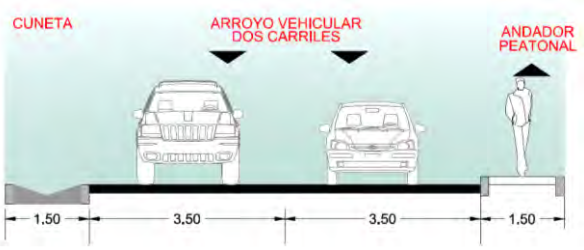
X.6.3. VIALIDADES SUBCOLECTORAS

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 122. 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

A continuación la descripción de las vialidades subcolectoras (VSc) propuestas dentro del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 9.

VSc(1): Corresponde a la vialidad Hortencias de la Colonia Amapas con una longitud de 1287.107 metros lineales, se conecta a la Carretera México 200 Puerto Vallarta-Barra de Navidad VR(1), la sección quedara sujeta a las condiciones actuales de los linderos frontales de los predios no siendo esta menor de 12 mts.

VSc(2): Corresponde a la vialidad Prolongación de las Conchas Chinas de la Colonia Amapas Sur con una longitud de 745.05 metros lineales, se conecta a la Carretera México 200 Puerto Vallarta-Barra de Navidad, la sección quedara sujeta a las condiciones actuales de los linderos frontales de los predios no siendo esta menor de 12 mts.

VSc(3): Corresponde a la vialidad que inicia por Paseo de los Corales en la Colonia Conchas Chinas continuando en Rinconada Corales con una longitud de 797.90 metros lineales, se conecta con la vialidad Paseo de las Conchas Chinas VC(1), la sección quedara sujeta a las condiciones actuales de los linderos frontales de los predios no siendo esta menor de 13 mts.

VSc(4): Corresponde a la vialidad Vista Paseo Banderas del Fraccionamiento Vista Banderas con una longitud de 557.52 metros lineales, se conecta a la vialidad Paseo de las Madreperlas VC(1), la sección quedara sujeta a lo establecido en el Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento en mención no siendo esta menor de 10 mts.

VSc(5): Corresponde a la vialidad Los Corales del Fraccionamiento Amapas Sur con una longitud de 25337.84 metros lineales, se conecta a la vialidad Prolongación de las Conchas Chinas VSc(2) hasta el limite del Centro de Poblacion en lado Este, la sección quedara sujeta a las condiciones actuales de los linderos frontales de los predios no siendo esta menor de 12 mts.

VSc(6): Corresponde a la vialidad Prolongación Sierra de los Pinos del Fraccionamiento Amapas Sur con una longitud de 437.96 metros lineales, se conecta a la vialidad Prolongación de las Conchas Chinas VSc(2) hasta el limite del Centro de Población en lado Este, la sección quedara sujeta a las condiciones actuales de los linderos frontales de los predios no siendo esta menor de 12 mts.

X.6.4. Nodos Viales:

Se define como el radio o superficie es impactado por el diseño y construcción, dependiendo de la jerarquía de los niales 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 Carretera México 200 Puerto Vallarta-Barra de Navidad VR(1), y la vialidad Hortencias Vsc(1),deberá respetar lo plasmado en el proyecto denominado Paseo de los Arcos-Modernización de la Carretera 200 Puerto Vallarta Mismaloya.

NV(2), Corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad Carretera México 200 Puerto Vallarta-Barra de Navidad VR(1), y la vialidad Hortencias Vsc(1),deberá respetar lo plasmado en el proyecto denominado Paseo de los Arcos-Modernización de la Carretera 200 Puerto Vallarta Mismaloya.

NV(3), Corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad Carretera México 200 Puerto Vallarta-Barra de Navidad VR(1), y la vialidad Sierra de los Pinos Vsc(2),deberá respetar lo plasmado en el proyecto denominado Paseo de los Arcos-Modernización de la Carretera 200 Puerto Vallarta Mismaloya.

NV(4), Corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad Carretera México 200 Puerto Vallarta-Barra de Navidad VR(1), y Cerrada Coapinole VC(1), deberá respetar lo plasmado en el proyecto denominado Paseo de los Arcos-Modernización de la Carretera 200 Puerto Vallarta Mismaloya.

NV(5), Corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad Carretera México 200 Puerto Vallarta-Barra de Navidad VR(1), y Paseo de las Madreperlas VC(1),deberá respetar lo plasmado en el proyecto denominado Paseo de los Arcos-Modernización de la Carretera 200 Puerto Vallarta Mismaloya.

NV(6), Corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad Carretera México 200 Puerto Vallarta-Barra de Navidad VR(1), y el ingreso a las Instalaciones del Hotel Dreams, deberá respetar lo plasmado en el proyecto denominado Paseo de los Arcos-Modernización de la Carretera 200 Puerto Vallarta Mismaloya.

NV(7), Corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad Carretera México 200 Puerto Vallarta-Barra de Navidad VR(1), y el ingreso al Fraccionamiento Coto San Xoaquin, deberá respetar lo plasmado en el proyecto denominado Paseo de los Arcos-Modernización de la Carretera 200 Puerto Vallarta Mismaloya.

NV(8), Corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad Carretera México 200 Puerto Vallarta-Barra de Navidad VR(1), y el ingreso al poblado el Nogalito VC(2), deberá respetar lo plasmado en el proyecto denominado Paseo de los Arcos-Modernización de la Carretera 200 Puerto Vallarta Mismaloya.

X.7.- 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 remetiendo 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 liguen 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 3 viviendas;
2. Para zonas tipo H3-H y H3-V: un cajón por cada 2 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 cuervas 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 rebase la altura de 1.5 metros se deberá dejar bajo la copa de la misma una distancia libre de visibilidad de 1 a 1.5 metros;
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 crucero semaforizado;

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 cruceros alejados, donde la sincronización no resulte práctica, o en cruceros 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 3 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 86.

TIPO DE VIALIDAD		USOS DE SUELO RECOMENDABLE	RESTRICCION 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 (VCm)		MB / CB / SB / EI-B / EV-B / H1-V / H2-V / H3-V / H4-V.	5
SUBCOLECTORA (VSc)	a	CV / SV / H1-V / H2-V / H3-V / H4-V / EI-V / EV-V.	*
	b	CV / SV / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / EI-V / EV-V.	*
	c	CV / SV / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / EI-V / EV-V.	*
LOCALES	a	I1 / I2 / I3 / * ZONAS INDUSTRIALES.	*
	b	CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H.	*
	c	CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H.	*
	d	CV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / * SUJETA A REGIMEN DE CONDOMINIO	*
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 este documento:

X.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 87. OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION

			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 adoquín	Pavimento conc. asfáltico	Pavimento empedrado	Conformación vía pública	Señalamiento y mobiliario	Arbolado y jardinería
ZONAS																		Ver nota (6)									
APROV. RECURSOS NATURALES	Forestal	F																									
	Piscícola	P																									
	Minería	M																									
	Actividades Extractivas	AE																									
	Agropecuaria	AG																									
	Granjas y Huertos	GH	o				o				o															o	o
TURISTICAS – Ecológico	Turístico Campestre	TC	o				o			o			o													o	o
TURISTICAS – Urbano	H. Densidad mínima	TH1	o		o	o		o	o		o	o		o		o	o									o	o
	Hotelera Densidad baja	TH-2	o		o	o		o	o		o	o		o		o	o									o	o
	Hotelera Densidad media	TH-3	o		o	o		o		o	o	(1)	(2)	o		o	o									o	o
	Hotelera densidad alta	TH-4	o		o	o		o		o	o	(1)	(2)	o		o	o									o	o
HABITACIONAL – D.Mínima	Unifamiliar	H1-U	o		o	o			o			o		o												o	o
	Plurifamiliar Horizontal	H1-H	o		o	o			o			o		o												o	o
	Plurifamiliar Vertical	H1-V	o		o	o			o			o		o												o	o
HABITACIONAL – D. Baja	Unifamiliar	H2-U	o		o	o			o			o		o												o	o
	Plurifamiliar Horizontal	H2-H	o		o	o			o			o		o												o	o
	Plurifamiliar Vertical	H2-V	o		o	o			o			o		o												o	o
HABITACIONAL – 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
HABITACIONAL – D. Alta	Unifamiliar	H4-U	o	(3)	o	o				o			o		o										(3)	o	o
	Plurifamiliar Horizontal	H4-H	o	(3)	o	o				o			o		o										(3)	o	o
	Plurifamiliar Vertical	H4-V	o	(3)	o	o				o			o		o										(3)	o	o
MIXTO Hab/Come/Serv/Equipo – Barrial	Intensidad Mínima	MB-1	(4)																								
	Intensidad Baja	MB-2	(4)																								
	Intensidad Media	MB-3	(4)																								
	Intensidad Alta	MB-4	(4)																								
MIXTO Hab/Come/Serv/Equipo – Distrital	Intensidad Mínima	MD-1	(4)																								
	Intensidad Baja	MD-2	(4)																								
	Intensidad Media	MD-3	(4)																								
	Intensidad Alta	MD-4	(4)																								
	Intensidad Máxima	MD-5	(4)																								
MIXTO Hab/Come/Serv/Equipo – Central	Intensidad Mínima	MC-1	(4)																								
	Intensidad Baja	MC-2	(4)																								
	Intensidad Media	MC-3	(4)																								
	Intensidad Alta	MC-4	(4)																								
	Intensidad Máxima	MC-5	(4)																								
COMERCIO Y SERVICIOS	Barrial	CB-SB	o		o	o						o		o												o	o
	Distrital	CD-SD	o		o	o						o		o												o	o
	Central	CC-SC	o		o	o						o		o												o	o
	Regional	CR-SR	o		o	o						o		o												o	o
	Serv. A la Indus. y Com.	S	o		o	o		(5)				o		o		o										o	o
INDUSTRIA	Ind. Ligera, riesgo bajo	I-1	o		o	o		o				o		o		o										o	o
	Ind. Ligera, riesgo medio	I-2	o		o	o		o				o		o		o										o	o
	Ind. Ligera, riesgo alto	I-3	o		o	o		o				o		o		o										o	o
EQUIPAMIENTO	Equipa m, Institucional	EI	o		o	o				o		o		o												o	o
	Equipam. Regional	ER	o		o	o				o		o		o												o	o
	Espacios Verdes	EV	o		o	o			o			o		o												o	o
	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 la los fines públicos a consideración de la autoridad municipal, estas podrán permutarse, como lo establecer 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 Articulo 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 de 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 Articulo 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.7.6. Elementos Básicos de la Configuración Urbana, de la Arquitectura y de los Elementos Complementarios

La imagen urbana es uno de los elementos más importantes en el Distrito Urbano 9 y gracias a la buena calidad de las construcciones, la zona es valorada en el paisaje construido. Por ello, deberán observarse las siguientes normas para mantener y mejorar la calidad de la imagen urbana en la zona de estudio.

Criterios Generales de Formas

Las formas de las construcciones deberán ser armónicas con las características de la arquitectura serrana cuya expresión ha constituido un baluarte de la identidad arquitectónica de la población. Por tanto, deberán evitarse las soluciones que no respondan a las necesidades ni las características propias de Puerto Vallarta y que alteran la fisonomía y tipología local. Un ejemplo de estas manifestaciones a evitar lo constituye el estilo “minimalista”, “internacional” que homogeniza la expresión arquitectónica vallartense.

Materiales en Exteriores

Se entiende por “exterior” todos los elementos y superficies que pueda verse desde afuera; desde la vía pública y desde arriba, no únicamente los que están en los límites de propiedad.

Deberán usarse en exteriores los materiales locales y regionales: piedra, ladrillo de barro, madera y teja. Esta última será siempre redonda, de barro, color rojo natural, de acabado mate. Puede usarse también el concreto aparente, que deberá pintarse de blanco, pudiendo dejarse al color natural en los demás. Se evitarán en forma absoluta las superficies de metal y las de plástico.

En pisos exteriores dentro de propiedades privadas se podrán usar elementos de barro al color natural y cuya apariencia no sea de tipo industrial; puede usarse la piedra natural, concreto con apariencia preferentemente de textura martelinada o de agregado expuesto. Podrá usarse también el adocreto. No deberán usarse en pisos exteriores el granito artificial pulido, los terrazos, mármoles pulidos, ni losetas cerámicas esmaltadas.

En muros, el ladrillo puede usarse en forma aparente, en su color rojo natural o pintado, o con aplanado y pintura. En caso de usarse otros materiales para muros, como block de concreto, tabicón, etc., estos no deberán dejarse aparentes, sino aplanarse y pintarse. Cuando el ladrillo de barro se use en forma aparente, debe cuidarse su aparejo y su despiece, y dejar bien delimitados y limpios los refuerzos que queden aparentes.

Para guardapolvos podrán usarse pinturas, aplanados, azulejos artesanales de barro (nunca de apariencia industrial), ladrillo rojo natural, y se evitará en guardapolvos y en los muros en general, todo recubrimiento de mármol, de metal, de productos de plástico,de losetas cerámicas de tipo industrial, de recubrimientos de vidrio (mosaico veneciano) y de piedra laja. Se evitará en forma absoluta las llamadas fachadas "integrales" de vidrios, debiendo tener los muros y los vanos, las proporciones indicadas más adelante.

La superficie de guardapolvos no deberán tener una altura mayor de 1.20 metros si está en planta baja; ni más de un metro, si está en el interior de balcones o terrazas de plantas altas.

Las áreas transparentes o translúcidas para iluminación de interiores podrán ser de vidrio, con cualquier tinte que se desee, pero nunca del llamado "vidrio espejo". Podrán usarse vidrios translúcidos de color, para formar vitrales, pero no usarse plásticos de ninguna especie.

Para puertas y ventanas podrá usarse madera, preferentemente con acabados que reflejen su color y textura natural. En caso de ir pintados usar los colores que más adelante se indican. Pueden usarse también elementos metálicos de fierro o aluminio. En los de fierro usar los colores que se indican más adelante. Para los elementos de aluminio debe de evitarse, el uso de los acabados al color natural, ya sean anodizados o no, así como los acabados brillantes y de tonos dorados. Deberán usarse solamente acabados mate, de color café, en los tonos que se deseen, o en color blanco mate.

Voladizos, Marquesinas, Aleros, Balcones, Verandas y Toldos

Se entiende por voladizos las construcciones cerradas que se proyectan adentro de los espacios de la vía pública. Se entiende por marquesinas las cubiertas horizontales por arriba y por abajo, que sobresalen de las fachadas de las construcciones y cuya parte superior no tiene uso ni como balcón ni como veranda. Se entiende como aleros las cubiertas inclinadas que sobresalen de los muros de fachada, ya sea como continuación de los techos o como elementos independientes adheridos a los muros. Estos aleros son

permitidos, pudiendo ser horizontales o inclinados por abajo, debiendo tener siempre las mismas características que se indican para los techos inclinados, es decir, con cubierta de teja color rojo natural, de acabado mate, con exclusión de cualquier otro color y acabado.

Los aleros pueden tener estructura de madera, de vigas de concreto o de acero, con elementos intermedios ya sea de ladrillo de barro o de madera. También pueden ser de concreto pintado de blanco, con o sin aplanado. Su altura inferior sobre la calle será de 2.75 mts como mínimo, su proyección fuera del límite de propiedad tendrá un máximo de 0.90 mts con un remetimiento mínimo de 0.30 mts dentro del paño vertical de la guarnición de la banqueta, a menos que estén a más de 5 metros de altura sobre la banqueta, en cuyo caso podrán volar hasta el límite de la banqueta, con una anchura máxima de 1.20 mts.

Los balcones son permisibles con un volado máximo de 0.90 mts fuera del límite de propiedad, con una longitud máxima de 2.50 mts debiendo separarse por lo menos 1.50 mts del límite de propiedad .Su altura mínima será de 2.75 mts sobre el nivel del pavimento peatonal.

Las verandas como elementos espaciales (entre terrazas cubiertas y balcón) deberán estar, como los balcones, con un volado afuera del límite de propiedad de 0.90 mts como máximo. Deberán separarse cuando menos 1.50 mts de los límites de propiedad. Su altura mínima será 2.75 mts sobre el nivel del pavimento peatonal y deberá quedar como mínimo 0.30 mts hacia adentro del paño vertical de las guarniciones de las banquetas.

Los balcones-corredor que se dan en edificios de departamentos, oficinas y hoteles, son permisibles, siempre y cuando la calle tenga 13 mts. de ancho o más. Podrán volar un máximo de 0.90 mts. fuera del límite de propiedad con un remetimiento mínimo de 0.30 mts. dentro del paño vertical de la guarnición de la banqueta. Su altura mínima será 2.75 mts. sobre el pavimento peatonal y deberán separarse cuando menos 1.50 mts. de los límites de propiedad.

Los balcones, corredores y verandas deberán tener barandales de adecuada resistencia para brindar la seguridad de sus ocupantes, con una altura mínima de 0.90 mts. en áreas privadas y 1.00 mts. en áreas públicas. Pueden ser de muro macizo, de celosías de barro, de madera, de elementos de fierro o aluminio, con las mismas indicaciones que las que se están dando para los elementos de puertas y ventanas. Deberán tener las separaciones necesarias en los elementos para impedir que entre ellos pueda pasar un niño (separaciones máximas libres de 14 cms.). No deberán usarse mallas metálicas ni las llamadas de tipo ciclón, ni metal desplegado.

En los balcones, corredores abiertos y verandas no se deberán instalar calentadores de agua, equipos de clima, extractores, ductos, tanques de gas, ni otros equipos o maquinarias, ni usarse para secado de ropa ni para almacenaje de objetos y materiales. También se evitará en ellos todo anuncio y elemento de publicidad, tanto en sus frentes como en sus interiores.

Los toldos de lona fijos o móviles son permitidos, no así los de lámina o de plásticos. Deberán tener un remetimiento mínimo de 0.30 mts. dentro del límite del paño vertical de guarnición de la banqueta y tener como máximo 1.80 mts. a menos de estar en áreas peatonales o banquetas de gran anchura, en cuyos casos se deberán presentar estudios de su factibilidad y en su caso la dictaminación correspondiente. La

altura mínima sobre el pavimento peatonal será 2.10 mts., incluyendo el fleco, que será el único lugar donde podrán ponerse letreros de identificación, no así en el resto de los elementos cuya altura mínima será 2.40 mts. Las superficies de los toldos podrán ser inclinadas o curvas, debiéndose en todos los casos presentarse proyectos completos de los mismos y sujetarse a las disposiciones adicionales que se dan más adelante, incluyendo lo relativo a colores. Los toldos deben mantenerse siempre limpios y bien conservados.

Vanos y Macizos

En toda fachada la relación de vanos, respecto a la superficie total de las fachadas deberá ser como máximo del 40% de aperturas. Debe procurarse que los vanos de puertas y ventanas tengan siempre una proporción vertical, pudiendo llegar al máximo a una proporción cuadrada.

Cuando haya varios vanos juntos de puertas o ventanas, deben estar separados con un macizo que tenga un ancho como mínimo del 20% de la dimensión del vano colindante mayor. (Esto no se aplica a la relación de huecos y apoyos de arcadas, pórticos o portales).

Diferencias de Alturas

Deberá procurarse que las construcciones se integren en una fisonomía urbana armónica en lo referente a alturas.

Cuando haya construcciones de diferentes alturas deberá cuidarse que las paredes colindantes de las construcciones de mayor altura y que queden visibles por estar anexas a construcciones de menos altura, tengan una terminación adecuada, para lo cual se tomarán para estas superficies las mismas indicaciones que se han dado para los materiales y terminados en exteriores en general.

Cuando exista alguna construcción baja entre algunas altas, con una afectación negativa al respecto del conjunto, podrá subirse el pretil de la construcción más baja para tener un aspecto de continuidad más adecuado.

Techos y Azoteas

Siendo las techumbres parte muy importante de la imagen urbana, deberán cuidarse para que contribuyan a su buen aspecto.

Las cubiertas serán inclinadas en un mínimo del 50% del área cubierta, con acabados de teja redonda de barro, color rojo (en acabado mate). Quedan prohibidas todas las tejas vidriadas y de colores diferentes al indicado, así como las tejas que no tengan la forma redonda tradicional de la región. Pueden ser de cocimiento a mayor temperatura para tener más resistencia, siempre y cuando su coloración sea similar a la de las tejas tradicionales.

Pueden usarse cubiertas planas pero en no más del 50% de la superficie a cubrir siempre y cuando sirvan de terrazas, nunca como simples azoteas, debiendo tener el piso terminado con loseta de barro rojo natural y complementarse con elementos para tener plantas, como macetas, jardineras, etc. Deberán tener los barandales de seguridad de acuerdo a lo especificado para balcones y verandas.

Las cubiertas también pueden ser de palapa, debiéndose cuidar de su adecuada conservación y tratándolas con productos antiflamables.

Por ningún motivo se admiten cubiertas de láminas metálicas, de asbesto cemento, de plástico. Únicamente en las áreas que específicamente se señalen con usos para servicios, bodegas, talleres o establecimientos similares, podrá usarse lámina de asbesto cemento o metálica, pero siempre de color rojo en las áreas visibles. En ninguna parte de la población se permitirán cubiertas de cartón.

Sobre las cubiertas no deberá haber ningún elemento que pueda dar mal aspecto, como alambrados, varillas sobresalientes, jacales, almacenamiento de materiales, tiliches o basura, etc. Los elementos de instalaciones como tinacos, calentadores solares, equipos de aire acondicionado y otros, deberán rodearse siempre con muros o celosías de barro para evitar su visibilidad y cubrirse con techos de teja para evitar que se vean desde arriba. Esto deberá realizarse dentro de los límites de altura que se indican más adelante.

Los tendederos para secado de ropa deben rodearse por muros o celosías para disminuir su visibilidad, evitándose el uso de metal desplegado o malla metálica. Cuando haya ductos para acondicionamiento climático o extracción, estos deberán estar siempre ocultos bajo las cubiertas dentro de los muros, y sus salidas deberán tratarse como chimeneas, con recubrimiento de muros.

En todas las zonas techadas se debe evitar que las aguas escurran hacia los vecinos.

Anuncios

Todos los anuncios deberán estar proporcionados a los edificios y a los espacios abiertos, para no contaminar visualmente el ambiente y el aspecto de la población.

Los anuncios se clasificarán en los siguientes:

Avisos de actividades y políticos, señalamientos, y comerciales de identificación.

I.- Avisos de actividades y políticos.- Son los que anuncian espectáculos, celebraciones o actividades culturales, sociales, políticas, deportivas y similares; deberán ponerse en carteles exprofeso en lugares de encuentro, en esquinas o en espacios públicos. Debe evitarse que estas propagandas se hagan en postes o troncos de árbol, adosados o sobrepuestos a las construcciones, y a los lados de las carreteras. Solo podrán colocarse previo permiso y retirarse una vez que pase el evento a que se refieren.

II.- Señalamientos.- Son aquellos que indican numeración y nomenclatura de calles; indicaciones de tránsito local, rumbo de carreteras, avisos de las autoridades a la ciudadanía, etc., deberán fijarse en carteleras o elementos diseñados para ello, quedando prohibido fijarlos sobre bardas, postes, árboles, etc. Estos señalamientos forman parte del mobiliario urbano, y deberán hacerse con diseños específicos aceptados por el Ayuntamiento.

III.- Comerciales de Identificación.- En comercios, empresas y establecimientos; son aquellos que indican su nombre, productos o servicios que ofrecen y serán de acuerdo a lo que a continuación se detalla:

Los anuncios deberán usarse solamente para identificar establecimientos o el acceso a los mismos. No se permiten aquellos que anuncian productos, a menos que sean los que se fabriquen o vendan en el propio establecimiento. Se prohibe anuncios sobre las techumbres y cubiertas, en muros de colindancia laterales y posteriores, en lotes baldíos, en balcones, sobre los toldos (solamente en los flecos) y en las franjas laterales a las vialidades, incluyendo zonas federales. Asimismo, en edificios y espacios abiertos públicos, monumentos y templos.

Se prohíben todos los anuncios conocidos como "luminosos", es decir, los de material translúcido con iluminación interior.

Podrá haber anuncios directamente sobre las fachadas, o sobre elementos de madera o metal, sobresaliendo de los muros un máximo de 20 cms., pudiendo estar iluminados mediante lámparas, siempre y cuando la luz que producen no sean visibles en forma directa desde ningún punto. Estas luces deben ser fijas, no en destello ni en movimientos. La dimensión máxima del área con anuncios será un 10% de la fachada, cuando están adosados o sobrepuestos a la misma, pero con medidas máximas de 6 M2 por establecimiento, por calle, excepto en la zona que está al norte del Arroyo Camarones donde la medida máxima puede llegar a 9 M2. Quedan prohibidos los anuncios "espectaculares".

Podrá haber también anuncios transversales, los cuales deberán estar cuando menos 50 cms. Dentro del borde de la banqueta y con una altura mínima sobre ella de 2.40 mts., Su dimensión, en todo caso, no será mayor de 0.8 M2, con un máximo de 1.20 Mts. en la dimensión mayor. Para su posible iluminación se observará lo mismo del párrafo inicial.

No se emplearán palabras extranjeras, solo para las razones sociales o marcas industriales debidamente registradas. La construcción gramatical y ortográfica que se usen debe ser exclusivamente de la lengua castellana. Igualmente no se podrá usar la enseña nacional ni la combinación de los colores de la Bandera Nacional.

Las particularidades de los anuncios deberán ajustarse al reglamento respectivo y todas deberán ser aprobadas previamente por la Autoridad Municipal.

Mobiliario Urbano y otros elementos de las Áreas Públicas

El mobiliario urbano en el área de aplicación debe ser diseñado para integrarse adecuadamente a la fisonomía general de la población. No es necesario que todos los elementos sean iguales, pero si que exista la debida armonía entre ellos y que cuando haya proximidad de algunos, su diseño se correlacione debidamente.

Arriates y Jardineras

Se harán con los mismos materiales que se indicaron para los muros exteriores (ladrillo de barro rojo al natural, pintado o aplanado; piedra natural del lugar, recubrimientos artesanales, o combinaciones de estos

elementos). Podrá también usarse concreto, con superficies martelinadas o texturas de grano expuesto. No se usarán mármoles, metales ni plásticos.

Todos estos elementos deberán tener, por el interior, la adecuada impermeabilización para evitar filtraciones y manchas al exterior, y deberán desalojar el agua excendente para absorberse en el suelo o verterse al drenaje, evitando derramarla a los pavimentos vehiculares y peatonales.

Bancas y Asientos en General

Podrán usarse elementos de madera dura, fierro fundido, concreto martelinado y en su caso, estar hechos de elementos de albañilería, con aplanado, ladrillo de barro rojo y podrán tener revestimiento total o parcial con azulejos de tipo artesanal. No se usarán plásticos. Las bancas no podrán tener anuncios ni letreros de ninguna especie.

Basureros

Los basureros deberán disponerse a las distancias necesarias para propiciar el aseo y mantenimiento de las calles y espacios abiertos en general. Su tamaño y diseño deberá ser de acuerdo a su ubicación, pudiendo haber diferencias entre los de las playas, plazas y calles. No podrán tener anuncios de ningún tipo más que los que indiquen su uso.

Puestos

Los puestos fijos y semi-fijos en calles, plazas y jardines quedan prohibidos en toda el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 9.

Elementos de Alumbrado

En aquellas calles en las que por su poca anchura no sea conveniente que se instalen postes, se colocarán las lámparas adosadas a las paredes de las construcciones.

La colocación de la luz siempre deberá ser cálida, 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 provenga 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 podrán usar pero solamente 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 las zonas de ingreso, respetando las luminarias municipales. Su altura mínima será de 2.40 mts. sobre el nivel de pavimento peatonal y no podrán sobresalir más de 40 cms. del límite de propiedad.

Pavimentos Vehiculares y Peatonales

Para los pavimentos vehiculares deberá usarse la piedra bola de aluvión, que ha sido una de las características básicas de la población en su desarrollo y en su fisonomía.

Se exceptuarán en éstos los ingresos carreteros, los libramientos y las vialidades rápidas, las cuales podrán tener pavimento liso, de asfalto o de concreto (en losas o en adoquines) según el caso; (aún en

ellos, los carriles centrales de circulación rápida serán los únicos de pavimento liso, y los carriles laterales serán también de piedra bola). Las piedras bolas deberán ir encajadas "de cuña", y no "sobrepuestas", es decir, su cara mayor debe ser vertical y no horizontal. En aquellos lugares donde hay peligro de deterioro de los pavimentos de piedra bola por escurrimientos superficiales o por una excesiva intensidad del tráfico, los pavimentos de piedra bola podrán afianzarse con los siguientes sistemas:

- Base de suelo cemento o de concreto.
- Junteo con mortero de arena-cemento.
- Retículas de elementos de concreto, colocados de la superficie del pavimento hacia abajo, con anchuras máximas de 15 cms. y con profundidad mínima de 30 cm.

Pueden usarse pavimentos de piedra bola, de adoquín de piedra natural o de adoquín de concreto en áreas privadas exteriores de acuerdo a proyectos específicos.

Las guarniciones (machuelos) podrán ser de concreto, de elementos precolados o construidos en el lugar, o de secciones de cantera natural. Los pavimentos peatonales podrán ser de concreto, en elementos prefabricados o colados en el lugar o de ladrillos de barro rojo cocido de adecuada dureza. En todos los casos deben ser superficies lisas pero antiderrapantes. Podrán combinarse varios materiales y hacerse diseños, pudiendo intercalarse a los materiales antes mencionados franjas angostas de piedra bola o de rajuela, para dar más interés y variedad a las áreas de pavimento.

Conducción de Escurrimientos Superficiales

Todas las calles deben quedar capacitadas para la conducción de escurrimientos superficiales, de tal manera de que se evite el deterioro de los pavimentos y la afectación a guarniciones y a redes de instalaciones. Cuando sea conveniente, pueden hacerse pequeñas cunetas de elementos prefabricados de concreto, por ejemplo de 30 cms. de ancho, en sección de V, con 5 cms. de profundidad al centro, para los escurrimientos pequeños y remanentes, que se prolongan por horas, y que van deteriorando a la larga los pavimentos vehiculares. Estas cunetas pueden ir a los lados o al centro de los arroyos de las calles, según su conformación y contexto topográfico.

Deben dejarse siempre libres los escurrimientos superficiales existentes, inclusive cuando atraviesan terrenos particulares, adecuando debidamente los encausamientos, sin causar obstrucciones ni reducciones de la capacidad de conducción de agua. En todos los casos es preferible dejar éstos escurrimientos con tratamiento de arroyos integrados a la vía pública o a franjas de servidumbre con posible protección de zampeado en el fondo y taludes laterales con presencia de vegetación, evitando en lo posible los canales áridos con sección de "cajón".

Vegetación

Se deberá propiciar la colocación de árboles, de especies adecuados al lugar, en banquetas y andadores, siempre y cuando su anchura lo permita, ubicándolos hacia la orilla de la banqueta. Deberá haber siempre un diseño de "arquitectura de paisaje" para asegurar una adecuada armonía y evitar siembras caóticas, heterogéneas y confusas. En los desarrollos nuevos se deberá incluir el diseño del arbolado dentro del proyecto. Los propietarios que estén frente a las siembras quedarán responsables de su conservación. En

los casos en que las franjas vehiculares sean suficientemente amplias, excedidas para la circulación normal pueden, colocarse árboles en la orilla de ellas.

Debe procurarse que todos los arbolados actuales permanezcan. En las áreas que aún no se han urbanizado, se procurará detectar los arbolados para procurar que estos no se eliminen, debiéndose cuidar que las áreas de donación de las zonas por urbanizar contemplen la vegetación existente y que, en un caso dado, se hagan planeaciones en conjunto, de diversas propiedades, para tener posibilidad de mantener los elementos de vegetación existente.

Colores en Exteriores

El color predominante deberá ser blanco puro, permitiéndose variaciones en guardapolvos y enmarcamiento de puertas y ventanas, ya sean con pintura o revestimientos, de acuerdo a lo que se menciona respecto de materiales en exteriores y con las dimensiones dadas en los mismos. Los colores para estos guardapolvos y enmarcamientos podrán ser a elección del propietario, pero excluyendo el negro, el amarillo fuerte, rojo sangre, y no podrán usarse colores de los llamados fosforescentes.

Adicionalmente podrán usarse en las construcciones, además del blanco puro, colores derivados del café y del ocre, excluyendo todos los demás colores. Toda la pintura deberá ser mate.

Los elementos de madera en puertas y ventanas y barandales serán preferentemente terminados para conservar el color y la textura natural de la madera. En caso de pintarse podrán usarse tonos de café, ocre, verde oscuro, blanco o azul. Los elementos de fierro en ventanas pueden pintarse en gris obscuro, negro, café, blanco, verde obscuro o azul, sin veteados. Los elementos de aluminio deben ser siempre en acabado mate, en color café o blanco, evitando el color natural y los dorados.

Todas las bardas y muros de colindancia con vista exterior sin excepción, deberán pintarse de blanco puro a menos que sean de ladrillo rojo natural, los cuales podrán quedar al color del material, cuidando que la superficie quede adecuadamente limpia, con las juntas parejas, pudiendo quedar aparentes las dalas y castillos de refuerzo que tengan, debidamente limpios y perfilados.

Los elementos de madera de puertas y ventanas deberán dejarse preferentemente revelando el color y textura natural de la madera, con la debida protección y posiblemente con algún entintado. En caso de usarse pintura deberá ser café, azul, verde oscuro o blanco. Los elementos de fierro de puertas y ventanas podrán pintarse de los mismos colores mencionados y además el negro, sin ningún veteado.

X.7.7. 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 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, establecidos para cada zona.

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 este documento.

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.7.8. Términos de Referencia para Estudios de Impacto de Transito

Las presentes normas tienen por objeto el establecimiento de los lineamientos mínimos generales dentro de los cuales deben enmarcarse los Estudios de Impacto de Transito por parte de los organismos o promotores de desarrollos urbanísticos que generen impacto, para establecer los criterios de funcionalidad de la circulación de vehículos y de personas en el ámbito del tránsito y transporte terrestre en la jurisdicción del municipio Puerto Vallarta.

Para los efectos de estas normas se entiende por:

Impacto Transito: Cuando la intensidad de las actividades localizadas en los espacios urbanos o rurales producen en corto tiempo modificaciones en los patrones de los viajes o en la estructura del sistema de transporte público de su entorno, afectando la calidad del servicio.

Estudio de Impacto de Transito (EIT): Es el conjunto de actividades que permiten evaluar cualitativa y cuantitativamente los efectos que produce sobre el entorno vial y del transporte, el desarrollo urbanístico o el proceso de renovación de zonas o lotes de terreno, de forma de poder prever y mitigar sus efectos negativos mediante medidas administrativas y técnicas adecuadas, de manera que sea posible recuperar o alcanzar al menos el nivel de servicio establecido por la municipalidad.
Área de Estudio: El tamaño del área a ser estudiada, dependerá de la ubicación y del tamaño del desarrollo.

La Dirección, es la autoridad competente para velar el cumplimiento de las disposiciones de estas Normas y será el órgano responsable a través de su personal calificado, de prever y recomendar o establecer lineamientos con la finalidad de mitigar el impacto de tránsito.

Quedan sujetos al cumplimiento de las presentes Normas, los organismos o promotores de los desarrollos generadores de impacto de tránsito.

X.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.

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.

Luego de aprobada la metodología y/o alcances del EIT, el consultor o instituto de investigación, designada por el promotor del desarrollo para la ejecución y realización del Estudio de Impacto Transito, deberá obtener la siguiente información que será considerada básica:

a. Conteos de tránsito diario;
b. Conteos clasificados direccionales en las intersecciones en que ello resulte necesario.
c. Proyecciones de tránsito;
d. Datos de origen, destino y distribución de los viajes;
e. Características físicas de la red vial;

f. Características de los dispositivos de control de tránsito;
g. Inventario de las áreas de estacionamiento y su capacidad;
h. Zonificación vigente;
i. Planes y proyectos de vialidad y transporte para el área de estudio y de la zona de influencia; y
j. 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.

El Informe de Estudio de Impacto de Transito deberá contener con carácter esencial la siguiente información:

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) 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. Áreas de estacionamiento previstas 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.
   c) Determinación y descripción del área de estudio.
   d) Descripción 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.
   e) 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.
   f) Proyecciones del tránsito para las diferentes etapas de construcción del desarrollo:
      1. Proyecciones del tránsito base, siguiendo metodologías conocidas;
      2. Estimación de generación de viajes del desarrollo propuesto según las etapas de construcción y, particularmente durante las denominadas horas pico, utilizando metodologías conocidas, tales como índices I.T.E., o investigaciones locales recientes y validables; y
      3. Proyecciones de tránsito a los dos años de construido el desarrollo, o el lapso previamente fijado por la autoridad municipal.

g) 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.
h) Propuesta de medidas mitigantes, indicando el costo estimado para las mismas y su cronograma de implementación.
i) Conclusiones y recomendaciones.

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.

Para el contenido del Estudio de Impacto Transito, se deberán tomar en cuenta los aspectos siguientes:

a) Detalle de los análisis para determinar la generación de tránsito futuro, tomando tasas de generación existentes o una tasa específica;
b) Consideración de los modos de viaje;
c) 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;
d) Determinación del área de influencia del desarrollo;
e) Necesidad de conteos de tránsito y determinar las horas y días en los cuales el tránsito debe ser contado;
f) Consideración de los desarrollos adyacentes al proyecto en cuestión;
g) Hipótesis de crecimiento del tránsito en el área y la asignación de viajes;
h) Obras o mejoras en la vialidad que estén planificadas o por ejecutarse;
i) Determinación de los años futuros a ser considerados;

j) Método y grado de detalle de la distribución y asignación de los viajes;
k) Determinar las intersecciones y segmentos de la vía a ser considerados;
l) Determinar la técnica de análisis de capacidad vial a ser utilizada;
m) Determinar la necesidad de análisis adicionales, tales como accidentes, visibilidad, impacto ambiental, entre otros;
n) Detalle de las recomendaciones;
o) Determinar el financiamiento de las recomendaciones y/o aportes del promotor del desarrollo;
p) Recopilación y revisión de toda la información relacionada con transporte y desarrollos del área de estudio, incluyendo la que posea el Instituto; y
q) 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.

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. Conteos disponibles;
b. Mejoras a la vialidad planificadas, en el plan y los planes parciales de desarrollo urbano y de ordenación urbanística vigentes y, programa de construcción;
c. Desarrollos adicionales aprobados y proyecciones del tránsito base (estimaciones de tránsito futuro, sin añadir los viajes generados por el desarrollo);
d. Zonas congestionadas en el área de influencia;
e. Datos de accidentalidad en zonas propensas a ello;
f. Sistema de semáforos en el área de estudio y sus datos operativos;
g. Datos operativos del transporte público; y
h. 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. Determinar el período (hora, fecha) de interés o más crítico para el proyecto;

d. Tomar en cuenta factores tales como el uso del transporte público, viajes con propósitos múltiples en desarrollos grandes, entre otros; y
e. 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; 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.

X.7.9.2. De la valoración del Impacto de Transito
El informe de Estudio de Impacto de Transito 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 Transito podrá ser: Severo, Grave, Mediano, Moderado, Leve y Insignificante.

La clasificación del Impacto de Transito, 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 Transito
Las recomendaciones y conclusiones del estudio tendrán la finalidad de proveer el movimiento seguro, rápido, eficiente hacia y desde el desarrollo bajo estudio, minimizando los impactos operacionales al tránsito de paso, sin origen es ni destinos en el desarrollo.

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 Transito, 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;

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 el Instituto.

Todo lo no previsto en las presentes normas, se regirá por las leyes o normativas especiales de nivel superior vigentes.

X.7.10. Normas para Estacionamiento de Vehículos:
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 ah destinar a estacionamientos, ya sean de uso público o privado, deberán cumplir los lineamientos relativos a facilidades para personas con problemas de discapacidad.

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 plata 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:

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:

III.

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.
V.

Cuadro 88. 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 m² construidos
4. Comercio		Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:		40 m² construidos
	4.2 Comercio Barrial.	4.2.17. Ferreterías, tlapalerías y Materia eléctrico.		50 m² construidos
	4.3 Comercio Distrital.	4.3.14.	Cafetería (con lectura e Internet)	15 m² construidos.
		4.3.25.	Ferretería de artículos especializados.	50 m² construidos.
		4.3.29.	Materiales para la construcción en local cerrado.	150 m² construidos
	4.4 Comercio Central.	4.4.1	Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos.	75 m² construidos.
		4.4.4.	Refacciones (sin taller)	75 m² construidos.
	4.5. Comercio Regional.	4.5.4.	Maquinaria pesada.	100 m² construidos.
5. Servicios		Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:		40 m² construidos.
	5.2. Servicios Barriales.	5.2.2.	Bancos (sucursales)	15 m² construidos
		5.2.3.	Baños y sanitarios públicos.	75 m² construidos.
		5.2.21	Lavandería.	20 m² construidos.
		5.2.22.	Oficinas privadas.	30 m² construidos.
		5.2.25.	Peluquerías y estéticas.	20 m² construidos.
		5.2.31.	Reparaciones domésticas y de artículos del hogar.	30 m² construidos.
		5.2.33.	Salón de fiestas infantiles.	15 m² sobre terreno.
		5.2.34.	Sastrería y costureras y/o reparación de ropa.	20 m² construidos.
		5.2.37.	Taller mecánico.	30 m² construidos.
		5.2.40.	Tintorería.	20 m² construidos.
	5.3. Servicios Distritales.	5.3.3.	Agencias de autotransporte, viajes y publicidad.	15 m² construidos.
		5.3.15.	Centros botaderos y similares.	5 m² construidos.
		5.3.20.	Despacho de oficinas privadas.	30 m² construidos.
		5.3.21.	Discotecas.	5 m² construidos.
		5.3.35.	Laminado vehicular.	30 m² construidos.
		5.3.39.	Mudanzas.	150 m² construidos.
		5.3.42.	Oficinas corporativas privadas.	30 m² construidos.
		5.3.43.	Peleterías.	150 m² construidos.
		5.3.46.	Renta de maquinaría y equipo para construcción.	30 m² construidos.
		5.3.47.	Renta de vehículos.	30 m² construidos.
		5.3.49.	Restaurantes, bares y similares.	5 m² construidos.
		5.3.50.	Salón de baile y similares.	5 m² construidos.
		5.3.51.	Salón de eventos y similares.	10 m² construidos.
		5.3.54	Taller de herrería y/o elaboración de herrajes.	150 m² construidos.

Cuadro 88. 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.	5 m^2 construidos
		5.4.5.	Cines.	5 m^2 construidos.
		5.4.7.	Espectáculos para adultos.	5 m^2 construidos.
	5.5 Servicios Regionales.	Todos los del grupo de usos.		150 m^2 construidos.
6. Industrial		Todos los del grupo genérico Excepto los siguientes:		200 m^2 construidos.
	6.2. Manufacturas menores.	6.2.3.	Bordados y costuras.	250 m^2 construidos.
		6.2.6.	Calzado y artículos de piel.	250 m^2 construidos.
		6.2.7.	Cerámica.	250 m^2 construidos.
		6.2.8.	Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares)	250 m^2 construidos.
		6.2.9.	Dulces, caramelos y similares.	250 m^2 construidos.
		6.2.10.	Encuadernación de libros.	250 m^2 construidos.
		6.2.14.	Pasteles y similares.	250 m^2 construidos.
		6.2.20.	Sastrerías y taller de ropa.	250 m^2 construidos.
		6.2.22.	Taller de joyería, orfebrería y similares con equipo especializado.	250 m^2 construidos.
	6.3. Industria ligera y de riesgo bajo.	6.3.24.	Guantes, látex, globos, pelotas y suelas.	150 m^2 construidos.
		6.3.29.	Hule (inyección de plástico)	150 m^2 construidos.
		6.3.30.	Industrialización de ropa.	150 m^2 construidos.
		6.3.31.	Industrialización de sabanas, colchonetas, edredones y similares.	150 m^2 construidos.
		6.3.38	Muebles y puertas de madera.	150 m^2 construidos.
		6.3.39.	Panificadoras.	150 m^2 construidos.
		6.3.42.	Periódicos y revistas (rotativas)	150 m^2 construidos.
		6.3.43.	Persianas y toldos (fabricación)	150 m^2 construidos.
		6.3.45.	Pintura vinílica y esmaltes (excepto la manufactura de los componentes básicos)	150 m^2 construidos.
		6.3.46.	Pisos de mosaico, granito, terrazo, sin utilizar equipo especializado.	150 m^2 construidos.
		6.3.47.	Plástico, molienda.	150 m^2 construidos.
		6.3.48.	Productos alimenticios.	150 m^2 construidos.
		6.3.49.	Productos de cartón y papel (hojas, bolsas, cajas, y similares)	150 m^2 construidos.
		6.3.51.	Productos de madera.	150 m^2 construidos.

Cuadro 88. NORMAS PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS				
GENÉRICO	**USOS**	**ACTIVIDADES O GIROS**		**NORMA**
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)	Un cajón por cada:
		6.3.54.	Productos farmacéuticos, alópatas y homeópatas.	150 m^2 construidos.
		6.3.56.	Purificadoras.	150 m^2 construidos.
		6.3.58.	Telas y productos textiles.	150 m^2 construidos.
		6.3.59.	Vidrio soplado artesanal.	150 m^2 construidos.
	6.4. Industria mediana y de riesgo medio.	6.4.1.	Cantera, labrado artesanal de:	150 m^2 construidos.
		6.4.2	Elaboración de productos artesanales.	150 m^2 construidos
		6.4.5.	Molinos de trigo, harina y similares	150 m^2 construidos.
		6.4.6.	Pasteurizadora de productos lácteos.	150 m^2 construidos.
		6.4.8.	Vidrio soplado, alta producción artesanal.	150 m^2 construidos.
7 Equipamiento .		Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:		40 m^2 construidos.
	7.1. Equipamiento vecinal	7.1.1.	Jardín de niños.	50 m^2 construidos.
	7.2. Equipamiento barrial.	7.2.5.	Consultorio médico y dental de primer contacto.	30 m^2 construidos.
		7.2.6.	Unidad médica de primer contacto.	30 m^2 construidos.
		7.2.9.	Guarderías infantiles.	60 m^2 construidos.
	7.3. Equipamiento distrital.	7.3.10	Teatro.	7.5 m^2 construidos.
		7.3.12.	Clínica.	30 m^2 construidos.
		7.3.13.	Sanatorio.	30 m^2 construidos.
		7.3.14.	Unidades de urgencias.	30 m^2 construidos.
		7.3.15.	Casa cuna.	50 m^2 construidos.
		7.3.16.	Correos y telégrafos.	20 m^2 construidos.
		7.3.18.	Hogar de ancianos.	50 m^2 construidos.
		7.3.19.	Administración pública..	30 m^2 construidos.
		7.3.20.	Velatorios y funerales.	30 m^2 construidos.
		7.3.21	Estación de bomberos, autobuses urbanos.	50 m^2 construidos.
		7.3.22.	Terminales de transporte urbano.	50 m^2 construidos.
7. Equipamiento	7.4 Equipamiento central.	7.4.3.	Auditorio.	10 m2 construidos.
		7.4.6.	Salas de conciertos.	7.5 m2 construidos.
		7.4.7.	Clínica hospital.	30 m2 construidos.
		7.4.8.	Hospital de especialidades.	30 m2 construidos.
		7.4.9.	Hospital general.	30 m2 construidos.
		7.4.10.	Administración de correos.	20 m2 construidos.
		7.4.11.	Agencias y delegaciones municipales	30 m2 construidos.
		7.4.12.	Centro antirrábico.	75 m2 construidos.
		7.4.14.	Centros de integración juvenil.	100 m2 construidos.
		7.4.15.	Encierro y mantenimiento de autobuses urbanos.	100 m2 construidos.

		7.4.16.	Juzgados y cortes.	30 m2 construidos.
		7.4.17.	Orfanatos.	50 m2 construidos.
		7.4.18	Representaciones oficiales.	30 m2 construidos.
		7.4.19.	Salas de reunión.	15 m2 construidos.
	7.5. Equipamiento regional.	7.5.6.	Hospital regional.	30 m2 construidos.
		7.5.7.	Aeropuertos civiles y militares.	20 m2 construidos.

Disposiciones Finales

Las presentes normas podrán ser ampliadas o modificadas en la medida que surjan necesidades o circunstancias que así lo exijan el Instituto.

Todo lo no previsto en las presentes normas, se regirá por las leyes o normativas especiales de nivel superior vigentes.

X.8. PROPUESTAS DE ACCIÓN URBANÍSTICA

Se identifican y proponen como acciones urbanas específicas o puntuales, las derivadas del Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, agrupadas en los siguientes tipos de sub-programas de desarrollo urbano y que se describen en forma detallada.

1. Planeación del Desarrollo Urbano

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
1.1	Aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9.	Ayuntamiento	X		
1.2	Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinen dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9.	Ayuntamiento	X	X	X
1.3	Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano de centro de población, una vez aprobado en Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9.	Ayuntamiento	X		
1.4	Optimizar la re-densificación en el área urbana, promoviendo el aprovechamiento de baldíos y fincas abandonadas.	Ayuntamiento	X	X	X
1.4	Promover medidas de control en las alturas de las edificaciones.	Ayuntamiento	X		
1.5	Promover la ocupación de baldíos, desalentando la especulación.	Ayuntamiento	X	X	
1.6	Impulsar desarrollos inmobiliarios exclusivamente en las áreas de reserva urbana especificadas en el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, bajo modelos de urbanización orientados a la habitabilidad y sustentabilidad.	Ayuntamiento	X	X	X

1.7	Una vez aprobado el Plan Parcial, integrarlo a los formatos, bases y sistemas de información cartográfica y geográfica del Municipio, para su mejor administración, control, difusión, consulta y seguimiento.	Ayuntamiento	X		
1.8	Promover e impulsar el sistema de indicadores de evaluación y seguimiento de los Planes de Desarrollo Urbano.	Ayuntamiento	X		

7. Participación de la comunidad.					
7.1	Programa de mantenimiento de áreas verdes y litoral	Semarnat Ayuntamiento Asociación de Colonos	X		

2. Reservas de Suelo Urbano

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
2.1	Asegurar que el espacio verde (público) se conserve.	Ayuntamiento	X	X	X
2.2	Establecer las políticas de control necesarias para conservar en buen estado las franjas de restricción federal en escurrimientos y la Zona Federal Marítimo Terrestre (Zofemat).	Ayuntamiento SEMARNAT	X	X	
2.3	Establecer los lineamientos para las áreas de reserva urbana de control especial RU-ESP y asegurar su adecuada gestión.	Ayuntamiento	X	X	X

3. Infraestructura Básica

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
3.1	Gestionar e implementar las obras de infraestructura básica necesaria en el área de aplicación del Plan Parcial en temas de abastecimiento de agua potable, recolección, conducción y tratamiento de agua sanitaria y sistemas de movilidad urbana.	Ayuntamiento SEAPAL	X		
3.2	Gestionar y promover los acuerdos necesarios para cubrir la demanda de servicio de drenaje sanitario.	Ayuntamiento SEAPAL	X	X	X
3.3	Gestionar la implementación de sistemas para el manejo de agua residual para las áreas de reserva urbana.	Ayuntamiento SEAPAL Promotores	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 señalen en el Plan Parcial	Ayuntamiento Promotores	X		
3.5	Promover proyectos de conducción y regulación de gastos pluviales que atraviesan áreas urbanas existentes.	Ayuntamiento	X	X	

3.6	Establecer programa de modernización del sistema de agua potable y alcantarillado.	Ayuntamiento SEAPAL		X	
3.7	Establecer programa de modernización del sistema eléctrico, en cableado y alumbrado	Ayuntamiento CFE	X	X	
3.8	Completar el proyecto de adecuación de la carretera federal no. 200 considerando la construcción de nodos viales, pavimentación en concreto hidráulico, ciclo-vías, etc.	Ayuntamiento Promotores Gobierno Estatal	X	X	

4. Equipamiento Urbano

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
4.1	Adecuar los paradores de transporte público en el acceso norte y sur de la colonia Conchas Chinas	Ayuntamiento	X		
4.2	Generar un sistema público de transporte turístico	Ayuntamiento Gobierno Estatal		X	
4.3	Establecer un estacionamiento público	Ayuntamiento Asociación de Colonos.		X	
4.4	Acondicionar los módulos de seguridad pública en el acceso sur de la colonia.	Ayuntamiento	X		
4.4	Promover convenios de colaboración y asociación público-privada para gestionar el equipamiento urbano necesario para el Distrito Urbano 9.	Ayuntamiento Asociación de Colonos. Promotores	X		
4.5	Fomentar y promover la concentración de Áreas de Cesión para destinos en las áreas generadas.	Ayuntamiento	X		

5. Patrimonio Histórico e Imagen Urbana

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
5.1	Aprobar las normas de Imagen Urbana contenidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 9.	Ayuntamiento	X		
5.2	Impulsar programas de regeneración urbana en barrios significativos del Distrito Urbano 9, preferentemente en la zona turística.	Ayuntamiento Asociación de Colonos. Promotores	X	X	

6. Protección al Ambiente y Riesgos Urbanos

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
6.1	Impulsar la conservación de las zonas de valor ambiental por flora y fauna contenidas en el Distrito Urbano 9.	Ayuntamiento Gobierno Federal	X	X	
6.2	Impulsar la delimitación y forestación de las servidumbres federales de las áreas de protección de los cauces y escurrimientos.	Ayuntamiento	X	X	

6.3	Gestionar un adecuado servicio de recolección, transportación, disposición y tratamiento final de los residuos sólidos.	Ayuntamiento	X		
6.4	Promover proyectos de conducción y regulación de gasto pluvial para fomentar la infiltración al subsuelo (preferentemente en las áreas naturales indicadas), según los proyectos de urbanización que se autoricen.	Ayuntamiento Promotores inmobiliarios	X		
6.5	Favorecer la implementación de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental.	Ayuntamiento Promotores inmobiliarios		X	X
6.6	Implementar proyectos prioritarios para el manejo de las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.	Ayuntamiento Promotores inmobiliarios	X	X	X
6.7	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 favorecer el desarrollo con criterios de sustentabilidad.	Ayuntamiento Gobierno Estatal y Federal	X	X	X
6.8	Modificar las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) comprendidas en el área de aplicación del presente Plan Parcial en el Programa de Ordenamiento Ecológico de la "Costa Alegre" en el estado de Jalisco, ventana Puerto Vallarta-El Tuito.	Ayuntamiento Gobierno Estatal y Federal Promotores Propietarios	X		

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 9, de acuerdo a lo señalado en los artículos 98 y 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.	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 9, señalando aspectos de crecimiento, conservación, mejoramiento e implementación de áreas verdes y de equipamiento para el beneficio social.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X	X	
7.3	Declarar Polígonos de Desarrollo Controlado para los colonias contenidas en el área de aplicación del Plan Parcial, de acuerdo a lo señalado en la fracción LIV del artículos 5º, fracción II del artículo 48 y fracción V del artículo 121 del Código Urbano para el Estado de Jalisco	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X		
7.4	Promover la participación ciudadana en la solución de la infraestructura y equipamiento urbano, servicios públicos, tenencia y vivienda en el área de aplicación del Plan Parcial.	Ayuntamiento Asociación de Colonos.	X	X	

7.5	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 grupos e individuos que integran sus comunidades.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano. Asociación de Colonos.	X	X	
7.6	Promover la participación ciudadana, vecinal y de grupos sociales en el proceso de consulta que convoquen en materia de desarrollo urbano, fomentando la asociación entre particulares y gobierno (según el nivel de concurrencia) para concertar la realización de obras de utilidad pública.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano. Asociación de Colonos.	X	X	
7.7	Promover la organización ciudadana mediante la formación de Juntas de Vecinos en los asentamientos humanos contenidos dentro del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 9.	Ayuntamiento Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X		

X.9. DEL CONTROL, USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS

La utilización de las áreas y predios comprendidas dentro de los límites del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9, sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidas a sus disposiciones, respetando las jurisdicciones establecidas en la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación.

La Dependencia Municipal es la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 9, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.

Para proveer mejor al cumplimiento de las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, conforme a la demarcación, los señalamientos y modalidades contenidas en este ordenamiento, a través de la Dependencia Municipal, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueba, en los casos que sea necesario para producir plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros, en relación con:

I. Delimitación de las áreas de protección histórico-patrimonial y determinación de predios y fincas identificados por su fisonomía y valores naturales o culturales; y
II. Determinación de destinos para elementos de la infraestructura, la vialidad y obras específicas de equipamiento urbano.

XI. DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DERIVADAS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DISTRITO URBANO 9

Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos, destinos y reservas en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9"; los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismos predios; y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones jurídicas emanadas de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
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 "Distrito Urbano 9".

Las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano son obligatorias, en cuanto al ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos para todas la personas fiscas y morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del Distrito Urbano 9

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 Titulo Quinto, Capitulo II del Código Urbano y de la aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y otros planes y programas en la materia.

Todas las inversiones y obras relativas que realice el Municipio y el Gobierno del Estado deberán sujetarse a lo dispuesto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9". 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.

La utilización de las áreas y predios comprendidos dentro de los límites del área de aplicación, sea 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 el marco normativo urbano.

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.

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9" estarán afectadas por la nulidad que establece el Código Urbano para el estado de Jalisco.

La utilización de las áreas y predios comprendidos dentro de los límites del área de aplicación, cual fuere el régimen de tenencia de la tierra, quedaran sometidas a las disposiciones anunciadas en el Plan Parcial, en congruencia con lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La Dependencia Municipal es la autoridad componente, para dictaminar respecto a la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9", de acuerdo con la normatividad vigente municipal y a criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad con la legislación urbanística estatal y federal.

El Ayuntamiento, a partir de las propuestas formuladas en el cuadro de acciones, en coordinación con las autoridades federales y estatales celebrará los debidos 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 Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9", está sujeto a lo dispuesto del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

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:

- 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;
- 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
- 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.

Será 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 presente 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.

Los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios incluidos en el área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano 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 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 "Distrito Urbano 9", 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 expedían 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.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 4º, 18, 19, 27, 28 y 37 al 39 de la Ley, las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del Plan.

Asimismo, como disponen el Código, son obligatorias las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, en cuanto a la planeación 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 área de aplicación.

Para proveer a la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, celebrará acuerdos de coordinación con las autoridades federales y estatales, como también celebrará convenios de concertación con grupos, personas y entidades de los sectores social y privado, para establecer compromisos y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los artículos 7º, 9º, fracción VII; 10; 12, último párrafo; y 41 de la Ley General.

Se promoverá la designación de Polígonos de Desarrollo Controlado, el Subdistrito Urbano 9-A "Amapas-Conchas Chinas" entendido como la superficie delimitada del suelo que se determina en un Plan Parcial de Desarrollo Urbano mediante declaratoria y aprobación del ayuntamiento correspondiente a solicitud de una asociación de vecinos legalmente constituida, para llevar a cabo acciones determinadas mediante un convenio celebrado entre el propio ayuntamiento y la asociación reconocida en el área de aplicación.

En éste polígono, la Asociación de Vecinos formalmente establecida podrá solicitar la revisión de aquellos proyectos de uso habitacional plurifamiliar densidad mínima y baja (H1) y (H2), así como en turístico hotelero densidad media (TH3), con una antelación de un mes antes del otorgamiento de la licencia de construcción para estar en posibilidad de conocer los detalles de la propuesta y asegurar que se cumpla con los establecido en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

En cuanto al área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9", las Asociación de Vecinos formalmente establecidas que cuenten con la aprobación del Ayuntamiento podrán solicitar la revisión de aquellos proyectos de alto impacto con una antelación de un mes antes del otorgamiento de la licencia de construcción para estar en posibilidad de conocer los detalles de la propuesta y asegurar que se cumpla con los establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

XII. CONTROL ADMINISTRATIVO

En el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9", 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 de aplicación del Plan Parcial, se observará a lo dispuesto del Título Noveno, Capítulos I, II, III y IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Los proyectos de urbanización y sus acciones consecuentes que hagan uso de las áreas indicadas en el presente Plan Parcial, podrán ajustarse a lo dispuesto en el Capítulo VIII, Titulo 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 "Distrito Urbano 9", y en los convenios respectivos, debiendo ajustarse a lo dispuesto del Capítulo III, Titulo 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 de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9", 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 "Distrito Urbano 9", 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 "Distrito Urbano 9" 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 presente 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 "Distrito Urbano 9", 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 Distrito Urbano 9, 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.- ANEXOS GRÁFICOS DEL PPDU DEL DISTRITO URBANO 3
XIV.1 LOCALIZACIÓN
D0-00-Localización

XIV.2 EVALUACIÓN DEL PLAN ANTERIOR
D1-01-Áreas1997
D1-02-Uso1997
D1-03-Estructura1997

XIV.3 ANÁLISIS MEDIO FÍSICO NATURAL
D2-01- Pendientes
D2-01A- Elevaciones
D2-02-Geología
D2-03-Edafología
D2-04-Hidrología
D2-05-Vegetación
D2-06-Aspectos Ambientales
D2-07-Paisaje natural
D2-08-Usode suelo ambiental
D2-09-Peligros naturales
D2-10-Uso potencial suelo
D2-11-Síntesis factores naturales

XIV.4. ANÁLISIS MEDIO FÍSICO 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
D3-05-Vivienda
D3-06-Zonas de Valor Patrimonial Histórico y Fisonómico

D3-07- Valores Catastrales

2.-Uso de suelo actual
D3-08-Clasificación de áreas
D3-09-Uso de Suelo Actual
D3-10-Estructura Vial

3.- Equipamiento
D3-11-EquipamientoTuristico

4.-Infraestreuctura de Servicios
D3-12-Red de Agua Potable
D3-13-Zona de Agua Potable
D3-14-Red de Drenaje
D3-15-Zona de Drenaje Sanitario
D3-16-Electricidad
D3-17-Alumbrado Público Existente

5.-Comunicaciones y Transporte
D3-18-Telefonía y Telecomunicaciones
D2-19-Pavimentos
D2-20-Transporte Público y Privado

6.-Morfologia.
D3-21-Configuración de Imagen Urbana

8.-Síntesis.
D3-22-Síntesis de Medio Físico Transformado

XIV.5. ESTRATEGIAS
E-00-Área de aplicación
E-01-Clasificación de Áreas
E-02-Zonificación Secundaria
E-03-Estructura Urbana
E-03A-Secciones Viales
E-04 Señalética

GACETA MUNICIPAL
DE PUERTO VALLARTA JALISCO
AÑO 3 · NÚMERO 8
EXTRAORDINARIA · SECCIÓN 4
18 DE SEPTIEMBRE DEL 2012

Plan Parcial de Desarrollo Urbano
Distrito Urbano 9

18 Septiembre del 2012

SOLUCIONES
COMPROMISOS QUE SE CUMPLEN

PUERTO VALLARTA
GOBIERNO MUNICIPAL 2010-2012

Sub-jefatura de Planeación y Normatividad
Dirección de Planeación Urbana
Honorables Ayuntamiento 2010 – 2012