

Proyecto de integración urbana

Parcela 494

Ejido Ixtapa

Proyecto de Integración Urbana

“Parcela 494 ejido Ixtapa”

I. ENUNCIADO DEL PROYECTO Y DATOS GENERALES

I.1 NOMBRE DEL PROYECTO

Proyecto de Integración Urbana “**Parcela 494 ejido Ixtapa**”.

I.2. DATOS GENERALES

1.2.1 Tipo de acción urbanística a desarrollar: Privada.

1.2.2 Uso propuesto: Comercial y Habitacional.

1.2.3 Giro específico: **Comercio central de intensidad alta CC-4, comercio distrital de intensidad alta CD-4, comercio barrial de intensidad alta CB-4, Habitacional unifamiliar de densidad alta H4.**

1.2.4 Localización. El área de estudio está ubicada en la parte norte de la ciudad de Puerto Vallarta

1.2.5 Superficies

La superficie del área de aplicación asciende a 74,926.38mts.2

1.2.6 Nombre del Propietario: **Becerra Ríos María Guadalupe.**

1.2.7 Nombre del perito urbano responsable: **Arq. Pedro Camberos Velarde.**

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

II.1. La fundamentación jurídica del Proyecto de Integración Urbana “**Parcela 494 ejido Ixtapa**”, parte de los preceptos constitucionales establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus Artículos 27, Párrafo Tercero; 73, Fracción XXIX-C; y 115 Fracciones II, III, V, y VI, reformados el 3 de Febrero de 1983, en los cuales se establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el país, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los Estados para expedir las leyes relativas al desarrollo urbano y de los Municipios para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general que se requieran.

Así mismo, estos preceptos se ratifican y amplían con las recientes modificaciones a las Fracciones I, II, III, IV, V y VII del Artículo 115 Constitucional publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999.

II.2. La Constitución Política del Estado de Jalisco en los Artículos 80, frac. I a VII y 81, reconoce y le otorga al Municipio facultades de aprobar y administrar el Desarrollo Urbano las cuales, se derivan de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

II.3. De conformidad con estos mandatos establecidos en la Constitución Política del Estado de Jalisco, la Ley General de Asentamientos Humanos aprobada el 9 de Julio de 1993, y publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha del 21 de Julio de 1993, así como sus adiciones publicadas el 5 de Agosto de 1994, fijan las normas básicas para planear los centros de población y definen los principios para determinar las áreas y predios urbanos y sus correspondientes usos y

destinos, así como las reservas para el futuro crecimiento, que integran su zonificación. Lo anterior de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 9 incisos I y IV y Artículo 35 inciso IX de dicha Ley.

II.4. Por parte de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco se señala en el Capítulo I, Artículo 2do. que el Municipio libre, es un nivel de Gobierno, base de la organización política y administrativa y de la división territorial del Estado de Jalisco; que tiene personalidad jurídica y patrimonio propios, y las facultades y limitaciones que se estipulan en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en particular la del Estado. Por su parte el Artículo 40 de este ordenamiento, señala que los Ayuntamientos pueden expedir, de acuerdo con las leyes estatales en materia municipal: los bandos de policía y buen gobierno y; los reglamentos, circulares, y

Disposiciones administrativas de observancia general, dentro de sus respectivas Jurisdicciones, que regulen asuntos de su competencia.

II.5. Por su parte El Código Urbano para el Estado de Jalisco, aprobado bajo el decreto Número 22273/LVIII/08.- por el Congreso del Estado de Jalisco en el art. 3

Fracción VI, Establecer las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios”. De la misma manera los artículos 98, 123 y 251 que la letra dice **“Para realizar obras de urbanización es indispensable que se cuente con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano o, en su caso con el proyecto definitivo de urbanización que ordene y regule el crecimiento urbano para la zona de que se trate.**

Cuando el proyecto definitivo de urbanización proponga una modificación en el uso de suelo establecido en el plan de desarrollo urbano de centro de población o en el plan parcial de desarrollo urbano, este deberá ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento a propuesta del dictamen técnico elaborado por la dependencia municipal.

El dictamen técnico señalado en el presente artículo deberá ser sometido a consulta pública de acuerdo con los procedimientos señalados en el artículo 98 del presente Código.” Y de más artículos que por el caso apliquen

III. REFERENCIA AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DEL CUAL SE DERIVA

El Proyecto de Integración Urbana **“Parcela 494- ejido Ixtapa”** se deriva de las estrategias y es congruente con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco, el día jueves 17 de octubre de 1997 e inscrito en el registro Público de la Propiedad. Se hace la observación que en al área de aplicación no existe un Plan Parcial de Desarrollo Urbano aprobado y que norme y zonifique los usos de suelo.

IV. DELIMITACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO Y ÁREA DE APLICACIÓN .

IV.1. Delimitación del Área de Estudio.

El área de estudio del Proyecto de Integración Urbana "Parcela 494- ejido Ixtapa" se describe a continuación según parámetros geográficos:

CUADRO DE CONSTRUCCION								
LADO EST-PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM		CONVERGENCIA	FACTOR DE ESC. LINEAL	LATITUD	LONGITUD
			ESTE (X)	NORTE (Y)				
1-2	270°0'0.00"	2,048.023	477,333.2646	2,291,491.1757	-0°4'37.317599"	0.99960635	20°43'22.284491" N	99°13'3.716228" W
2-3	180°0'0.00"	1,743.343	475,285.2418	2,291,491.1757	-0°5'2.373989"	0.99960755	20°43'22.190875" N	99°14'14.527426" W
3-4	90°0'0.00"	2,048.023	475,285.2418	2,289,747.8327	-0°5'2.123007"	0.99960755	20°42'25.481434" N	99°14'14.439105" W
4-1	00°0'0.00"	1,743.343	477,333.2646	2,289,747.8327	-0°4'37.087415"	0.99960635	20°42'25.574972" N	99°13'3.635225" W
AREA = 3,570,405.992 m² PERIMETRO = 7,582.731 m								

El área de estudio del Proyecto de Integración Urbana "Parcela 494- ejido Ixtapa" se describe a continuación según parámetros geográficos:

CUADRO DE CONSTRUCCION								
LADO EST-PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM		CONVERGENCIA	FACTOR DE ESC. LINEAL	LATITUD	LONGITUD
			ESTE (X)	NORTE (Y)				
44-45	314°14'59.96"	84.163	474,272.9608	2,290,709.6396	-0°5'14.641269"	0.99960818	20°42'56.718952" N	99°14'49.485485" W
45-46	283°31'36.20"	16.037	474,212.6948	2,290,768.3676	-0°5'15.387380"	0.99960822	20°42'58.628327" N	99°14'51.572902" W
46-47	273°47'38.01"	33.234	474,197.1028	2,290,772.1186	-0°5'15.578636"	0.99960823	20°42'58.747568" N	99°14'52.112176" W
47-48	259°12'33.89"	20.276	474,163.9418	2,290,774.3176	-0°5'15.984533"	0.99960825	20°42'58.817448" N	99°14'53.258796" W
48-49	212°34'18.80"	56.862	474,144.0248	2,290,770.5216	-0°5'16.227551"	0.99960826	20°42'58.692974" N	99°14'53.947202" W
49-50	212°34'18.80"	30.985	474,113.4128	2,290,722.6032	-0°5'16.594715"	0.99960828	20°42'57.132704" N	99°14'55.003034" W
50-51	203°36'17.74"	4.354	474,096.7318	2,290,696.4916	-0°5'16.794783"	0.99960829	20°42'56.282484" N	99°14'55.578373" W
51-52	203°36'17.74"	112.513	474,094.9883	2,290,692.5018	-0°5'16.815503"	0.99960829	20°42'56.152613" N	99°14'55.638440" W
52-53	138°5'43.06"	211.529	474,049.9348	2,290,589.4026	-0°5'17.350911"	0.99960832	20°42'52.796634" N	99°14'57.190622" W
53-54	112°31'37.29"	54.166	474,191.2138	2,290,431.9706	-0°5'15.599523"	0.99960823	20°42'47.682562" N	99°14'52.297786" W
54-55	101°25'54.72"	30.595	474,241.2468	2,290,411.2186	-0°5'14.984594"	0.99960820	20°42'47.010006" N	99°14'50.566891" W
55-56	86°10'11.83"	58.700	474,271.2348	2,290,405.1546	-0°5'14.616989"	0.99960818	20°42'46.814238" N	99°14'49.529792" W
56-57	39°41'33.62"	11.436	474,329.8038	2,290,409.0756	-0°5'13.901390"	0.99960814	20°42'46.944687" N	99°14'47.505066" W
57-58	38°24'36.27"	123.938	474,337.1078	2,290,417.8756	-0°5'13.813391"	0.99960814	20°42'47.231305" N	99°14'47.253026" W
58-59	325°20'11.88"	75.835	474,414.1088	2,290,514.9916	-0°5'12.886286"	0.99960809	20°42'50.394208" N	99°14'44.595953" W
59-60	325°20'11.88"	56.517	474,370.9773	2,290,577.3666	-0°5'13.423040"	0.99960812	20°42'52.421081" N	99°14'46.090430" W
60-61	245°22'20.59"	45.832	474,338.8328	2,290,623.8526	-0°5'13.823086"	0.99960814	20°42'53.931641" N	99°14'47.204222" W
61-62	245°22'20.59"	3.998	474,297.1703	2,290,604.7537	-0°5'14.329732"	0.99960816	20°42'53.308307" N	99°14'48.643637" W
62-63	224°43'20.05"	24.504	474,293.5358	2,290,603.0876	-0°5'14.373830"	0.99960817	20°42'53.253930" N	99°14'48.769206" W
63-64	266°50'0.94"	21.309	474,276.2928	2,290,585.6766	-0°5'14.582189"	0.99960818	20°42'52.688710" N	99°14'49.364440" W
64-65	353°57'3.48"	37.284	474,255.0168	2,290,584.4996	-0°5'14.842199"	0.99960819	20°42'52.647367" N	99°14'50.099963" W
65-66	353°57'3.48"	20.631	474,251.0879	2,290,621.5755	-0°5'14.895808"	0.99960819	20°42'53.853220" N	99°14'50.237756" W
66-67	19°36'38.59"	16.474	474,248.9138	2,290,642.0916	-0°5'14.925473"	0.99960819	20°42'54.520481" N	99°14'50.314005" W
67-44	19°36'38.59"	55.234	474,254.4429	2,290,657.6098	-0°5'14.860182"	0.99960819	20°42'55.025551" N	99°14'50.123684" W
AREA = 74,926.377 m² PERIMETRO = 1,208.405 m								

V. EL ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES A LA URBANIZACIÓN

Clima. Se registran dos tipos de clima en Puerto Vallarta: en la parte Norte, que comprende los poblados de Las Palmas de Arriba, Ixtapa, Las Juntas, la zona del aeropuerto y el recinto portuario, tiene un clima denominado Cálido subhúmedo, con lluvias en verano, humedad media, A(W₁); de acuerdo a los informes de la estación meteorológica 14-OAR La Desembocada (20°44'00" de latitud Norte, 105°11'00" de longitud Oeste; 50 msnm) El otro tipo de clima se denomina Cálido subhúmedo, con lluvias en verano, de mayor humedad, A(W₂); de acuerdo a los registros de la estación meteorológica 14-OAS El Cuale (20°35'00" de latitud Norte, 105°03'00" de longitud Oeste; 60 msnm) Comprende desde el recinto portuario hasta los límites con el municipio de Cabo Corrientes.

El clima que le corresponde al predio en donde se localiza el proyecto, es el primero de los señalados, a partir de este momento este documento solo se referirá al correspondiente al área de aplicación.

La temperatura media anual en grados centígrados registrados son:

ESTACIÓN	PERIODO	TEMPERATURA PROMEDIO	TEMPERATURA AÑO MÁS FRÍO	TEMPERATURA AÑO MÁS CALUROSO
La Desembocada	DE 1981 A 1999	22.6	22.1	23.2

TEMPERATURA MEDIA MENSUAL

ESTACIÓN Y CONCEPTO	PERIODO	M E S											
		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
La Desembocada	1999	18.7	19.1	19.2	20.6	22.6	25.0	25.1	25.0	25.1	24.9	22.7	19.3
Promedio	1981-1999	19.1	19.1	19.7	20.8	22.8	25.1	25.5	25.6	25.9	24.8	22.5	20.2
Año más frío	1985	18.8	18.1	19.4	20.1	22.4	25.5	24.5	25.3	25.3	24.5	22.0	19.3
Año más caluroso	1990	19.8	19.1	19.9	21.8	24.4	25.8	25.1	26.9	25.8	25.8	23.3	20.9

PRECIPITACIÓN TOTAL ANUAL EN MILÍMETROS

ESTACIÓN	PERIODO	PRECIPITACIÓN PROMEDIO	PRECIPITACIÓN AÑO MÁS SECO	PRECIPITACIÓN AÑO MÁS LLUVIOSO
----------	---------	------------------------	----------------------------	--------------------------------

La Desembocada	DE 1982 a 1999	1,637.0	1,041.3	2,282.0
-----------------------	----------------	---------	---------	---------

En promedio existen al año más de 193.8 días despejados, pero se han llegado a presentar hasta 246. Estos días sin nubes se concentran en la estación seca, especialmente de diciembre a marzo. En contraposición, existen 92.8 días nublados en promedio al año, aunque se han registrado hasta 180; estos meteoros se concentran en la estación húmeda, sobre todo en junio y julio, aunque también son frecuentes en agosto y septiembre. Los vientos dominantes provienen del noreste con velocidades promedio de entre 8 y 12 kilómetros por hora.

FUENTE: CGSNEGI. Carta de climas, 1:1'000,000. Estaciones meteorológicas: 14 OAS

Topografía. La topografía del predio en lo general es de plano a semi-plano, con una inclinación del terreno del 2-5 %.

PENDIENTES

%	CLAVE	CARACTERÍSTICAS
0 – 2	T1	Adecuada para tramos cortos e inadecuada para tramos largos. Genera problemas en el tendido de redes subterráneas.
2 – 5	T2	Óptima. No presenta problemas en cuanto al drenaje natural, tendido de redes subterráneas, vialidad, construcción y obra civil.
5 – 15	T3	Adecuada pero no óptima. Presenta ligeros problemas.
15 – 30	T4	Moderada. Presenta dificultades en el tendido de redes de servicio, vialidad y construcción.
MÁS DE 30	T5	Inadecuada. Produce costos extraordinarios para la mayoría de los usos urbanos.

Fuente: INEGI, Carta F-13-C-69, escala 1:50000. Topografía

Geología. Las unidades litológicas pertenecen a la clasificación de arenisca-conglomerado, que son rocas sedimentarias, Se presentan formando capas o estratos superpuestos, separados por superficies paralelas, representando a cada estrato un periodo sedimentario según sea la composición química, se les denomina silíceas, calizas, etc. Los tamaños mayores se emplean en mampostería, hormigones y para bastos en los ferrocarriles y carreteras.

En la zona no se localizan elementos nocivos geológicamente, como fallas o fracturas, dolinas y otros.

Fuente: INEGI, Carta F-13-C-69, escala 1:50000. Geología.

Edafología. Los componentes edáficos de los suelos de esta zona se denominan Feozem háplico más Fluvisol éutrico con clase textural media (Hh+Je/2) que no presentan problemas para sus uso en urbanización.

Fuente: INEGI, Carta F-13-C-69, escala 1:50000. Edafología.

Hidrología. El predio es afectado

Aspectos ambientales.

En el predio no existen tiraderos de basura, ni drenajes a cielo abierto o algún tipo de depósito de materiales contaminantes o de riesgo.

No existe industria alguna en las cercanías del predio, ni ladrilleras o un elemento productor de olores o sólidos suspendidos como sería un rastro, ingenios o cualquier otro con características similares.

Medio Físico Transformado.

Estructura Urbana. Colindando directamente con el área de aplicación aún no cuenta con un grado de ocupación alto. Hacia el Sur colinda propiedad privada no urbanizada, al norte con el desarrollo habitacional parque las palmas, al oriente y poniente, con propiedad privada no urbanizada.

Vialidad. El predio se comunica con el resto de la ciudad a través de la de la Avenida de las Palmas, avenida de 4 carriles, pavimentada en piedra bola ahogada en concreto.

Infraestructura.

Agua Potable. El predio se localiza dentro del área de influencia de la Zona de Distribución N° 01 del SEAPAL, que tiene una presión de 1.6 a 2.5 kg / cm². Se surte el líquido mediante bombeo directo proveniente de los pozos del Río Ameca, pozo Radial y los pozos 9 y 7A; las colonias colindantes están surtidas de líquido mediante una línea de 10" Ø.

Fuente: SEAPAL, Zonas de Distribución de Agua Potable.

Drenaje. No se cuenta con el servicio en el predio, sin embargo, existe el servicio a partir del fraccionamiento Parque las Palmas.

Fuente: SEAPAL, Zonas de Recolección de Aguas Residuales.

Electrificación y Alumbrado Público. La zona es abastecida por la CFE mediante las líneas existentes en el Fraccionamiento Parque las Palmas (colindante inmediato).

No existe dentro del predio, una postería formal que de asiento al sistema de alumbrado, por lo tanto, no existe el servicio.

VI. DETERMINACION DE USOS Y DESTINOS ESPECIFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

VI.1. Clasificación de Áreas.

De acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación "La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible".

El área urbanas que se está proponiendo en el presente Proyecto de Integración Urbana se concentran básicamente en el tipo de área urbana (AU)

De acuerdo al Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco: las Áreas de Reserva urbana se definen como: "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 identifican con la clave (RU) y el número que las especifica.

Así mismo; de manera específica el área del Proyecto de Integración Urbana del que somos objeto corresponde a una reserva urbana de mediano plazo y su definición se establece de igual forma en el Reglamento Estatal de Zonificación y se entiende como: “art. 17, fracción IV, inciso a) las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas en los términos de los artículos 183 y 184 de la Ley, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en los títulos quinto y sexto, respectivamente, de la Ley. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP).

Nota: aunque el art. 17, fracción IV, inciso a), menciona aún a la Ley, se hace la aclaración, que esta ha sido derogada, siendo vigente el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

VI.2. Zonificación Secundaria.

Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece en el art.5, fracción LXXIX como zonificación: “La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; 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”.

La zonificación secundaria deberá determinar 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.

Desglose de áreas:

Comercio central de intensidad alta (**CC-4**):38461.47mts.2

Comercio distrital de intensidad alta (**CD-4**): 1528.73mts.2

Comercio barrial de intensidad alta (**CB-4**): 1240.04mts.2

Habitacional de densidad alta (**H4**): 24154.79mts.2

afectación por canal: 9541.34mts.2

total: 74,926.38mts.2

áreas de donación por reglamento

Comercio central: 4999.99mts.2

Comercio distrital: 198.73mts.2

Comercio barrial:161.20mts.2

Habitacional: 3864.76mts.2

Total: 9224.68mts.2

Área de donación garantizadas en proyecto:

afectación por Av. federación: 6950.09mts.2

EV: 2275.82mts.2

total: 9225.91mts.2

La descripción de las distintas zonas propuestas en el Proyecto de Integración Urbana “**Parcela 494 ejido Ixtapa**” se en listan a continuación por tipos de usos:

Zona habitacional: El uso habitacional es la actividad única del proyecto de integración urbana de urbanización, siendo este de forma específica “**comercio central de intensidad alta CC-4 y habitacional unifamiliar de densidad alta H4-U**”

Los predios y las edificaciones construidas en la zona CC-4 y H4-U del Proyecto de Integración Urbana “**Parcela 494 ejido Ixtapa**”, estarán sujetos al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguientes tablas y demás consideraciones:

COMERCIO CENTRAL DE INTENSIDAD ALTA CC-4

Normas para el control de la edificación y la urbanización

Superficie mínima de lote 270 m²

Frente mínimo del lote: 12 metros lineales

Coefficiente de Ocupación del Suelo 0.8

Coefficiente de Utilización del Suelo 2.4

Altura: R

Cajones de estacionamiento: ver cuadro 48 (el numero de cajones corresponde al tipo de giro)

Restricción frontal: 5 metros lineales

% jardinado en la restricción frontal. 20%

Restricciones laterales: no aplica

Restricción posterior 3 metros lineales

Modo de edificación: Variable

R: Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

COMERCIO DISTRITAL DE INTENSIDAD ALTA CD-4

Normas para el control de la edificación y la urbanización

Superficie mínima de lote 270 m²

Frente mínimo del lote: 12 metros lineales

Coefficiente de Ocupación del Suelo 0.8

Coefficiente de Utilización del Suelo 2.4

Altura: R

Cajones de estacionamiento: ver cuadro 48 (el numero de cajones corresponde al tipo de giro)

Restricción frontal: 5 metros lineales

% jardinado en la restricción frontal. 20%

Restricciones laterales: no aplica

Restricción posterior 3 metros lineales

Modo de edificación: Variable

R: Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

COMERCIO BARRIAL DE INTENSIDAD ALTA CB-4

Normas para el control de la edificación y la urbanización

Superficie mínima de lote 180 m²

Frente mínimo del lote: 8 metros lineales

Coefficiente de Ocupación del Suelo 0.8

Coefficiente de Utilización del Suelo 2.4

Altura: R

Cajones de estacionamiento: ver cuadro 48 (el numero de cajones corresponde al tipo de giro)

Restricción frontal: 5 metros lineales

% jardinado en la restricción frontal. 20%

Restricciones laterales: no aplica

Restricción posterior 3 metros lineales

Modo de edificación: Variable

R: Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

HABITACIONAL UNIFAMILIAR DE DENSIDAD ALTA H4-H

Normas para el control de la edificación y la urbanización

Superficie mínima de lote 90 m²

Frente mínimo del lote: 6 metros lineales

Índice de edificación: 90 m²

Coefficiente de Ocupación del Suelo 0.8

Coefficiente de Utilización del Suelo 1.6

Altura: R

Cajones de estacionamiento: un cajón de estacionamiento por vivienda

Restricción frontal: 2 metros lineales

% jardinado en la restricción frontal. 30%

Restricciones laterales: no aplica

Restricción posterior 3 metros lineales

Modo de edificación : cerrado, semicerrado

R: Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

ESPACIOS VERDES ABIERTOS

Zona EV (**Parcela 494 ejido Ixtapa**)

La forma de polígono responde a los siguientes objetivos, el primero mejorar el paisaje del entorno donde se enclava este proyecto, y segundo disponer de una zona de esparcimiento y recreación para los habitantes del fraccionamiento y la comunidad, mediante el establecimiento de un **Parcela 494 ejido Ixtapa**.

Los cálculos de superficie mínima de lotes es indicativa, y está considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican la dotación de estos equipamientos.

Sistema vial.

De acuerdo al REZ el sistema 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”.

La estructura vial interna del Proyecto de Integración Urbana “**Parcela 494 ejido Ixtapa**”, se resolvió buscando un esquema que tenga equilibrio entre un eficiente acceso vial y una solución que facilite el control y la seguridad del fraccionamiento.

En cuanto a su integración al sistema vial existente el proyecto integra una vialidad principal de 35.00mts. de sección, siendo la Avenida Federación.

Los principios y características del sistema vial propuesto para el Proyecto de Integración Urbana “**Parcela 494 ejido Ixtapa**” se ajustan y cumple con los requerimientos descritos en el REZ en el Título V y sus respectivos artículos complementarios. El sistema vial se describe a continuación:

Se cuenta con dos vialidades subcolectoras, de 13.00mts de sección y el resto son vialidades locales de 12.00mts. de sección.

VII. REFERENCIA A LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.

VII.1 Criterios de Diseño de Vialidad. Los criterios para el diseño de las vialidades se tomaron del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, Título Cuarto, Normas de Ingeniería Vial; Capítulo XX, Características Geométricas.

Vialidades principales. Este tipo, conjuntamente con las vialidades de acceso controlado deberá servir como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de un área a otra dentro del ámbito urbano. Permite un enlace directo entre los espacios generadores de tránsito principales, la zona central comercial y de negocios, centros de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana. Estas vialidades permiten también enlazar las vialidades regionales con la vialidad urbana y sirven para proporcionar la fluidez al tránsito de paso y de liga con las vialidades colectoras, colectoras menores, subcolectoras y locales; El Boulevard Francisco Medina Ascencio es la vialidad que conduce en lo general hacia el sitio y cumple con estas especificaciones.

Nota: Las adecuaciones en los aspectos de los sentidos de las vialidades y adecuaciones de señaletica, para el óptimo ingreso, salida y circulación dentro y fuera del fraccionamiento, estará determinado por las conclusiones y recomendaciones que determine la autoridad competente.

VII.2 Normas para el libre acceso de personas con discapacidad.

De conformidad con el artículo 142 del Código de Asistencia Social, en el presente título se entiende por persona con discapacidad a todo ser humano que padece una carencia o disminución, congénita o adquirida de alguna actitud o capacidad física, sensorial, psicomotora o mental, de manera parcial o total que le impida o dificulte su desarrollo e integración al medio que le rodea, por un periodo de tiempo definido o indefinido y de manera transitoria o permanente.

De acuerdo a lo previsto en los capítulos I y II del Título III del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco se atenderá lo referente al acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad según, se requiera.

El presente capítulo establece normas para facilitar el libre acceso de personas con discapacidad, en particular aquellas que tienen:

- I. Dificultad de desplazamiento. Cuando dependen de ayudas para caminar u otras técnicas para desplazarse, como pueden ser el bastón, las muletas, y la silla de ruedas.
- II. Dificultades visuales. Puede ser a causa de la ceguera o de dificultades graves de la vista.
- III. Dificultades auditivas y/o del habla. Cuando tienen dificultades para comprender sonidos o palabras en un medio ambiente ruidoso. Las personas con deficiencias auditivas pueden depender para comunicarse de la lectura de los labios, técnica que necesita buena iluminación.

Los derechos que este Proyecto de Integración Urbana "**Parcela 494- ejido ixtapa**" es proteger a favor de las personas con discapacidad mediante la modificación, planeación y diseño del entorno físico son los siguientes:

- I. Desplazarse libremente en los espacios públicos; y
- II. Tener acceso y facilidades de desplazamiento en los espacios laborales, comerciales, oficiales y recreativos, mediante la construcción de las especificaciones arquitectónicas apropiadas.

Garantías mínimas de acceso y bienestar

El proyecto de Integración Urbana "**Parcela 494- ejido ixtapa**" prevé y contempla las garantías de uso los elementos mínimos de accesibilidad y bienestar que se describen en este apartado.

Las garantías mínimas de acceso y bienestar con las que deben adecuarse los espacios abiertos principalmente los públicos que se determinan en este proyecto, son las siguientes:

- I. Servicios sanitarios;
- II. Rampas de acceso;
- III. Rampas en la vía pública;
- IV. Vía pública; y
- V. Señalamientos y provisiones.

Para indicar la proximidad de rampas de acceso, escaleras y otros cambios de nivel, el piso deberá tener textura diferente con respecto al predominante, en una distancia de 1.20 metros por el ancho del elemento.

I. Las rampas de acceso deberán tener las características siguientes:

- a) Ancho mínimo de 1 metro libre entre pasamanos;
- b) Pendiente no mayor del 6%;
- c) Bordes laterales de 0.05 metros de altura;
- d) Pasamanos en ambos lados;
- e) El piso deberá ser firme, uniforme y antiderrapante;
- f) Longitud no mayor de 6 metros de largo;
- g) Cuando la longitud requerida sobrepase los 6 metros se considerarán descansos de 1.50 metros;
- h) Señalamiento que prohíba la obstrucción de la rampa con cualquier tipo de elemento;
- i) Símbolo internacional de acceso a discapacitados.

Se deberá contar en los puntos de cruce de la vía pública con los arroyos vehiculares con rampas especiales para sillas de ruedas.

Estas rampas deberán observar las siguientes dimensiones mínimas:

I. Antes de iniciar la rampa, la banqueta deberá tener una dimensión mínima de 1.60 metros de ancho, para garantizar el desarrollo de la rampa y el libre acceso y Maniobrabilidad de personas con sillas de ruedas;

II. El ancho mínimo de las rampas será de 1 metro;

III. La pendiente de la rampa será del 10 por ciento como máximo, para salvar el desnivel de la guarnición de una altura máxima de 0.15 metros;

IV. El acabado del pavimento en la rampa deberá ser terso pero no resbaladizo, sin ningún elemento en bajo o alto relieve;

V. Deberán alinearse las rampas de las aceras del arroyo vehicular para evitar desplazamientos en diagonal de personas con discapacidad visual; y

VI. Deberán construirse de la mejor calidad posible y de materiales duraderos.

La construcción de rampas con distintas especificaciones a las antes mencionadas, será posible para adaptarse a las dimensiones y características de la vía pública, siempre y cuando se de la aprobación por el Ayuntamiento y el Sistema Estatal para el Desarrollo Integral de la Familia del correcto funcionamiento y calidad de construcción de las mismas.

VII.3. Determinación de las Áreas de Cesión para Destinos.

Las Cesiones para equipamiento: corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al Ayuntamiento, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente.

Por sus características físicas y de uso, podrán consignarse de dos formas:

a) Espacios libres: comprenden aquellas áreas en las que solo deben edificarse las instalaciones mínimas necesarias. Para su clasificación y radio de influencia, ver cuadro 33, espacios verdes, abiertos y recreativos.

b) Espacios construidos: comprenden todo tipo de edificaciones necesarias para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos asignados. Para su clasificación y radio de influencia ver cuadro 31 equipamiento.

En conformidad con el acuerdo de cabildo no.0402/2011 de fecha del 17 de marzo del 2011, la superficie que genera la vialidad que afecta a la parcela no. 494 ejido Ixtapa, será tomada como área de cesión.

VII.4. Criterios de Localización de Infraestructura.

VII.4.1 Criterios para la introducción de infraestructura eléctrica, alumbrado y telefonía

El proyecto de Integración Urbana “Parcela 494 ejido Ixtapa”, adaptará en las obras de electrificación y alumbrado ajustarse en lo general a las leyes, reglamentos, normas y especificaciones que se mencionan a continuación:

- I. Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento;
- II. Líneas de distribución o extensiones de alta y baja tensión, norma CFE;
- III. Norma NOM-001-SEMP-1994;
- IV. Especificaciones para el diseño y construcción de alumbrado público expedidas por la autoridad municipal;
- V. Los criterios que a continuación se señalan, así como todos los demás ordenamientos legales que sean aplicables a la materia.

Complementariamente al dictamen de factibilidad del servicio se deberá presentar el proyecto de la red de distribución eléctrica; a la letra determina “acorde a al procedimiento para la construcción de obras por terceros....y en base al proyecto citado se indicaran las condiciones de suministro así como la aportación a su cargo por concepto de obras de ampliación en nuestras redes de distribución y de transformación en subestación eléctrica”.

VII.4.2 Criterios para la introducción de agua potable, drenaje sanitario y pluvial

En congruencia con el artículo 45 de la Ley de Aguas Nacionales, se establece que son las autoridades municipales, a través de los organismos encargados del sistema de agua potable y alcantarillado, las responsables del abastecimiento oportuno en calidad y cantidad del agua potable a los centros de población, así como del correcto tratamiento y desalojo de las aguas residuales.

Los proyectos y la construcción de las redes de agua potable y alcantarillado deberán ser revisados y aprobados por la autoridad municipal, en coordinación con el organismo responsable del sistema. Para el caso de Puerto Vallarta el Organismo operador es el SEAPAL, del cual ya se recibió el dictamen de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado, además de los lineamientos técnicos básicos para la elaboración de los proyectos ejecutivos posteriores.

De conformidad con lo señalado en el artículo 257 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, el Proyecto Definitivo de Urbanización deberá incluir tanto el proyecto de agua potable como el proyecto de la red o del sistema de desalojo de las aguas residuales y pluviales. Estos proyectos deberán realizarse según lo indicado en las siguientes normas:

- I. "Manual de diseño de agua potable, alcantarillado y saneamiento", de la Comisión Nacional del Agua;
 - II. Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento;
 - III. La norma oficial mexicana (NOM);
- Las especificaciones particulares del organismo responsable del sistema de agua potable y alcantarillado del centro de población.

Para la ejecución de sus respectivas obras se tomará como base lo estipulado en:

- I. "Normas Técnicas para la construcción e instalaciones de la Obra Pública", de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- II. "Normas de Construcción", de la Comisión Nacional del Agua;
- III. Las especificaciones particulares del organismo responsable del sistema de agua potable y alcantarillado del centro de población;
- IV. La norma oficial mexicana (NOM); y
- V. Las disposiciones establecidas en el reglamento de construcciones del municipio. En este capítulo se indican exclusivamente algunos de los lineamientos generales para este tipo de proyectos.

En la captación hidráulica para usos urbanos, se deberán prever las siguientes medidas:

- I. No se debe permitir descargas de aguas residuales sin tratamiento previo directamente sobre cualquier cuerpo hidráulico;
- II. No se deben permitir captaciones aguas abajo de una descarga residual, aun cuando éstas sean tratadas; y
- III. El agua captada, antes de su distribución a un centro de población deberá ser potabilizada.

En zonas sujetas a fenómenos naturales cíclicos, las plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales, deberán contar con plantas auxiliares de energía independientes del suministro eléctrico normal.

Para el tendido de la red hidráulica de distribución se deberán considerar los siguientes criterios:

- I. Los objetivos principales para el abastecimiento de agua potable a cualquier tipo de desarrollo urbano son: proporcionar agua potable, en calidad y en cantidad suficiente, las 24 horas del día y con las presiones adecuadas, siendo estas de 1.5 a 5.0 kg/cm² y en casos excepcionales una presión mínima de 1.0 kg/cm², todas las presiones se considerarán para condiciones de saturación ocupacional y en la hora de máxima demanda.
- II. Sólo se permitirá la realización de acciones urbanísticas en terrenos donde su topografía se localice a menos de 15 metros de nivel, con respecto a la línea piezométrica, para condiciones de máxima demanda, en el sitio de alimentación al

desarrollo.

III. Toda tubería de agua potable se alojara en una zanja. Sólo en casos excepcionales, se usara tubería de acero con instalación superficial. Cuando el agua tenga propiedades incrustantes se debera estabilizar desde su captación para evitar daños en la tubería y conexiones.

IV. El sistema de abastecimiento se dividira en circuitos para el mejor control, cuya extensión dependera de las condiciones especiales de las fuentes de abastecimiento y de las localidades a servir, debiéndose presentar los planos que consignen los datos que contengan las memorias técnicas y descriptivas correspondientes para su revisión y aprobación por la autoridad competente.

V. Las tuberías de distribución deberan ser de cuando menos 10 centímetros de diámetro. Tanto las tuberías maestras como las distribuidoras podran ser de fibrocemento, PVC, ó polietileno de alta densidad, y satisfaran la calidad y especificaciones que al efecto señale la autoridad competente y que cumplan las normas oficiales mexicanas vigentes.

VI. En las vialidades de menos de 20 metros de ancho, la red de agua se instalara en el arroyo de la calle a 1 metro de la guarnición hacia el arroyo y en las vialidades públicas de mayor anchura que la antes indicada, se construira doble línea a 1 metro hacia el interior del arroyo a partir de las guarniciones.

VII. La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, debera ser de 2.50 metros. Toda tubería hidráulica se tendera por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros.

VIII. En zonas inundables o de fuertes lluvias, los rellenos posteriores al tendido de las redes deberan tener una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan.

IX. Para la dotación de litros de agua potable por habitante al día, se deberan manejar los parámetros indicados en la siguiente tabla:

X. POBLACION DE PROYECTO (habitantes) clima Cálido Templado Frío
2,500 a 15,000 150 125 100

Clima Cálido: cuya temperatura media anual fluctúa entre 20°C a 30°C.

Para el tendido de la red sanitaria se deberan considerar los siguientes criterios:

I. Para el cálculo del gasto medio de aguas residuales, se considerara del 70 al 80 por ciento de la dotación de agua potable señalada en el artículo anterior, adicionando los gastos industriales, pluviales en sistemas combinados, y si es el caso, las filtraciones freáticas;

II. Las descargas domiciliarias se deberan colocar una por cada predio hacia la red de atarjeas de la calle, previniendo pendientes mínimas del 2 por ciento, además de un registro en el interior del predio, en su lindero frontal, y con medidas mínimas de 0.40 por 0.60 metros, por 0.90 metros de profundidad;

III. Las descargas domiciliarias o albañales tendran un diámetro mínimo de 15 centímetros, empleándose codo y slant, o su equivalente, para la conexión de registros terminales del drenaje domiciliario en la vía pública;

IV. Para evitar rupturas ocasionadas por cargas vivas y muertas, las tuberías con

diámetro hasta 0.45 metros deberán tender un colchón mínimo de 0.90 metros, entre el nivel de rasante y el lomo superior de la tubería. Para diámetros entre 0.61 y 1.22 metros, el colchón mínimo será de 1 metro, y para diámetros mayores será de 1.50 metros. Este colchón se aumentará lo necesario, para permitir las descargas domiciliarias en los casos que los predios del frente de las manzanas se encuentren en contra pendiente topográfico respecto al nivel de la calle;

V. Para el cálculo de diámetros de las atarjeas, colectores o emisores deberá tomarse en cuenta que para el gasto mínimo se alcance un tirante de 1 centímetro en caso de pendientes fuertes y de 15 centímetros en caso de pendientes normales; respecto al gasto máximo extraordinario su consideración se basará a que el agua escurra siempre por gravedad, sin presión ni a tubo lleno. Además, la velocidad mínima efectiva será de 0.30 m/s y la máxima dependerá del tipo de tubería a utilizar;

VI. Serán inadmisibles tuberías con diámetro menor a 25 centímetros;

VII. En las vialidades de menos de 20 metros de ancho, los colectores se instalarán bajo la línea del eje de la calle y en las vía públicas de mayor anchura que la antes indicada, se construirá doble línea de colectores ubicada cada una a 2.50 metros hacia el interior del arroyo a partir de las guarniciones;

VIII. Será obligatoria la construcción de pozos de visita o caídas de agua en todos aquellos puntos en donde las líneas cambien de dirección, diámetro, pendiente, o existan entronques, y en tramos rectos, aún sin darse estas circunstancias, estos pozos de visita o registros no se espaciarán entre sí a distancias mayores que los lineamientos del organismo operador señalen;

IX. Toda tubería para alcantarillado sanitario deberá tener juntas herméticas en su unión, para evitar cualquier fuga en las juntas. La tubería deberá ser probada tanto en fábrica como en campo para resistir una presión interna mínima de 0.75 kg/cm² para el caso de atarjeas, y de 1.5 kg/cm² para el caso de colectores y emisores; y

X. Cuando las aguas residuales domésticas fluyan hacia una planta de tratamiento, la red de su sistema será separada, es decir, para alcantarillado sanitario exclusivamente.

Los sistemas de drenaje pluvial considerarán los siguientes criterios:

I. En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales y pluviales, y opcionalmente donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa aprobación del organismo operador del sistema;

II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo operador o, en su defecto, con las recomendaciones de la Comisión Nacional del Agua;

III. A falta de indicaciones específicas de la autoridad competente, la intensidad de lluvia se adoptará para un período de tiempo que dependerá de la ubicación de la zona, según se indica a continuación:

a) Zonas centrales: 5 a 10 años; y

b) Zonas urbanas periféricas: 2 a 5 años

IV. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, cuando el subsuelo tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, será obligatorio que en cada edificación, se capte el agua de lluvia

en forma independiente hasta pozos de absorción ubicados dentro de cada predio;
V. Cuando no sea posible lo anterior, será obligación del responsable de las obras, la evacuación y alejamiento del agua pluvial, sin ocasionar daños a terceros, del agua captada en vialidades y banquetas, así como la correspondiente a los lotes o nuevas edificaciones;
VI. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos dependientes, que afecten la circulación de vehículos; y

VII. La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las vialidades.

En los sistemas de drenaje pluvial, se permitirá la opción de drenaje pluvial superficial, como son escurrimientos naturales, cunetas y canales, cuando se considere que se cumplen los criterios de conservación de la configuración urbana y no represente peligro para la salud o la integridad de la población.

VII.4.3 Lineamientos técnicos generales y particulares serán emitidos por SEAPAL.

Para las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, tipo EV-V, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable;
- II. Red de alcantarillado sanitario;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión e instalación oculta;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y casetas de servicio público;
- VII. Banquetas de concreto hidráulico;
- VIII. Pavimento de concreto hidráulico;
- IX. Señalamiento; y
- X. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes.

Como disposiciones generales en materia de obras mínimas para pavimentos y banquetas se aplicarán las siguientes, siempre y cuando sean congruentes con la configuración urbana existente:

I. Los pavimentos de la red vial, según su tipo que se establece en el Título Quinto Normas de Vialidad, cuadros 45,46 y 47 de este Reglamento, deberán garantizar las condiciones de calidad de servicio y mantenimiento mínimo requeridos para una vida útil de 20 años. Para su diseño habrá que considerar el tráfico, la topografía, la hidrología y el clima, así como las características del suelo de soporte y de los materiales a emplearse.

a) Las vialidades colectoras menores podrán ser de concreto asfáltico, concreto de cemento portland, adoquín o similar, con guarniciones integrales de concreto que actúen como botallantas para dar seguridad al peatón en la banquetas;

b) En las vialidades subcolectoras y locales, el terminado mínimo a exigir será de asfaltado.

II. Las banquetas estarán sujetas a las siguientes obras mínimas:

a) El proyecto contempla que serán de concreto, ajustándose a lo dispuesto en materia de imagen visual en el Título Segundo, Normas de Diseño Arquitectónico de este Reglamento; y

VII.4.5 Normas de Configuración Urbana e Imagen Visual.

La reglamentación de la configuración urbana e imagen visual tiene por objeto los siguientes objetivos generales:

I. Respetar las características del medio ambiente natural, tales como la configuración topográfica, el paisaje, la vegetación existente o inducida, los escurrimientos, los cauces y cuerpos de agua, las conformaciones rocosas, las playas, y otras que puedan surgir del análisis del sitio.

II. Respetar todas aquellas características de las fisonomías urbanas existentes que han resultado de un desarrollo adecuado, basado en la comprensión de los factores físicos y culturales de cada localidad, evitando las rupturas y contrastes que atenten contra sus valores históricos y fisonomías de cada región.

III. Evitar el desorden y el caos visual en el contexto urbano, que propician la falta de identidad, la disminución de arraigo de la urbanización y la arquitectura a las características de cada localidad, con el consiguiente deterioro de la calidad de vida de la comunidad.

IV. Crear un medio urbano coherente y armónico, en el que prevalezca un sentido de unidad y armonía dentro de la diversidad, propiciando la conservación de ciertas zonas y el correcto desarrollo de otras, claramente definidas y con características propias y adecuadas dentro de los centros de población y en todos los asentamientos en general.

En lo particular para El proyecto de Integración Urbana “**Parcela 494 ejido Ixtapa**” se observaran los siguientes lineamientos:

Arbolado y Jardinería: en función de las características climatológicas, del suelo de la zona, de las dimensiones de la vía pública, del tamaño de los arriates y cajetes, de las instalaciones aéreas y subterráneas y de las características de los espacios libres, se deberá establecer un catálogo de especies vegetales, a fin de que sean apropiadas a la localidad y, propicien una adecuada armonía visual, y ayuden a la coherencia entre las áreas públicas y a las privadas. Estos lineamientos precisos se establecerán en el Proyecto Definitivo de Urbanización.

Bardas exteriores; Las soluciones de bardas exteriores en las edificaciones del presente proyecto de Integración Urbana “**Parcela 494 ejido Ixtapa**” podrán optar sobre las opciones mencionadas en el REZ en lo descrito en Título Segundo, Capítulo XII, artículo 231.

Cubiertas; Se sugiere privilegiar el uso de cubiertas inclinadas respecto a las cubiertas planas.

Se deberán respetar al máximo, el arbolado relevante ya existente y el inducido por las obras de urbanización.

Los elementos utilitarios e instalaciones exteriores domesticas tales como antenas, acometidas, tanques de gas, bajantes, tinacos, calentadores de cualquier tipo, equipos de aire acondicionado y semejantes deberán ocultarse a la vista desde las vialidades y espacios públicos, preferentemente con soluciones tipo celosías o similares.

Los lineamientos y normatividad sobre Pavimentos, banquetas, Mobiliario urbano y modos de edificación, ya están establecidos en otros epígrafes del presente plan parcial de urbanización.

VIII.2. DEL CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS

VIII.3. La utilización de las áreas y predios comprendidas dentro de los límites del área de aplicación del presente plan parcial de urbanización, 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.

VIII.4. En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales o municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente proyecto de Integración Urbana "**Parcela 494 ejido Ixtapa**" como condición necesaria para aprobar proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación.

VIII.5. La Dependencia Municipal es la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del presente proyecto de urbanización, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal.

IX. LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PROYECTO DE INTEGRACIÓN URBANA "**PARCELA 494 ejido Ixtapa**"

IX.1. Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos, destinos y reservas; los fedatarios que autoricen actos, convenios 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, observaran las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este proyecto de Integración Urbana "**Parcela 494 ejido Ixtapa**"

IX.2. Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del proyecto de integración urbana, serán nulas de pleno derecho. Son Obligatorias las disposiciones del plan para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del área de aplicación del presente proyecto de urbanización.

IX.3. Los promotores de construcción de nueva infraestructura en el área de aplicación del presente proyecto de urbanización; los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos autorizaciones o licencias (instalación de nueva infraestructura, excavaciones, etc.), relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observaran disposiciones que definen los efectos jurídicos de este proyecto de urbanización.

IX.4. Conforme a lo dispuesto por los artículos 4°, 18°, 19°, 27°, 28° y del 37° al 39° de la Ley General de Asentamiento Humanos, las autoridades federales, estatales, y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del presente proyecto de urbanización.

PARCELA 494 ejido Ixtapa Proyecto de integración urbana