

**PROYECTO DE
INTEGRACIÓN
URBANA**

**“REAL DEL
PALMAR”**

CONTENIDO

CAPITULO I

ENUNCIADO DEL PROYECTO DEFINITIVO Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

I.1. ENUNCIADO DEL PROYECTO DEFINITIVO

I.2. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

CAPITULO II

REFERENCIA AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CUAL SE DERIVA Y DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.

CAPITULO III

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

CAPITULO IV

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y ÁREA DE APLICACIÓN

IV.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

IV.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

CAPITULO V

ANÁLISIS Y SÍNTESIS DE LOS ELEMENTOS CONDICIONANTES DE LA URBANIZACIÓN:

V.1. MEDIO FÍSICO NATURAL

V.2. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

CAPITULO VI.

DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS ESPECÍFICOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

VI.1. DETERMINACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS

VI.2. NORMAS DE CONTROL DE DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

CAPITULO VII.

REFERENCIA DE LAS NORMAS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO E INGENIERÍA URBANA.

VII.1. CRITERIOS DE DISEÑO DE LA VIALIDAD. PRECISANDO LAS SECCIONES MÍNIMAS Y NORMAS DE TRAZO DE LAS VIALIDADES EN FUNCIÓN A SU JERARQUÍA.

VII.2. CRITERIOS DE DISEÑO PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN, QUE FACILITEN EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO DE PERSONAS CON PROBLEMAS DE DISCAPACIDAD.

VII.3. CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA. INCLUYENDO EL TRAZO DE REDES, DERECHO DE PASO Y ZONAS DE PROTECCIÓN CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURA.

VII.4. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN REQUERIDAS EN CADA TIPO DE ZONA.

VII.5. LA DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS. EN FUNCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CADA ZONA, DE RESERVA DE ESPACIOS PARA ACTIVIDADES DE FOMENTO Y DIFUSIÓN DEL DEPORTE Y LA CULTURA; ASÍ COMO DE LOS CRITERIOS PARA SU LOCALIZACIÓN,

EN ESPECIAL, LAS DESTINADAS PARA ÁREAS VERDES Y ESCUELAS.

VII.6. OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO EN LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.

VII.7. NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL.

CAPITULO I.

I. ENUNCIADO DEL PROYECTO Y DATOS GENERALES.

I.1. ENUNCIADO DEL PROYECTO:

El presente Proyecto Definitivo de Urbanización mediante una acción Urbanística por Objetivo Social que se denomina "**Real del Palmar**". *Que dicha Autorización para la modalidad de Acción Urbanística por Objetivo Social se encuentra en proceso.*

I.2. DATOS GENERALES DEL PROYECTO:

El Desarrollo que se pretende llevar a cabo es una Acción Urbanística por Objetivo Social, en el cual se propone el uso Habitacional Unifamiliar (H4-U), Plurifamiliar Horizontal (H4-H) y Plurifamiliar Vertical (H4-V) de Densidad Alta, que cuenta con 1 lote Habitacional Plurifamiliar Horizontal y un lote Habitacional Plurifamiliar Vertical, que a su vez el lote H4-H albergará 28 unidades para una vivienda cada una, el lote H4-H albergará máximo de 117 vivienda y 614 lotes Habitacional Unifamiliar y 6 lotes para Uso Mixto que pueden albergar Vivienda y/o Comercio y Servicios Distritales para satisfacer las primeras necesidades de comercio y servicios de tipo Distrital del desarrollo que se llevará a cabo, que forma parte de dos Unidades Vecinal de 4500 habitantes cada una, para así conformar un Centro Barrial una vez consolidada en su totalidad la zona, dicho proyecto prevé determinar el equipamiento urbano básico, para atención de la población en sectores como educación, recreación y otros.

El predio en el cual se llevará a cabo el Desarrollo se encuentra ubicado en la Ciudad de Puerto Vallarta al norte del área urbana del Pitillal colindando al norte con el Área de Espacios Verdes EV-13; al oeste con el Área de Equipamiento Especial EE-6; al sur con el Área de Espacios Verdes EV-13 y al este con la misma Área de Espacios Verdes EV-13.

El predio tiene una superficie total de 166,859.17 m² Según hacen constar los Títulos de Propiedad No. 000000000969 para la Parcela 50 Z1 P1/1, registrado bajo el documento número 9, folios del 113 al 114 del libro 1,284 de la Sección Primera de esta Oficina, con número de orden 27,071 y No. 000000000109 para la Parcela 65 Z1 P1/1, registrado bajo el documento número 143, folios del 286 al 287 del libro 619 de la Sección Primera de esta Oficina, con número de orden 50,344; presenta afectación por la Zona Federal por protección a cauces, ríos, cuerpos de agua, etc. de 3,479.79 m² (aún no delimitada por la dependencia competente, en éste caso CNA) y 7,210.18 m² por el paso de las Torres de Alta Tensión que por disposición de la C.F.E, se requiere una sección de 20.00 m. según se hace constar en el oficio No. 001495, Asunto: Delimitación de Derecho de vía emitido por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) Comisión de Distribución, Jalisco. Zona Vallarta. Departamento de Planeación el 27 de Agosto del 2012 y sin embargo la Dependencia de Planeación Urbana a requerido una sección de 25.00 m. resultando una superficie 1,791.21m² de afectación al predio que se tomará como Área de Cesión, quedando una superficie bruta aproximada a desarrollar de 156,159.7m²

El proyecto pretende respetar en el área a desarrollar las especies de arbolado existente que se encuentren clasificadas como endémicas y protegidas; así como en las Áreas de Cesión para Destinos según lo indique el dictamen técnico de la subdirección de Ecología Municipal; se respetará la traza urbana, dando continuidad a las vialidades que ya existen o se encuentran en su etapa de proyecto a futuro; es una Acción Urbanística por Objetivo Social, *Que dicha Autorización para la modalidad de Acción Urbanística por Objetivo Social se encuentra en proceso y que favorecerá a satisfacer a necesidad de predios destinados mayormente a la vivienda de interés social, así como al área comerciales para el abasto del centro barrial que se consolidará.*

CAPITULO II

II. LA REFERENCIA AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DEL CUAL SE DERIVA Y DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.

Artículo 1. Que el presente Proyecto Definitivo de Urbanización el cual se denomina "**Real del Palmar**", una vez autorizado el Cambio de Uso de Suelo que se pretende, guardará congruencia con el Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano que se integra por un conjunto de programas y planes articulados entre sí, organizados de la siguiente manera:

I.- Programas de Desarrollo Urbano

- a) Programa Estatal de Desarrollo Urbano
- b) Programas Municipales de Desarrollo Urbano
- c) Programas de Desarrollo Metropolitano

II.- Planes de Referencia

- a) Planes Regionales de Integración Urbana
- b) Ordenamiento Ecológico Regional del Estado
- c) Planes de Ordenamiento Territorial Metropolitano

III.- Planes Básicos de Desarrollo Urbano

- a) Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población
- b) Planes Parciales de Desarrollo Urbano los Planes y Programas Básicos:

Que atiende a las disposiciones que señala el Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, el cual se publicó en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", el 30 de octubre de 1997, que queda inserto en el esquema global de planeación urbana, de acuerdo a la estrategia que plantea el Código Urbano del Estado de Jalisco; y es modificado por los Acuerdos del Ayuntamiento en la Sesión Ordinaria del 16 de abril de 2002 en donde se aprueba la Modificación del

Límite de Centro de Población, y se publicó en la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta.

Conforme a lo establecido en el Artículo 86 del Código Urbano para el Estado de Jalisco los Predios en cuestión cuenta con la Ratificación de la Resolución Técnica Ambiental para el Cambio de Uso del Suelo en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, emitida por la Subdirección de Medio Ambiente y Ecología, Unidad de Ordenamiento Ambiental bajo el Oficio Num. SMAE 1095/2010 del 25 de mayo del 2010.

El predio se encuentra ubicado según el Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta en un área de Conservación Ecológica denominada AC-5 y que a continuación se describe:

- **AC5:** Área de conservación ecológica ubicada al norte de las colonias Magisterio, Loma Bonita, José María Morelos y La Floresta, con una superficie aproximada de 108 hectáreas, y teniendo como límites: al norte, el área de reserva urbana RU-LP14; al oriente, la avenida (en proyecto) que entronca con la avenida Norte-Sur al oriente; al suroriente, la colonia Magisterio; al sur, las áreas de reserva urbana RU-LP19 y RU-LP20 y, al poniente, el área de reserva urbana RU-MP15 y la avenida Norte-Sur Intermedia. En esta área de conservación ecológica se encuentra ubicado el basurero actual que deberá ser saneado para su integración como espacio abierto cuando sea reemplazado por el nuevo basurero fuera de la zona urbana.

Que una vez Autorizado el Cambio de Uso de Suelo de las Parcelas 50 Z1 P1/1 y 65 Z1 P1/1 conforme los procedimientos señalados en el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco se registraran dichas modificaciones en el Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta.

Para los efectos del presente Proyecto Definitivo de Urbanización se designará como:

Código Urbano: al Código Urbano para el Estado de Jalisco;

Municipio: el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco;

Plan de Desarrollo Urbano: el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco;

Proyecto: el Proyecto Definitivo de Urbanización "**Real del Palmar**";

Proyecto de Integración Urbana: 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 Proyecto;

Anexo gráfico: el conjunto de planos impresos o en archivos digitalizados, que forman parte de este Proyecto Definitivo de Urbanización;

Secretaría: la Dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, en este caso la *Secretaría de Desarrollo Urbano (SEDEUR)*;

Dependencia Municipal: la Dependencia Técnica y Administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso la Dirección de Planeación Urbana de Puerto Vallarta Jalisco.

CAPITULO III.

III. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

La Fundamentación Jurídica del presente Proyecto Definitivo de Urbanización denominado "**Real del Palmar**" 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, reformadas el 3 de febrero de 1983, y que se reitera en el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

Para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9° y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos; en los artículos 37, 120 y 121 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; en el artículo 10 fracción XVIII, artículo 11 fracción III y el artículo 207 y en particular por las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco, publicada el 27 de septiembre de 2008, en su

artículo 12, fracciones II a la IV donde faculta a los Ayuntamientos para:

- I. 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;
- II. Formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo urbano respectivos, en base a este Código;
- III. Administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano;

Así mismo al Artículo 251 del Capítulo II (De los Procedimientos para Autorizar Obras de Urbanización) en el Título Noveno de la Acción Urbanística (De la Acción Urbanística) del Código Urbano del Estado de Jalisco y que este documento deberá acompañarse de lo indicado en los artículos 257 y 258 del mismo del Capítulo II (De los Procedimientos para Autorizar Obras de Urbanización) en el Título Noveno (De la Acción Urbanística) del mismo Código.

Que se apegará a lo indicado en los Artículos 325 al 332 del Capítulo VIII (De los Sistemas de Acción Urbanística y sus Modalidades).

De acuerdo a las disposiciones que emita el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado (SEAPAL Vallarta) y la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.), en las **factibilidades de servicios**.

Y en apego al Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, que emita la Dirección de Planeación Urbana del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, como **favorable** al emplazamiento de uso Habitacional Plurifamiliar Horizontal y Unifamiliar de Densidad donde se procederá a la elaboración del Proyecto en apego a los lineamientos indicados en dichos Dictámenes.

CAPITULO IV

IV. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE ESTUDIO DE Y APLICACIÓN.

IV.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio del *Plan* que se promueve tiene una superficie 856,202.38 m² la cual según levantamiento Topográfico Georeferenciado en Sistema ITRF97 tiene un cuadro de Construcción con las siguientes coordenadas. (Ver plano II a. Ubicación en el Contexto del Proyecto Definitivo de Urbanización)

CUADRO DE CONSTRUCCION DE PARCELA 50			
LADO EST - P.V.	DISTANCIA	COORDENADAS UTM (MTS.)	
		X	Y
1 - 2	1046.92	477,233.9456	2'286,726.1611
2 - 3	817.83	478,280.8640	2'286,726.1611
3 - 4	1046.92	478,280.8640	2'285,908.3301
4 - 1	817.83	477,233.9456	2'285,908.3301
SUPERFICIE = 856,202.38 m²			

IV.2 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

Artículo 3. El área de aplicación del *Plan* que se promueve tiene una superficie de 166,849.67 m², la cual según levantamiento Topográfico Georeferenciado en Sistema ITRF97 tiene un cuadro de Construcción con las siguientes coordenadas, para cada uno de los dos polígonos que conforman el Área de Aplicación (Ver en el gráfico denominado plano II b. Topográfico del Proyecto Definitivo de Urbanización)

CUADRO DE CONSTRUCCION DE PARCELA 50			
LADO EST - P.V.	DISTANCIA	COORDENADAS UTM (MTS.)	
		X	Y
3150 - 3148	277.86	477,456.78	2,286,504.50
3148 - 36	104.83	477,229.44	2,286,558.00
36 - 37	112.33	477,832.84	2,286,540.75
37 - 38	35.5	477,778.84	2,286,442.25
38 - 39	73.79	477,778.56	2,286,406.75
39 - 40	148.97	477,746.59	2,286,340.25
40 - 3240	48.78	477,669.97	2,286,212.50
3240 - 3239	23.29	477,621.50	2,286,218.00
3239 - 3233	32.96	477,598.75	2,286,223.00
3233 - 3232	16.3	477,566.78	2,286,215.00
3232 - 3231	58.32	477,551.44	2,286,209.50
3231 - 3229	80.9	477,500.28	2,286,181.50
3229 - 3150	325.41	477,419.38	2,286,181.25
SUPERFICIE = 104,321.11 m²			

CUADRO DE CONSTRUCCION DE PARCELA 65			
LADO EST - P.V.	DISTANCIA	COORDENADAS UTM (MTS.)	
		X	Y
3230 - 3234	83.26	477,411.72	2,286,170.75
3234 - 3235	30.45	477,494.97	2,286,172.25
3235 - 3236	57.75	477,524.72	2,286,178.75
3236 - 3237	21.89	477,577.47	2,286,202.25
3237 - 3238	12.44	477,598.94	2,286,206.50
3238 - 41	45.22	477,610.88	2,286,203.00
41 - 42	56.92	477,648.56	2,286,178.00
42 - 43	21.29	477,661.19	2,286,122.50
43 - 44	33.24	477,666.94	2,286,102.00
44 - 3241	40.74	477,670.91	2,286,069.00
3241 - 3242	60.47	477,636.78	2,286,046.75
3242 - 3243	34.8	477,588.19	2,286,010.75
3243 - 3244	94.14	477,557.69	2,285,994.00
3244 - 3245	48.19	477,469.25	2,285,961.75
3245 - 3221	255.49	477,437.50	2,285,925.50
3221 - 3222	22.42	477,279.47	2,286,126.25
3222 - 3223	22.86	477,301.38	2,286,131.00
3223 - 3224	48.41	477,322.50	2,286,139.75
3224 - 3226	8.23	477,365.62	2,286,161.75
3226 - 3227	16.01	477,373.75	2,286,163.00
3227 - 3230	22.98	477,388.88	2,286,168.75
SUPERFICIE = 62,528.56 m²			

CAPITULO V

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

V.1. MEDIO FÍSICO NATURAL:

- a) **Topografía:** El área de estudio cuenta con una topografía combinadas donde existen zonas planas y zonas escarpadas, que se adaptarán para ser compatible con el uso urbano sin alterar sus elementos naturales.
- b) **Hidrología:** En el área de aplicación se encuentra localizado un cauce de escurrimiento pluvial temporal, que será reencauzado mediante un canal de agua pluvial, previamente autorizado por la Dependencia competente que le corresponde dicho caso.
- c) **Vegetación:** El área de estudio tiene dos zonas con características diferentes, por una parte, escaso nivel de forestación y vegetación, tanto en las vías públicas como dentro de las propiedades, resultando en una imagen predominantemente urbana. Por otra parte, las zonas en proceso de urbanización, así como el área de aplicación, tienen características de vegetación en donde predominan árboles y estratos herbáceos y arbustivo de vegetación secundaria, cabe mencionar que los ejemplares endémicos que existan se garantizarán las áreas de cesión para destinos del predio, en el entendido que el área se reforestará; así mismo según el Dictamen de Ecología Municipal en caso de existir especies que deban conservarse, estas se mencionarán e indicarán físicamente en el lugar.
- d) **Aspectos Ambientales:** Se detectó la presencia de elementos que afectan la calidad ambiental de la zona, tales como tiradero de basura el cual ya se tiene el proyecto por parte de las autoridades del abandono del mismo bajo las normas precisas en materia y que se tomarán las medidas para mitigar consecuencias negativas, indicadas por las Autoridades competentes.

V.2. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO:

- a) **Estructura Urbana:** El área de estudio tiene una superficie aproximada de 856,202.3842 m² colindando con la zona Urbana de uso predominantemente habitacional de densidad alta, con comercios y servicios vecinales y barriales, que cuenta con una traza urbana completamente ortogonal que la configuración semiplana de la zona así lo permite con la conveniencia del buen funcionamiento de los servicios de infraestructura.
- b) **Tenencia del Suelo:** La zona urbana actual en su mayoría ha sido desincorporada del régimen ejidal; así mismo el predio en cuestión que delimita el área de aplicación del presente *Proyecto* es de régimen de propiedad privada, lo cual lo hace constar los documentos de propiedad anteriormente descritos y que se encuentran debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- c) **Asentamientos Irregulares y en Proceso de Regularización:** Actualmente la zona Urbana que se fue creando a través de los Asentamientos Humanos Irregulares y se ha ido Regularizando en el transcurso del tiempo, por la Dependencia correspondiente y por otro lado existen los fraccionamientos debidamente autorizados por la *Ley*, estos se encuentran ubicados precisamente en el mismo polígono de los predios en estudio en el Área de Conservación Ecológica AC-5 y AC-4, que son las colonias Bosques del Progreso y Copa del Rey
- d) **Usos del Suelo:** el uso de suelo actualmente de los predios en estudio es de Espacios Verdes ubicados en el Área de Conservación Ecológica AC-5. La zona Urbana que se encuentra dentro del área de Estudio es por un lado de Urbanización Progresiva y de uso habitacional de densidad alta y por otro de Reserva Urbana a Largo Plazo de uso habitacional de densidad alta, cuenta con comercios y servicios de tipo barrial y fraccionamientos incorporados debidamente autorizados conforme la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*;
- e) **Vialidad:** Las vialidades que actualmente existen, en su mayoría tienen las mismas características geométricas, sin embargo, en la práctica desempeñan diferentes funciones, por lo que las vialidades que tienen el fin de ser Colectoras o Subcolectoras no cuentan con la sección de arroyo y banquetas reglamentarias.

V.2.1. Infraestructura (Plano D-3 del *Anexo Gráfico*):

- a) **Agua Potable:** Actualmente no existe aun en los fraccionamientos que se han ido Desarrollando en forma Irregular red de agua potable y si embargo en los Desarrollos debidamente autorizados conforme a las Leyes vigentes cuentan con dicho servicio, por lo que se tendrá que apegar a lo indicado por el Organismo correspondiente SEAPAL.
- b) **Drenaje:** De la misma manera que el punto anterior no existe aun en los fraccionamientos que se han ido Desarrollando en forma Irregular red de agua potable y si embargo en los Desarrollos debidamente autorizados conforme a las Leyes vigentes cuentan con dicho servicio, por lo que se tendrá que apegar a lo indicado por el Organismo correspondiente SEAPAL.
- c) **Electrificación:** Existe red de electrificación aérea que fue construida por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.), la cual cuenta con la factibilidad de satisfacer las necesidades del nuevo Desarrollo.
- d) **Alumbrado Público:** No existe alumbrado público a cargo del Municipio en el área de estudio que abarca las colonias Copa del Rey y Bosques del Progreso, sin embargo se deberá cumplir con lo indicado por las Dependencias correspondientes a dicho servicio la cual mediante Expediente: DX1 000993, Oficio No.: P0708/2007 de fecha: 2007/06/06, Asunto: Factibilidad de servicio, presentar Proyecto de la red de distribución de energía eléctrica acorde al Procedimiento para la Construcción de Obra por Terceros. En base al proyecto citado se indicarán 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.

Que por las características urbanas del contexto y las condicionantes del medio físico natural y el medio físico transformado es factible y congruente al cambio de uso de suelo de Área de Conservación Ecológica con Uso del Suelo de Espacios Verdes a Reserva Urbana a Corto Plazo con uso Habitacional de de Densidad Alta.

CAPITULO VI

VI. DETERMINACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetará a las normas de zonificación del *Proyecto* que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

1. La Ley General de Asentamientos Humanos;
2. El Código Urbano para el Estado de Jalisco;
3. El Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta y disposiciones municipales de edificación;
4. Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación;
5. Las leyes, reglamentos y disposiciones Federales y Estatales aplicables en materia de aguas;
6. Las leyes, reglamentos y disposiciones Federales, Estatales y Municipales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;
7. Los reglamentos y disposiciones estatales y municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.

El Proyecto Definitivo de Urbanización "**Real del Palmar**" ubicado al norte del área urbana del Pitillal, en Puerto Vallarta, Jalisco, establece:

- a) Las normas de control de utilización del suelo, en las áreas y predios que lo integran y delimitan; y
- b) Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de crecimiento que se proyecten y realicen en el mismo.

Las normas de ordenamiento y regulación que integran el Proyecto Definitivo de Urbanización "**Real del Palmar**" son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 121, 155, 230, 234, 284 y demás relativos del *Código* y reglamentos en general.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 3, fracción IV y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos, disposiciones aplicables en *Código Urbano* y reglamentos, se aprueban la zonificación, por su grado de detalle:

VI.1. ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Determina aprovechamiento general o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación.

- a) Clasificación de áreas
- b) Usos y Destinos.
- c) Estructura Urbana

VI.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Determina 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.

El *Proyecto "Real del Palmar"* al norte del Pitillal, Puerto Vallarta, Jalisco, establece en su estrategia de Ordenamiento Territorial la zonificación específica, que consiste en los siguientes aspectos:

- a) Usos y Destinos.

1.- Su zonificación interna marcando los usos y destinos, indicando los tipos y densidad de edificación, y

2.- Las áreas de cesión para destinos,

1. Zona Habitacional (H)

Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional.

1.1. Zona Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U)

Habitacional Unifamiliar: una casa habitación por familia en un lote individual;

1.1.1 H4-U1.

Límites:

- **Al norte:** colinda con el límite de propiedad;
- **Al este:** colinda con la vialidad local VL-01;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-09; y
- **Al oeste:** colinda con el límite de propiedad.

Superficie aproximada: 3349.06m² con 30 lotes.

1.1.2 H4-U2.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-05;
- **Al este:** colinda con la vialidad local VL-02;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-06; y
- **Al oeste:** colinda con la vialidad local VL-01.

Superficie aproximada: 4124.23m² con 37 lotes.

1.1.3 H4-U3.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-05;
- **Al sureste:** colinda con la vialidad colectora menor VCm-16 Av. Etziquio Corona;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-06; y
- **Al oeste:** colinda con la vialidad local VL-02.

Superficie aproximada: 4161.39m² con 37 lotes.

1.1.4 H4-U4.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-06;
- **Al este:** colinda con la vialidad local VL-02;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-07; y
- **Al oeste:** colinda con la vialidad local VL-01.

Superficie aproximada: 4357.24m² con 40 lotes.

1.1.5 H4-U5.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-06;

- **Al sureste:** colinda con la vialidad colectora menor VCm-16 Av. Etziquio Corona;
 - **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-07; y
 - **Al oeste:** colinda con la vialidad local VL-02.
- Superficie aproximada:** 3547.86m² con 31 lotes.

1.1.6 H4-U6.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-07;
- **Al sureste:** colinda con la vialidad local VL-02;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-08; y
- **Al oeste:** colinda con la vialidad local VL-01.

Superficie aproximada: 4606.75m² con 38 lotes.

1.1.7 H4-U7.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-05;
- **Al sureste:** colinda con la vialidad colectora menor VCm-16 Av. Etziquio Corona y la vialidad local VL-09; y
- **Al suroeste:** colinda con la vialidad local VL-02.

Superficie aproximada: 2676.44m² con 17 lotes.

1.1.8 H4-U8.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-08;
- **Al noreste:** colinda con la vialidad local VL-02;
- **Al sureste:** colinda con la vialidad local VL-09;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-09; y
- **Al oeste:** colinda con la vialidad local VL-01.

Superficie aproximada: 4564.77m² con 34 lotes.

1.1.9 H4-U9.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-09;
- **Al este:** colinda con la vialidad local VL-01;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-calle Gardenia; y
- **Al oeste:** colinda con el límite de propiedad.

Superficie aproximada: 2213.10m² con 18 lotes.

1.1.10 H4-U10.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-09;
- **Al noreste:** colinda con la vialidad local VL-02;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-10; y
- **Al oeste:** colinda con la vialidad local VL-01.

Superficie aproximada: 6398.39m² con 48 lotes.

1.1.11 H4-U11.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-10;
- **Al este:** colinda con el polígono Habitacional Plurifamiliar Horizontal H4-H2;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-calle Gardenia; y
- **Al oeste:** colinda con la vialidad local VL-01.

Superficie aproximada: 1948.48m² con 13 lotes.

1.1.12 H4-U12.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-10;
- **Al este:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16 Av. Etziquio Corona;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-calle Gardenia; y
- **Al oeste:** colinda con la vialidad local VL-04.

Superficie aproximada: 2338.36m² con 21 lotes.

1.1.13 H4-13.

Límites:

- **Al noroeste:** colinda con la vialidad local VL-calle Gardenia;
- **Al este:** colinda con la vialidad local VL-03;
- **Al sur:** colinda con la vialidad Subcolectora VSC-Calle Alcatraz; y
- **Al suroeste:** colinda con el límite de propiedad.

Superficie aproximada: 1604.68m² con 11 lotes.

1.1.14 H4-U14.

Límites:

- **Al noroeste:** colinda con la vialidad local VL-calle Gardenia;
- **Al este:** colinda con la vialidad local VL-01;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-11; y
- **Al suroeste:** colinda con la vialidad local VL-03.

Superficie aproximada: 2969.31m² con 25 lotes.

1.1.15 H4-U15.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-calle Gardenia;
- **Al este:** colinda con la vialidad local VL-04;
- **Al sureste:** colinda con la vialidad local VL-11; y
- **Al oeste:** colinda con la vialidad local VL-01.

Superficie aproximada: 4517.96m² con 34 lotes.

1.1.16 H4-U16.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-calle Gardenia;
- **Al noreste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16 Av. Etziquio Corona;
- **Al este:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16 Av. Etziquio Corona.
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-11; y
- **Al oeste:** colinda con la vialidad local VL-04.

Superficie aproximada: 1874.14m² con 13 lotes.

1.1.17 H4-U17.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-11;
- **Al este:** colinda con la vialidad local VL-01;
- **Al sur:** colinda con la vialidad Subcolectora VSC-Calle Alcatraz; y
- **Al oeste:** colinda con la vialidad local VL-03.

Superficie aproximada: 2031.80m² con 16 lotes.

1.1.18 H4-U18.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-11;
- **Al sureste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16 Av. Etziquio Corona;
- **Al sur:** colinda con la vialidad Subcolectora VSC-Calle Alcatraz; y
- **Al oeste:** colinda con la vialidad local VL-01.

Superficie aproximada: 5898.01m² con 41 lotes.

1.1.19 H4-U19.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad Subcolectora VSC-Calle Alcatraz;

- **Al noreste:** colinda con la vialidad local VL-03;
 - **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-12; y
 - **Al suroeste:** colinda con el límite de propiedad.
- Superficie aproximada:** 898.73m² con 5 lotes.

1.1.20 H4-U20.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad Subcolectora VSC-Calle Alcatraz;
- **Al este:** colinda con la vialidad local VL-01;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-12; y
- **Al suroeste:** colinda con la vialidad local VL-03.

Superficie aproximada: 2220.15m² con 17 lotes.

1.1.21 H4-U21.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad Subcolectora VSC-Calle Alcatraz;
- **Al sureste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-12; y
- **Al oeste:** colinda con la vialidad local VL-01.

Superficie aproximada: 5133.71m² con 41 lotes.

1.1.22 H4-U22.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-12;
- **Al este:** colinda con la vialidad local VL-01;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-13; y
- **Al suroeste:** colinda con el límite de propiedad.

Superficie aproximada: 2610.29m² con 18 lotes.

1.1.23 H4-U23.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-12;
- **Al noreste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16 y el límite de propiedad;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-13; y
- **Al suroeste:** colinda con la vialidad local VL-01 .

Superficie aproximada: 4093.90m² con 29 lotes.

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las Zonas Habitacionales Unifamiliares de Densidad Alta, tipo H4-U, estarán

sujetas al cumplimiento de las normas específicas y lineamientos que son los siguientes:

- Superficie mínima de lote: 90.00 m²
- Frente mínimo de lote: 6.00 ml.
- Índice de Edificación: 90.00 m²
- Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.): 0.80
- Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.): 1.60
- Altura máxima de las edificaciones: la Resultante.
- Cajones de estacionamiento por unidad: 1.
- Restricción frontal: 2.00 ml.
- % jardinado en la restricción frontal: 30%
- Restricción posterior: 3.00 ml.
- Modo de Edificación: Cerrado o Semicerrado.

1.2. Zona Habitacional Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta (H4-H)

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;

1.2.1 H4-H1.

Límites:

- **Al norte:** colinda con el límite de propiedad;
- **Al sureste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16;
- **Al sur:** colinda con la vialidad la vialidad local VL-05; y
- **Al oeste:** colinda con el Área de Cesión para destinos EV-01.

Superficie aproximada: 5,476.14 m² con 28 unidades privativas para una vivienda cada una.

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las Zonas Habitacionales Plurifamiliares de Densidad Alta, tipo H4-H, estarán sujetas al cumplimiento de las normas específicas y lineamientos que son los siguientes:

- Superficie mínima de lote: 120.00 m²
- Frente mínimo de lote: 8.00 ml.
- Índice de Edificación: 60.00 m²
- Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.): 0.80

- Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.): 1.60
- Altura máxima de las edificaciones: la Resultante.
- Cajones de estacionamiento por unidad: 1.
- Restricción frontal: 2.00 ml.
- % jardinado en la restricción frontal: 20%
- Restricción posterior: 3.00 ml.
- Modo de Edificación: Cerrado o Semicerrado.

1.3. Zona Habitacional Plurifamiliar Vertical de Densidad Alta (H4-V)

Habitacional Plurifamiliar Horizontal: viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades;

1.3.1 H4-V1.

Límites:

- **Al norte:** colinda con el límite de propiedad;
- **Al sureste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16;
- **Al sur:** colinda con la vialidad la vialidad local VL-05; y
- **Al oeste:** colinda con el Área de Cesión para destinos EV-01.

Superficie aproximada: 3,960.54m² con un máximo de 79 unidades privativas para una vivienda cada una.

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las Zonas Habitacionales Plurifamiliares de Densidad Alta, tipo H4-V, estarán sujetas al cumplimiento de las normas específicas y lineamientos que son los siguientes:

- Superficie mínima de lote: 200.00 m²
- Frente mínimo de lote: 12.00 ml.
- Índice de Edificación: 50.00 m²
- Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.): 0.80
- Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.): 2.40
- Altura máxima de las edificaciones: la Resultante.
- Cajones de estacionamiento por unidad: 1.
- Restricción frontal: 2.00 ml.
- % jardinado en la restricción frontal: 20%
- Restricción posterior: 3.00 ml.
- Modo de Edificación: Variable.

2. Zona Mixta (M)

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.

Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las Zonas Mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establecen los Reglamentos, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad alta e intensidad alta, que corresponde a la zona mixta de intensidad alta M4.

Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas mixtas son los que se describen, según sea el caso.

ZONAS MIXTAS		
CLAVE	ZONA	USOS
MD	MIXTO DISTRITAL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ HABITACIONAL UNIFAMILIAR ▪ HABITACIONAL HORIZONTAL ▪ HABITACIONAL VERTICAL ▪ TURÍSTICO HOTELERO ▪ 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. ▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES.
MD1	▪ INTENSIDAD MÍNIMA.	
MD2	▪ INTENSIDAD BAJA.	
MD3	▪ INTENSIDAD MEDIA.	
MD4	▪ INTENSIDAD ALTA.	
MD5	▪ INTENSIDAD MÁXIMA.	

CD	COMERCIO DISTRITAL	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Equipos y accesorios de computación. ❖ Ferrería de artículos especializados. ❖ Herrajes en general. ❖ Joyería y bisutería. ❖ Librería. ❖ Materiales para la construcción en local cerrado. ❖ Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa) ❖ Motocicletas. ❖ Muebles. ❖ Pisos y cortinas. ❖ Productos para repostería. ❖ Relojería. ❖ Supermercados. ❖ Tabaquería. ❖ Telefonía e implementos celulares. ❖ Tiendas departamentales. ❖ Tinas de jacuzzi. ❖ Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares. ❖ Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario. 	<p>○</p> <p>△</p>	ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES. MANUFACTURAS MENORES.
	INTENSIDADES:			
CD1	MÍNIMA			
CD2	BAJA			
CD3	MEDIA			
CD4	ALTA			
CD5	MÁXIMA			
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS				
● PREDOMINANTE. ○ COMPATIBLE △ CONDICIONADO.				

SERVICIOS				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
SD	SERVICIOS DISTRITALES	<u>Se incluyen los giros de servicios vecinal y barrial más los siguientes:</u>	●	SERVICIOS DISTRITALES.
	INTENSIDADES:	❖ Adiestramiento de mascotas.	○	SERVICIOS BARRIALES.
SD1	MÍNIMA	❖ Agencia de autos con taller.	○	SERVICIOS VECINALES.
SD2	BAJA	❖ Agencias de autotransporte, viajes, publicidad.	○	COMERCIO VECINAL.
SD3	MEDIA	❖ Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas y similares.	○	COMERCIO BARRIAL.
SD4	ALTA	❖ Armado y pegado de cajas de cartón.	○	COMERCIO DISTRITAL.
SD5	MÁXIMA	❖ Aseguradoras.	○	EQUIPAMIENTO BARRIAL.
		❖ Bienes raíces.	○	EQUIPAMIENTO DISTRITAL.
		❖ Billares.	○	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y
		❖ Bodega de productos que no impliquen alto riesgo.	○	RECREATIVOS VECINALES.
		❖ Boliches.	○	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y
		❖ Bolsa de trabajo.	○	RECREATIVOS BARRIALES.
		❖ Casas de bolsa, cambio, decoración.	○	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y
		❖ Centros botaderos.	△	RECREATIVOS DISTRITALES.
		❖ Constructoras sin almacén.	○	MANUFACTURAS MENORES.
		❖ Contadores.	○	
		❖ Contratistas.	○	
		❖ Despacho de oficinas privadas.	○	
		❖ Discotecas.	○	
		❖ Diseño de anuncios a mano y por computadora.	○	
		❖ Distribución de agua.	○	
		❖ Elaboración de anuncios espectaculares.	○	

		<ul style="list-style-type: none"> ❖ Elaboración de marcos. ❖ Estacionamientos públicos. ❖ Estaciones de servicio de combustible. ❖ Finanzas y administración. ❖ Fumigaciones. ❖ Funeraria. ❖ Grabaciones de audio y video. ❖ Investigaciones privadas. ❖ Jarcería. ❖ Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográficos. ❖ Laminado vehicular. ❖ Limpieza de alfombras y muebles y cortinas. ❖ Mensajería y paquetería. ❖ Moldes para inyección de plástico. ❖ Mudanzas. ❖ Notaria. ❖ Obradores. ❖ Oficinas corporativas privadas. ❖ Paletería. ❖ Protección y seguridad policíaca, personal y negocios. ❖ Renta de maquinaria y equipo para la construcción. ❖ Renta de vehículos. ❖ Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, 	<p>○</p> <p>△</p>	<p>RECREATIVOS BARRIALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES. MANUFACTURAS MENORES.</p>
SD	SERVICIOS DISTRITALES			
	INTENSIDADES:			
SD1	MÍNIMA			
SD2	BAJA			
SD3	MEDIA			
SD4	ALTA			
SD5	MÁXIMA			

		<p>equipo de sonido, muebles de oficina e industriales.</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Restaurantes y bares. ❖ Salas de baile. ❖ Salón de eventos. ❖ Servicio de grúas. ❖ Talabartería. ❖ Taller de herrería y/o elaboración de herrajes. ❖ Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares. ❖ Talleres de impresión. ❖ Veterinaria. 		
<p>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS. ● PREDOMINANTE. ○ COMPATIBLE. △ CONDICIONADO.</p>				

Así mismo los predios o lotes y las edificaciones construidas en las Zonas Mixtas Distrital de Intensidad Alta, tipo MD4, estarán sujetas al cumplimiento de las normas específicas y lineamientos que señala la reglamentación de zonas comerciales y reglamentación de zonas de servicios, según sea el caso.

La reglamentación de las zonas comerciales tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales, para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;
- Proteger tanto a las instalaciones comerciales como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y

- Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

2.1. Comercio distrital: estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos comerciales, en los que se ubican actividades que sirven amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio para el abasto semanal-mensual; y

Servicios distritales: estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos de servicio, en los que se ubican actividades que sirven a amplias áreas del centro de población.

2.1.1 MIXTO DISTRITAL (MD) MD4-1.

Límites:

- **Al noreste:** colinda con el límite de propiedad;
- **Al sureste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16;
- **Al sur:** colinda con el polígono Habitacional Plurifamiliar Horizontal H4-H1; y
- **Al oeste:** colinda con el polígono Habitacional Plurifamiliar Horizontal H4-H1.

Superficie aproximada: 271.06m² Consta de un lote

2.1.2 MD4-2.

Límites:

- **Al norte:** colinda con el polígono Habitacional Plurifamiliar Horizontal H4-H1;
- **Al sureste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16;
- **Al sur:** colinda la vialidad local VL-05; y
- **Al oeste:** colinda con el polígono Habitacional Plurifamiliar Horizontal H4-H1.

Superficie aproximada: 272.98m² Consta de un lote

2.1.3 MD4-3.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-05;
- **Al sureste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16;
- **Al sur:** colinda con el lote 19 del polígono Habitacional Unifamiliar H4-U3 ; y

- **Al oeste:** colinda con el lote 17 del polígono Habitacional Unifamiliar H4-U3.

Superficie aproximada: 278.40m² Consta de un lote

2.1.4 MD4-4.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-07;
- **Al sureste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16;
- **Al sur:** colinda con el lote 11 del polígono Habitacional Unifamiliar H4-U7; y
- **Al oeste:** colinda con el lote 09 del polígono Habitacional Unifamiliar H4-U7.

Superficie aproximada: 277.37m² Consta de un lote

2.1.5 MD4-5.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-12;
- **Al sureste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16;
- **Al sur:** colinda con el lote 17 polígono Mixto Distrital MD4-6; y
- **Al oeste:** colinda con el lote 15 del polígono Habitacional Unifamiliar H4-U23.

Superficie aproximada: 274.51m² Consta de un lote

2.1.6 MD4-6.

Límites:

- **Al norte:** colinda con los lotes 15 y 16 de los polígonos Habitacional Unifamiliar H4-U23 y Mixto Distrital MD4-5;
- **Al sureste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16 y el límite de propiedad;
- **Al sur:** colinda con el límite de propiedad; y
- **Al oeste:** colinda con el lote 18 del polígono Habitacional Unifamiliar H4-U23.

Superficie aproximada: 288.38m² Consta de un lote

Las zonas Comercial Distrital y de Servicio Distrital de Intensidad Alta deberán apegarse a las normas y lineamientos específicos indicados, que son los siguientes:

- Superficie mínima de lote: 270.00 m²
- Frente mínimo de lote: 12.00 ml.

- Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.): 0.80
- Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.): 2.40
- Altura máxima de las edificaciones: la resultante de la aplicación de los coeficientes.
- Cajones de estacionamiento: según indique el cuadro al final de este capítulo.
- Restricción frontal: 5.00 ml.
- % jardinado en la restricción frontal: 20%
- Restricción posterior: 3.00 ml.
- Modo de Edificación: Variable.

3. Zonas de Equipamiento Urbano (E)

Son el conjunto de edificios y espacios predominantemente de uso público, en el que se realizan actividades complementarias a la habitación, trabajo y desarrollo humano, o bien, en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad.

3.1. Equipamiento distrital: estas zonas generalmente se forman núcleos de equipamiento de educación, cultura, salud servicios institucionales y culto en los que sirven a amplias áreas del centro de población, generando los centros distritales o subcentros urbanos;

3.1.1 Equipamiento distrital (EI) EI-01.

Límites:

- **Al norte:** colinda con la vialidad local VL-13;
- **Al sureste:** colinda con el límite de propiedad;
- **Al suroeste:** colinda con el límite de propiedad.

Superficie aproximada: 3,795.07 m²

Que tendrá el Destino específico de Equipamiento para la Educación para nivel de Primaria

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 siguientes. Para determinar las características y dimensionamiento del equipamiento con nivel de servicios distritales se sujetará a la reglamentación del sistema normativo nacional de equipamiento

urbano, o similares que emitan las autoridades estatales o municipales.

- Superficie mínima de lote: 2,500.00 m²
- Frente mínimo de lote: 24.00 ml.
- Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.): 0.40
- Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.): 0.40
- Altura máxima de las edificaciones: un nivel.
- Cajones de estacionamiento: según indique el cuadro al final de este capítulo.
- Restricción frontal: 5.00 ml.
- % jardinado en la restricción frontal: 50%
- Restricción posterior: 5.00 ml.
- Restricción lateral: 5.00 ml.
- Modo de Edificación: Abierto.

4. Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos.

Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población, por su área de influencia y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales.

4.1.1 ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS vecinal (EVv) EVv-01.

Límites:

- **Al noroeste:** colinda con el límite de propiedad;
- **Al este:** colinda con el polígono Habitacional Plurifamiliar Horizontal H4-H1;
- **Al sur:** colinda con la vialidad local VL-05.

Superficie aproximada: 2,516.81 m²

Que tendrá el Destino específico de Jardín Vecinal.

4.1.2 EV-02.

Límites:

- **Al norte:** colinda con el límite de propiedad;
- **Al sureste:** colinda con el límite de propiedad;
- **Al sur:** colinda con el límite de propiedad;
- **Al oeste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16; y
- **Al noroeste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16.

Superficie aproximada: 14,780.87m²

Que tendrá el Destino específico de Parque de Barrio.

4.1.3 EVv-03.

Límites:

- **Al noroeste:** colinda con la vialidad local VL-09;
- **Al este:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16;
- **Al suroeste:** colinda con la vialidad local VL-02;

Superficie aproximada: 826.24m²

Tendrá Destino específico de Espacio jardinado que servirá de amortiguamiento ambiental por las características del predio colindante de Basurero Municipal.

4.1.4 EVv-04.

Límites:

- **Al noreste:** colinda con el límite de propiedad;
- **Al suroeste:** colinda con la vialidad Subcolectora VSC-Calle Alcatraz;
- **Al noroeste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16.

Superficie aproximada: 585.92 m²

Tendrá Destino específico de Espacio jardinado que servirá de amortiguamiento ambiental por las características del predio colindante.

4.1.5 EVv-05.

Límites:

- **Al noreste:** colinda con la vialidad Subcolectora VSC-Calle Alcatraz;
- **Al este:** colinda con el límite de propiedad;
- **Al sureste:** colinda con el límite de propiedad;
- **Al noroeste:** colinda con la vialidad Colectora menor VCm-16.

Superficie aproximada: 689.64 m²

Tendrá Destino específico de Espacio jardinado que servirá de amortiguamiento ambiental por las características del predio colindante.

5. ESTRUCTURA URBANA

Tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, considerándose para tal efecto, la interacción,

características y modo de operar de los sistemas que la componen; La Estructura Urbana está conformada por dos sistemas:

Sistema de Unidades Urbanas:

Este sistema tiene por objeto ordenar el espacio urbano en los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos; así mismo existen Categoría de Unidades Urbanas, que por jerarquía en función a la actividad que en ellas se realice, el número de habitantes y las demandas de equipamiento urbano, el área de aplicación y estudio del *Plan* queda integrada de la forma que a continuación se describe:

- **Unidad Vecinal.** Es la célula primaria de la estructura urbana, con un rango de población aproximado de 2,500 a 5,000 habitantes o 10 hectáreas;
- **Unidad Barrial.** Es la célula fundamental de la estructura urbana, con un rango de población de 10,000 a 20,000 habitantes, se integra generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro barrial;

Basándose en el sistema de unidades territoriales que se jerarquizan en función a la actividad que en ellas se realice, el número de habitantes y las demandas de equipamiento urbano, el área de aplicación del *Plan* propone un centro vecinal, que a su vez se plantea que al integrarse con los demás centros vecinales consolidados y el próximo colindante en la Reserva Urbana configuren un centro Barrial de gran importancia por la ubicación del mismo.

Centro Vecinal (CV)

Centro vecinal localizado al norte del predio a desarrollar, que corresponde a una unidad vecinal de aproximadamente 4,500.00 habitantes, en la cual se localizará el núcleo de equipamientos necesarios, para el desempeño de las actividades de servicio vecinal, para las zonas habitacionales que la conforman.

Sistema Vial:

Este sistema tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales

urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en los centros de población, el área de aplicación del *Plan* quedó conformada de la siguiente forma:

5.1. Vialidades colectoras menores (barriales):

Son las que colectan el tránsito proveniente de las vialidades Subcolectoras y locales y lo conducen a las vialidades colectoras y principales; pudiendo considerar la existencia de rutas de transporte público

5.1.1 VCm-16

Denominada Av. Etziquio Corona según el Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta; localizada en la parte sureste del límite del polígono de la parcela No. 65 con una trayectoria de suroeste a noreste en tres tramos el primero hasta entroncar con la Vialidad Subcolectora VSC-Calle Alcatraz dentro del polígono de la parcela No. 65 con una superficie de 908.33 m² con una longitud de 53.55m.; el segundo a partir del entronque con la Vialidad Subcolectora VSC-Calle Alcatraz hasta el límite de dicha parcela con una superficie de 995.17 m² con una longitud de 57.23 m.; y el tercero que parte del límite sur al límite norte del polígono de la parcela No. 50 con una superficie de 6,319.91 m² con una longitud de 371.76 m.; resultando una superficie dentro del área de aplicación de 8,223.41 m² con una longitud total de 482.54 m. y tiene una sección de promedio de 17.00 m.

5.2. Vialidades subcolectoras (vecinales):

Las que a la vez que dan acceso a las propiedades colindantes, también colectan el tránsito de las vialidades locales y tranquilizadas que intersectan y lo conducen a las vialidades colectoras menores y colectoras, generalmente esta función la desempeñan dentro de una zona habitacional específica. Este tipo de calles no debe alojar rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros;

5.2.1 VSc-Calle Alcatraz.

Denominada Calle Alcatraz; localizada en la parte central del polígono de la parcela No. 65 con una trayectoria de oeste a este con una superficie de 7,192.50 m² con una longitud de 359.52 m y tiene una sección de promedio de 20.00 m.* esta vialidad no forma parte de área de cesión para vialidades, dado que es afectación por paso de infraestructura eléctrica. Que se complementará en 2.50 m de cada

lado del eje central dando una sección 25.00 m. Ya que por disposición de la C.F.E, se requiere una sección de 20.00 m. según se hace constar en el oficio No. 001495, Asunto: Delimitación de Derecho de vía emitido por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) Comisión de Distribución, Jalisco. Zona Vallarta. Departamento de Planeación el 27 de Agosto del 2012 y sin embargo la Dependencia de Planeación Urbana a requerido una sección de 25.00 m. resultando una superficie 1,791.21m² de afectación al predio que se tomará como Área de Cesión.

5.3. Vialidades locales (vecinales):

Son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la vialidad misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas. En las zonas habitacionales el máximo número de viviendas debe dar frente a este tipo de calles.

5.3.1 VL-1

Localizada en la parte oeste del fraccionamiento con una trayectoria de noreste a suroeste en cuatro tramos el primero partiendo del lindero noroeste de la parcela No. 50, al entronque con la vialidad local VL-09 con una superficie de 2,213.97 m² con una longitud de 184.39 m.; el segundo tramo partiendo del entronque de la vialidad local VL-09 al límite sur de la parcela mencionada con una superficie de 1,540.31 m² con una longitud de 128.51 m.; el tercer tramo partiendo del límite norte de la parcela No. 65 al entronque con la vialidad Subcolectora VSC-Calle Alcatraz con una superficie de 806.09 m² con una longitud de 67.18 m.; y el cuarto tramo partiendo del entronque con la vialidad Subcolectora VSC-Calle Alcatraz al entronque con la vialidad local VL-13 con una superficie de 968.02m² con una longitud de 79.00 m. con una sección de 12.00 m.

5.3.2 VL-2

Localizada en la parte central de la parcela No. 50 con una trayectoria de norte a sur quebrando al sureste en dos tramos el primero partiendo del lindero sur del área de cesión para destinos EV-01, al entronque con la vialidad local VL-09 con una superficie de 2,074.17 m² con una longitud de 172.85 m.; y el segundo tramo partiendo del entronque de la vialidad local VL-09 al entronque con la vialidad local VL-10, con una superficie de 706.42 m² con una longitud de 58.86 m. con una sección de 12.00 m.

5.3.3 VL-3

Localizada en la parte oeste del fraccionamiento en la parcela No. 65 con una trayectoria de noroeste a sureste, quebrando al sur y posteriormente al sureste en dos tramos el primero partiendo del lindero noroeste de la parcela No. 65 entronque con la vialidad local VL-calle Gardenia, al entronque con la vialidad Subcolectora VSC-Calle Alcatraz con una superficie de 562.17 m² con una longitud de 47.24 m.; y el segundo tramo partiendo del entronque de la vialidad Subcolectora VSC-Calle Alcatraz, al entronque con la vialidad local VL-12 con una superficie de 516.21 m² con una longitud de 43.02 m. con una sección de 12.00 m.

5.3.4 VL-4

Localizada en la parte central del fraccionamiento con una trayectoria de norte a sur, en dos tramos el primero partiendo del entronque de la vialidad local VL-10 al lindero sur de la parcela No. 50 con una superficie de 449.96 m² con una longitud de 37.50 m.; y el segundo tramo partiendo del lindero norte de la parcela No. 65 entronque de la vialidad Local VL-Calle Gardenia, al entronque con la vialidad local VL-11 con una superficie de 454.62 m² con una longitud de 37.95 m. con una sección de 12.00 m.

5.3.5 VL-5

Localizada en la parte norte del fraccionamiento en la parcela No. 65 con una trayectoria de oeste a este, en dos tramos el primero partiendo del entronque con la vialidad local VL-01, al entronque con la vialidad Local VL-02 con una superficie de 1,450.98 m² con una longitud de 120.92 m.; y el segundo tramo partiendo del entronque de la vialidad local VL-02, al entronque con la vialidad Colectora menor VCm-16 con una superficie de 1,612.47 m² con una longitud de 134.37 m. con una sección de 12.00 m.

5.3.6 VL-6

Localizada en la parte norte del fraccionamiento en la parcela No. 65 con una trayectoria de oeste a este, en dos tramos el primero partiendo del entronque con la vialidad local VL-01, al entronque con la vialidad Local VL-02 con una superficie de 1,565.43 m² con una longitud de 120.42 m.; y el segundo tramo partiendo del entronque de la vialidad local VL-02, al entronque con la vialidad Colectora menor

VCM-16 con una superficie de 1,454.15 m² con una longitud de 111.95 m. con una sección de 12.00 m.

5.3.7 VL-7

Localizada en la parte norte del fraccionamiento en la parcela No. 65 con una trayectoria de oeste a este, en dos tramos el primero partiendo del entronque con la vialidad local VL-01, al entronque con la vialidad Local VL-02 con una superficie de 1,581.47 m² con una longitud de 121.65 m.; y el segundo tramo partiendo del entronque de la vialidad local VL-02, al entronque con la vialidad Colectora menor VCM-16 con una superficie de 1,106.78 m² con una longitud de 85.15 m. con una sección de 12.00 m.

5.3.8 VL-8

Localizada en la parte norte del fraccionamiento en la parcela No. 65 con una trayectoria de oeste a este, partiendo del entronque con la vialidad local VL-01, al entronque con la vialidad Local VL-02 con una superficie de 1,638.79 m² con una longitud de 136.57 m. con una sección de 12.00 m.

5.3.9 VL-9

La vialidad es complementada con la concesión de la zona federal del canal de aguas pluviales con sección de 6.00 m a cada lado del canal de agua pluvial, el primero en la parte norte del canal, partiendo del lindero oeste de la parcela No. 65, al entronque con la vialidad Colectora menor VCM-16, con una superficie de 1,407.78 m² con una longitud de 234.58 m.; y el segundo en la parte sur del canal, partiendo del lindero oeste de la parcela No. 65, al entronque con la vialidad Colectora menor VCM-16, con una superficie de 1,376.77 m² con una longitud de 229.43 m.* estas áreas serán áreas protección del canal aprovechadas para vialidad pública y pasará a ser del Municipio.

Así mismo cuenta con una área central de canal para agua pluvial con una sección de 3.00 m. partiendo del lindero oeste de la parcela No. 65, al entronque con la vialidad Colectora menor VCM-16, con una superficie de 695.24 m² con una longitud de 231.74 m. .* esta área será área de canal y pasará a ser del Municipio.

5.3.10 VL-10

Localizada en la parte central del fraccionamiento en la parcela No. 65 con una trayectoria de oeste a este, partiendo del entronque

con la vialidad local VL-01, al entronque con la vialidad Colectora menor VCm-16 con una superficie de 2,238.01 m² con una longitud de 186.50 m. con una sección de 12.00 m.

5.3.11 VL-11

Localizada en la parte central del fraccionamiento en la parcela No. 50 con una trayectoria de oeste a este, en dos tramos el primero partiendo del entronque con la vialidad local VL-03, al entronque con la vialidad Local VL-01 con una superficie de 1,154.22 m² con una longitud de 96.17 m.; y el segundo tramo partiendo del entronque de la vialidad local VL-01, al entronque con la vialidad Colectora menor VCm-16 con una superficie de 2,373.64 m² con una longitud de 197.76 m. toda con sección de 12.00 m.

5.3.12 VL-12

Localizada en la parte sur del fraccionamiento en la parcela No. 50 con una trayectoria de oeste a este, en dos tramos el primero partiendo del lindero suroeste de la parcela No. 50, al entronque con la vialidad Local VL-01 con una superficie de 1,123.77 m² con una longitud de 93.65 m.; y el segundo tramo partiendo del entronque de la vialidad local VL-01, al entronque con la vialidad Colectora menor VCm-16 con una superficie de 1,763.94 m² con una longitud de 146.98 m. con sección de 12.00 m.

5.3.13 VL-13

Localizada en la parte sur del fraccionamiento en la parcela No. 50 con una trayectoria de oeste a este, partiendo del lindero suroeste de la parcela No. 50, al del lindero sureste de la misma parcela con una superficie de 2,117.20 m² con una longitud de 176.90 m.; con sección de 12.00 m.

5.3.14 VL-Calle Gardenia

Localizada en la parte central del fraccionamiento en las parcelas No. 65 y 50 cuatro afectaciones en la trayectoria de la vialidad de oeste a este el primero al noroeste de la parcela No. 50 con una superficie de 17.22 m²; el segundo tramo al noroeste de la parcela No. 50 pasando la vialidad local VL-03, con una superficie de 266.89 m²; el tercer tramo al sur de la parcela No. 65 pasando la vialidad local VL-01, con una superficie de 186.85 m²; y el cuarto tramo al noreste de la parcela No. 50 pasando la vialidad local VL-04, con una superficie de 42.83 m²

5.4 Vialidades locales (tipo "d"):

Son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la vialidad misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas. En las zonas habitacionales el máximo número de viviendas debe dar frente a este tipo de calles.

5.4.1 VL(d)-1

Localizada en la parte norte del fraccionamiento en el polígono H4-H1 con una trayectoria de oeste a este entroncando con la vialidad Colectora menor VCm-16; con una superficie aproximada de 1,270.46 m² y longitud de 112.38 m. y sección de 10.00 m. * ésta superficie es parte del polígono ya mencionado y descrito en el apartado habitacional plurifamiliar horizontal y no será área de cesión para vialidades públicas.

CAPITULO VII

VII. REFERENCIA DE LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO.

VII.1. CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD

Toda acción urbanística que se realice en el predio a desarrollar, deberá conservar la continuidad de las vías principales, secundarias y locales, según se establezca en el *Proyecto*. Esta continuidad deberá ser igual, en la sección básica y las características geométricas de las vías existentes; no se permitirá que la continuidad se dé con sección más reducida. Cuando por razones de funcionamiento, se requiera la ampliación de la sección existente se deberá prever una transición adecuada entre la sección existente y la propuesta.

A continuación se establecen los lineamientos de diseño, referentes a las características geométricas para todos los tipos de vías en la zona desarrollar.

1. Vialidades Colectora menor VCm-16 Av. Etziquio Corona según Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, adaptada la geometría a las mediadas existentes:

- a) Derecho de vía: 17.00 mts.
- b) Sentido de tránsito: doble
- c) Numero de carriles de circulación: 2
- d) Ancho del carril de circulación: 3.00 mts.
- e) Ancho de banqueta: 2.30 mts.
- f) Número de carriles para estacionamiento: 2
- g) Ancho del carril de estacionamiento: 2.20 mts.

2. Vialidades Subcolectora Av. Alcatr z según Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, adaptada la geometría a las mediadas existentes:

- a) Derecho de vía: 25.00 mts.
- b) Sentido de tránsito: doble
- c) Número de carriles de circulación: 4
- d) Ancho de camellón: 6.00 mts.
- e) Ancho del carril de circulación: 2.50 mts.

- f) Ancho de banqueta: 2.40 mts.
- g) Número de carriles para estacionamiento: 2
- h) Ancho del carril de estacionamiento: 2.10 mts.

3. Vialidades Locales VL:

- a) Derecho de vía: 12.00 mts.
- b) Sentido de tránsito: uno
- c) Numero de carriles de circulación: 2
- d) Ancho del carril de circulación: 3.00 mts.
- e) Ancho de banqueta: 1.80 mts.
- f) Número de carriles para estacionamiento: 1
- g) Ancho del carril de estacionamiento: 2.40 mts.

4. Vialidades Locales tipo "d" VL(d):

- h) Derecho de vía: 10.00 mts.
- i) Sentido de tránsito: dos
- j) Numero de carriles de circulación: 2
- k) Ancho del carril de circulación: 2.75 mts.
- l) Ancho de banqueta: 1.20 mts.
- m) Número de carriles para estacionamiento: 1
- n) Ancho del carril de estacionamiento: 2.10 mts.

VII.2. CRITERIOS DE DISEÑO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

VII.2.1. Criterios que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con problemas de discapacidad.

Con el objeto de que todas las instalaciones y servicios del ámbito urbano sean accesibles a las personas con problemas de discapacidad, se deberán observar los lineamientos señalados a continuación:

- Deberá contar en los puntos de cruce de la vía pública con los arroyos vehiculares con rampas especiales para silla de ruedas.
- Deberá prever áreas de descanso mínimo a cada 50 metros de distancia en los andadores peatonales, que no interfieran con la circulación peatonal.
- La pendiente máxima en los andadores será del 5 %.
- Deberá contar con señalamiento.

VII.2.2. Criterios para la localización de infraestructura.

a) **Agua potable:** Para el tendido de la red hidráulica, se deberán considerar los criterios siguientes:

- 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.
- De conformidad con lo señalado en el artículo 234 de la Ley, 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 debajo de una descarga residual, aun cuando éstas sean tratadas; y
 - III. El agua captada, antes de su distribución a un centro de población deberá ser potabilizada.
- 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.

En el caso contrario se evaluará entre las siguientes alternativas:

- a) Entregar el agua en bloque hasta un tanque, que permita rebombear hasta garantizar presiones adecuadas al usuario; y
 - b) Disponer el desarrollo de un sistema propio de agua potable.
- III. Toda tubería de agua potable se alojará en una zanja. Sólo en casos excepcionales, se usará tubería de acero con instalación superficial. Cuando el agua tenga propiedades incrustantes se deberá estabilizar desde su captación para evitar daños en la tubería y conexiones.
- IV. El sistema de abastecimiento se dividirá en circuitos para el mejor control, cuya extensión dependerá de las condiciones especiales de las fuentes de abastecimiento y de las localidades a servir, debiéndose presentar los planos que consignen los datos que contengan las memorias técnicas y descriptivas correspondientes para su revisión y aprobación por la autoridad competente.
- V. Las tuberías de distribución deberán ser de cuando menos 10 centímetros de diámetro. Tanto las tuberías maestras como las distribuidoras podrán ser de fibrocemento. PVC, ó polietileno de alta densidad, y satisfarán la calidad y especificaciones que al efecto señale la autoridad competente y que cumplan las normas oficiales mexicanas vigentes.
- VI. En las vialidades de menos de 20 metros de ancho, la red de agua se instalará en el arroyo de la calle a 1 metro de la guarnición hacia el arroyo y en las vialidades públicas de mayor anchura que la antes indicada, se construirá doble línea a 1 metro hacia el interior del arroyo a partir de las guarniciones.
- VII. La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, deberá ser de 2.50 metros. Toda tubería hidráulica se tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros.
- VIII. En zonas indudables o de fuertes lluvias, los rellenos posteriores al tendido de las redes deberán tener una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan.
- IX. Para la dotación de litros de agua potable por habitante al día, se deberán manejar los parámetros indicados en la siguiente tabla:

POBLACIÓN DE PROYECTO CLIMA

(habitantes)	Cálido	Templado	Frío
2,500 a 15,000	150	125	100
15,000 a 30,000	175	150	125
30,000 a 70,000	225	200	150
70,000 a 150,000	250	225	175
150,000 a más	300	250	200

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

Clima Templado: cuya temperatura media anual fluctúa entre 16°C a 20°C.

Clima Frío: cuya temperatura media anual fluctúa entre 10°C a 16°C.

Los rangos de clima corresponden a grupos derivados de las cartas del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), considerando las características del Estado de Jalisco. Estos parámetros son indicativos, y podrán variar de acuerdo a las características propias de cada zona o centro de población. En los casos que se requiera, se deberá llevar a cabo un estudio de dotaciones de acuerdo a las necesidades propias de la zona.

Para otros tipos de zona se debe consultar el manual de la Comisión Nacional del Agua (CNA)

- Para el tendido de la red sanitaria se deberán considerar los siguientes criterios:
 - I. Para el cálculo del gasto medio de aguas residuales, se considerará del 70 al 80 por ciento de la dotación de agua potable señalada en el artículo anterior, adicionando los gastos industriales, pluviales en sistemas combinados, y si es el caso, las filtraciones freáticas;
 - II. Las descargas domiciliarias se deberán colocar una por cada predio hacia la red de atarjeas de la calle, previniendo pendientes mínimas del 2 por ciento, además de un registro en 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 tendrán un diámetro mínimo de 15 centímetros, empleándose codo y slant, o su equivalente, para la conexión de registros terminales del drenaje domiciliario en la vía pública;

- IV. Para evitar rupturas ocasionadas por cargas vivas y muertas, las tuberías con diámetro hasta 0.45 metros deberán tender un colchón mínimo de 0.90 metros, entre el nivel de rasante y el lomo superior de la tubería. Para diámetros entre 0.61 y 1.22 metros, el colchón mínimo será de 1 metro, y para diámetros mayores será de 1.50 metros. Este colchón se aumentará lo necesario, para permitir las descargas domiciliarias en los casos que los predios del frente de las manzanas se encuentren en contrapendiente topográfico respecto al nivel de la calle;
- V. Para el cálculo de diámetros de las atarjeas, colectores o emisores deberá tomarse en cuenta que para el gasto mínimo se alcance un tirante de 1 centímetro en caso de pendientes fuertes y de 15 centímetros en caso de pendientes normales; respecto al gasto máximo extraordinario su consideración se basará a que el agua escurra siempre por gravedad, sin presión ni a tubo lleno. Además la velocidad mínima efectiva será de 0.30 m/s y la máxima dependerá del tipo de tubería a utilizar;
- VI. Serán inadmisibles tuberías con diámetro menor a 25 centímetros;
- VII. En las vialidades de menos de 20 metros de ancho, los colectores se instalarán bajo la línea del eje de la calle y en las vías públicas de mayor anchura que la antes indicada, se construirá doble línea de colectores ubicada cada una a 2.50 metros hacia el interior del arroyo a partir de las guarniciones;
- VIII. Será obligatoria la construcción de pozos de visita o caídas de agua en todos aquellos puntos en donde las líneas cambien de dirección, diámetro, pendiente, o existan entronques, y en tramos rectos, aún sin darse estas circunstancias, estos pozos de visita o registros no se esparcirán entre si 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.

b) **Drenaje Sanitario:** Para el tendido de la red sanitaria, se deberán considerar los criterios siguientes:

- 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.
- De conformidad con lo señalado en el artículo 234 de la Ley, 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 debajo de una descarga residual, aun cuando éstas sean tratadas; y

III. El agua captada, antes de su distribución a un centro de población deberá ser potabilizada.

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

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

II. Las descargas domiciliarias se deberán colocar una por cada predio hacia la red de atarjeas de la calle, previniendo pendientes mínimas del 2 por ciento, además de un registro en 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 tendrán un diámetro mínimo de 15 centímetros, empleándose codo y slant, o su equivalente, para la conexión de registros terminales del drenaje domiciliario en la vía pública;

IV. Para evitar rupturas ocasionadas por cargas vivas y muertas, las tuberías con diámetro hasta 0.45 metros deberán tender un colchón mínimo de 0.90 metros, entre el nivel de rasante y el lomo superior de la tubería. Para

diámetros entre 0.61 y 1.22 metros, el colchón mínimo será de 1 metro, y para diámetros mayores será de 1.50 metros. Este colchón se aumentará lo necesario, para permitir las descargas domiciliarias en los casos que los predios del frente de las manzanas se encuentren en contrapendiente topográfico respecto al nivel de la calle;

- V. Para el cálculo de diámetros de las atarjeas, colectores o emisores deberá tomarse en cuenta que para el gasto mínimo se alcance un tirante de 1 centímetro en caso de pendientes fuertes y de 15 centímetros en caso de pendientes normales; respecto al gasto máximo extraordinario su consideración se basará a que el agua escurra siempre por gravedad, sin presión ni a tubo lleno. Además la velocidad mínima efectiva será de 0.30 m/s y la máxima dependerá del tipo de tubería a utilizar;
 - VI. Serán inadmisibles tuberías con diámetro menor a 25 centímetros;
 - VII. En las vialidades de menos de 20 metros de ancho, los colectores se instalarán bajo la línea del eje de la calle y en las vías públicas de mayor anchura que la antes indicada, se construirá doble línea de colectores ubicada cada una a 2.50 metros hacia el interior del arroyo a partir de las guarniciones;
 - VIII. Será obligatoria la construcción de pozos de visita o caídas de agua en todos aquellos puntos en donde las líneas cambien de dirección, diámetro, pendiente, o existan entronques, y en tramos rectos, aún sin darse estas circunstancias, estos pozos de visita o registros no se esparcirán entre si 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.
- c) **Drenaje Pluvial:** Para el sistema de drenaje pluvial, se deberán considerar los criterios siguientes:

- Los sistemas de drenaje pluvial considerarán los siguientes criterios:
- I. En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales y pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa aprobación del organismo operador del sistema;
 - II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo operador o en su defecto, con las recomendaciones de la Comisión Nacional del Agua;
 - III. A falta de indicaciones específicas de la autoridad competente, la intensidad de lluvia se adoptará para un periodo de tiempo que dependerá de la ubicación de la zona, según se indica a continuación:
 - a) Zonas centrales: 5 a 10 años;
 - b) Zonas urbanas periféricas: 2 a 5 años; y
 - c) Zonas suburbanas: 1 a 2 años.
 - IV. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlas. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación independiente hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente o por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banquetas, bocas de tormenta, transversales o coladeras de diseño especial, las cuales se conectarán a pozos de absorción. Siendo preferente esta última opción, cuando las condiciones de estabilidad y permeabilidad del subsuelo lo permitan, ya que además, permitirán la recarga de los mantos freáticos;
 - V. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, cuando el subsuelo, tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, será obligatorio que en cada edificación, se capte el agua de lluvia en forma independiente hasta pozos de absorción ubicados dentro de cada predio;
 - VI. Cuando no sea posible lo anterior, será obligación del responsable de las obras, la evacuación y alejamiento del agua pluvial, sin ocasionar daños a

terceros, del agua captada en vialidades y banquetas, así como la correspondiente a los lotes o nuevas edificaciones;

VII. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos dependientes, que afecten la circulación de vehículos; y

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

➤ 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.

d) **Alumbrado Público:** Para el tendido y distribución de las luminarias, se deberán considerar los criterios siguientes:

➤ El alumbrado público es un servicio municipal, y es por ello que son los Ayuntamientos los encargados de la planeación, diseño, construcción, supervisión, operación y mantenimiento de ese servicio.

➤ Para el tendido y distribución de luminarias de alumbrado público, se deberán considerar los siguientes criterios:

I. La altura mínima permisible de luminarias deberá ser de 4.80 metros, y la máxima de 12 metros;

II. Su esparcimiento mínimo deberá ser de 25 metros; y

III. la intensidad lumínica mínima deberá ser de 2.15 luxes.

➤ Para el tendido y distribución de líneas de energía eléctrica, alumbrado, y telefonía se procurará conservar congruencia con la imagen urbana existente.

e) **Energía Eléctrica:** Para el tendido de las líneas de Energía Eléctrica, se deberán considerar los criterios siguientes:

➤ Todos los proyectos y obras de electrificación y alumbrado deberán ajustarse a las leyes, reglamentos, normas y especificaciones que se mencionan a continuación:

- I. Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento;
 - II. Líneas de distribución o extensiones de alta y baja tensión, norma CFE;
 - III. Norma NOM-001-SEMP-1994;
 - IV. Especificaciones para el diseño y construcción de alumbrado público expedidas por la autoridad municipal; y
 - V. Los criterios que a continuación se señalan, así como todos los demás ordenamientos legales que sean aplicables a la materia.
- Para el tendido de líneas de energía eléctrica, se deberán considerar los siguientes criterios:
- I. Las alturas mínimas para tendido de líneas sobre postes, deberán ser de 7.50 metros en baja tensión y 10.50 metros en alta tensión.
 - II. La separación máxima entre postes deberá ser de 50 metros en baja tensión y de 90 metros en alta tensión; y
 - III. La altura mínima de acometida eléctrica a predio deberá ser de 5.50 metros, con un desarrollo máximo de línea de 35 metros.
- Para el tendido y distribución de líneas de energía eléctrica, alumbrado, y telefonía se procurará conservar congruencia con la imagen urbana existente.
- f) **Telefonía:** Para la construcción de las líneas Telefónicas, se deberán considerar los criterios siguientes:
- En la construcción de líneas telefónicas nuevas, del tipo aéreo con postes de madera, se proyectarán estas instalaciones tomando la acera contraria a la que ocupa, o en la que se tiene proyectada, las instalaciones eléctricas de la Comisión Federal de Electricidad, cumpliendo las normas emitidas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT)
- Para el tendido y distribución de líneas de energía eléctrica, alumbrado, y telefonía se procurará conservar congruencia con la imagen urbana existente.

Artículo 15. Las siguientes obras básicas que se mencionan será necesario desarrollarlas para garantizar que el Fraccionamiento pueda incorporarse al área urbana actual:

- a) **Agua potable:** Apegada a las indicaciones y Autorizaciones por el SEAPAL.
- b) **Drenaje:** Apegado a las indicaciones y Autorizaciones por el SEAPAL.
- c) **Aguas pluviales:** se deberán canalizarse a las calles o al subsuelo, mediante obras de captación.
- d) **Electrificación:** La conexión eléctrica se realizará sobre la línea de alta tensión que pasa por uno de los predios. Lo anterior de acuerdo con la factibilidad de servicio que otorgue la C.F.E.

Artículo 16. Obras mínimas de Urbanización para toda acción urbanística por objetivo social:

Toda acción urbanística por objetivo social deberá ejecutar las obras mínimas de urbanización siguientes:

- Cuando se desarrollen obras mediante el sistema de acción urbanística de objetivo social, se estará a lo señalado en el Título Sexto, Capítulo XI, de la Ley, debiendo ajustarse a las normas de control de uso del suelo y de control de la densidad de la edificación previstas en el Capítulo IX, del Título Primero del presente Reglamento para las zonas tipo H4-U, habitacional unifamiliar densidad alta, para el tipo de centro de población que corresponda. Las obras mínimas que se exigirán al inicio de la ocupación en este tipo de zonas son las siguientes.
 - I. Aprovechamiento de agua potable, mediante hidrantes localizados en una de las esquinas; y
 - II. Conformación del terreno a nivel de subrasante para señalar las vialidades públicas.

Artículo 17. Determinación de las áreas de cesión para destinos.

Conforme a lo dispuesto en la fracción I del artículo 176 del Código, se determinan las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, así como su criterio de localización; Quedan sujetas a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos las Acciones Urbanísticas que se realizarán en las Zonas

Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar Densidad Alta H4-H y en este caso para uso MD4.

Las áreas de cesión para destinos serán de dominio público, por lo que al término de cada acción urbanística que generó toda obra de urbanización, deberá consignarse el carácter de inalienables e imprescindibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo.

La determinación de la superficie de las áreas de cesión para destinos se efectuará en los siguientes términos:

En las Zonas Habitacional Plurifamiliar de Densidad Alta, Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta 16% y Comerciales y Servicios Distrital 13% pero que en este caso se calculo con el 16% para todos los casos, destinándose para espacios verdes, abiertos y recreativos, y de educación o bien, podrán servir de amortiguamiento con otro tipo de zonas, esto según las necesidades y características de la zona, de acuerdo al análisis efectuado. Teniendo presente que el Ayuntamiento está facultado para ajustar estos porcentajes cuando así se requieran.

De conformidad con lo anterior, la superficie que le correspondería cesionar al fraccionador del desarrollo "Real del Palmar" será:

Para la zona habitacional plurifamiliar y unifamiliar el mismo criterio que para las zonas de comercio y servicio distrital por lo tanto la superficie que le corresponde garantizar como Cesión para Destinos, tomando en cuenta que la superficie del predio es de 166,849.67 m² menos 3,479.79 m² por afectación del paso del canal de aguas pluviales proyectado en la vialidad local VL-09 y 7,210.18 m² como afectación por el paso de líneas eléctricas por la vialidad subcolectora VSc calle Alcatraz con su respectiva zona federal, que por disposición de la C.F.E, se requiere una sección de 20.00 m. según se hace constar en el oficio No. 001495, Asunto: Delimitación de Derecho de vía emitido por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) Comisión de Distribución, Jalisco. Zona Vallarta. Departamento de Planeación el 27 de Agosto del 2012 y sin embargo la Dependencia de Planeación Urbana a requerido una sección de 25.00 m. resultando una superficie 1,791.21m² de afectación al predio que se tomará como Área de Cesión para completar la cifra requerida por Ley, dando como resultado 156,159.70 m² que cuyo 16% es la cantidad de 24,985.55m² y se garantizan 23,194.56 m² más 1,791.21

m² de afectación por paso de línea eléctrica. Dando un total de 24,985.77m² Que el área garantizada queda distribuida de la siguiente manera: Para Espacios Verdes y Abiertos 5 polígonos distintos y para Equipamiento Institucional 1 polígonos distintos descritos en el capítulo VI de este documento y el área de afectación por ampliación de vialidad.

Las áreas de cesión para destinos se utilizarán como lo establece el presente *Proyecto* (ver plano E-2 del *Anexo Gráfico*), de éstas, las destinadas para el equipamiento urbano se utilizarán como áreas verdes o espacios abiertos en tanto estos no se construyan, cuyo mantenimiento estará a cargo del Ayuntamiento o Asociación de Colonos correspondiente.

Las áreas de cesión para destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual la zona en cuestión no podrá obtener la incorporación municipal.

Artículo 18. Obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión.

Conforme a lo estipulado; Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias para esos efectos, las obras de edificación mínimas al respecto serán las siguientes:

1. 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.
2. Las dedicadas al rubro de educación, deberán contar con la edificación e instalaciones necesarias para cumplir con las funciones que se les asignen. Dichas obras serán realizadas por cuenta del Gobierno Municipal, Estatal o Federal.
3. 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; Dichas obras serán con cargo a quien realice la Acción Urbanística.

En caso de que, con fundamento en el *Plan*, 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.

Artículo 19. Normas de configuración urbana e imagen visual.

Con el objeto de evitar el desorden y caos visual en el contexto urbano, respetar las características del medio ambiente natural y de la fisonomía urbana existente, evitando rupturas que atenten contra los valores históricos y fisonómicos de cada región y de crear un medio coherente y homogéneo, en el que prevalezca un sentido de unidad, los tipos de zonas establecidos en el área de aplicación del presente *Plan*, se sujetarán a los siguientes elementos básicos de configuración urbana y arquitectura de paisaje, que deben ser obligatorios, tanto para las autoridades que realicen obras en la vía pública, como para los propietarios de la zona, los elementos serán los siguientes:

- a) **Pavimentos:** El arroyo de las calles subcolectoras y locales deberá ser de piedra bola, sobre una capa de material previamente compactado al 90 % proctor, con amarres en esquinas. Con guarniciones integrales de concreto que actúen como botallantas, para dar seguridad al peatón en la banqueta.
- b) **Banquetas:**
 - En calles locales el andador peatonal deberá tener un ancho mínimo de 0.90 mts. y el resto de área jardinada, hecho de concreto hidráulico, en losas rectangulares, con terminado escobillado.
 - En calles subcolectoras el andador peatonal deberá tener un ancho mínimo de 1.20 mts. y el resto del área jardinada, hecho de concreto hidráulico, en losas rectangulares, con terminado escobillado.
- c) **Mobiliario urbano:**
 - **Placas de nomenclatura.** Poste de P.T.R. de una y media pulgadas, con una altura de 2.10 mts. y lámina negra de 20 x 40 cms., calibre 16, cubierta con pintura de esmalte blanco sobre fondo verde rotulada, dispuesta en cada una de las esquinas del área de aplicación.

- **Alumbrado público.** Deberá ser a base de luminarias de 250 watts de vapor de sodio alta tensión (USAP) en todas las zonas de tránsito del área de aplicación del Plan Parcial.
 - **Señalamientos viales.** Todas las señales deberán instalarse en posición vertical orientadas a 90 grados con relación al sentido del tránsito. Las señales fijas a un lado de la superficie de rodamiento tendrán una altura mínima de 2.00 m. de la parte inferior de la placa a la superficie de tránsito.
 - **Basureros.** Deberán de ser del tipo de bote de piso, deberá estar diseñado de tal manera que su funcionamiento no permita la entrada de agua y que estos queden asegurados a la banqueta o a un poste fijo. Localizadas en las áreas masivas de peatones.
 - **Bancas.** Las bancas deberán ser construidas con materiales regionales de mantenimiento mínimo y resistentes a la intemperie, como madera tratada, concreto o piedra, debiéndose ubicar en las zonas para el descanso.
- d) **Arbolado y jardinería:** En las vialidades locales deberán plantarse almendros, naranjos y limones intercalados con un espaciamiento de 3 m. de distancia aproximadamente.
- e) **Bardas exteriores:** Para todas las zonas comprendidas dentro del área de aplicación del Plan Parcial, se podrán construir bardas exteriores de material, hasta una altura de 1.20 mts. y rejas hasta una altura de 3.00 mts.
- f) **Cubiertas:**
- En las zonas habitacionales las cubiertas deberán ser inclinadas, como mínimo, en un 30 %, el resto podrá ser de cualquier otro tipo.
 - En las zonas de equipamiento institucional y de espacios verdes y abiertos, contarán con cubiertas inclinadas, como mínimo, en un 80 %, el resto podrá ser de cualquier otro tipo.
- g) **Modo de edificación:**
- En las zonas habitacionales unifamiliares el modo de edificación deberá ser semi-cerrado.
 - En las zonas de uso mixto el modo de edificación será variable.
 - En las zonas de equipamiento institucional el modo de edificación deberá ser semi-abierto.
 - En las zonas de espacios verdes y abiertos el modo de edificación será abierto.

Nota: Las obligaciones derivadas del capítulo VII Referencia de las normas de diseño urbano del presente documento, será señalado a quien corresponden llevarlas a cabo, en el acuerdo de la aprobación del Fraccionamiento en Modalidad de acción urbanística por objetivo social.
