



H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
"RÍO AMECA"

Municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco

DOCUMENTO TÉCNICO

1. ANTECEDENTES

1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 MOTIVACIÓN

El motivo del presente trabajo persigue establecer los fundamentos para la elaboración del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca" a través de ejercicios de planeación territorial y de regulación urbanos de un área al noroeste del Centro de Población de Puerto Vallarta.

Buscando ordenar dicho territorio el H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, por conducto de su Dirección de Planeación Urbana –dependencia encargada de lo referente a la formulación, aplicación y actualización de la planeación urbana en el Municipio– determinó realizar los estudios necesarios para establecer el uso real del territorio, persiguiendo que el proceso de apropiación y ocupación del espacio sé de congruente con el potencial y las características reales del mismo, con la leyes que hacen viables su formulación y aplicación y, con los intereses y recursos en juego y que inciden en la conformación urbana, en un ejercicio en el que el interés público y el beneficio social sea intrínseco al mismo mediante la aplicación de un instrumento que brinde certeza jurídica, tanto a la autoridad que debe aplicarlo como al gobernado que debe acatarlo.

Así, el trabajo que se presenta responde al cumplimiento de lo establecido en el Artículo 121 del Código Urbano, en cuanto a la elaboración de la planeación parcial.



1.1.2 METODOLOGÍA

Atendiendo a la naturaleza del trabajo, esto es, un análisis para establecer la validez del Plan Parcial de Desarrollo Urbano en cuestión como instrumento legal con eficacia suficiente para lograr el proceso de transformación del espacio en su Área de Estudio, se llevó a cabo mediante la aplicación de un típico proceso de estudio de un caso determinado. Planteado el caso de estudio se realizó la investigación procedente, en primer término, mediante la recopilación de datos existentes a través de la Dirección de Planeación Urbana, quien envió oficios a las dependencias de los tres niveles de gobierno, organismos descentralizados y empresas particulares involucrados en la materia; los cuales respondieron a las misivas y cuya contestación obra en los archivos de la mencionada Dirección y en segundo término, la creación de nueva información mediante el levantamiento de datos en diversas visitas oculares al sitio. Se procesó la información a través del análisis que permitiera el conocimiento de los hechos, identificando las posibles propuestas de solución y evaluándolas para seleccionar la que mayor factibilidad presentara, para así dar pie a la instrumentación que posibilite su puesta en práctica y realización del escenario deseable.

Asimismo, se aplicaron conceptos de la prospectiva estratégica a la planeación del territorio:

- Determinación de los factores claves que condicionan el futuro del territorio en estudio: Antecedentes y situación actual – Delimitación del territorio como sistema, cuidando de no sobrevalorar la situación actual, ni explicar el futuro por extrapolaciones de las tendencias presentes a fin de no repetir estereotipos o caer en determinismos que cancelan toda medida correctiva que pueda conducir al escenario deseado.
- Escenarios posibles que puedan instrumentarse a través del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, que lleva implícita la estrategia de desarrollo urbano propuesta.

Con el fin de conocer el Área de Estudio, mediante investigación documental y trabajo de campo se analizó el medio físico natural; el medio hecho por el hombre en cuanto al grado de transformación del área y afectaciones al entorno natural o preexistente; las tendencias actuales de crecimiento; así como las redes de servicios y capacidad instaladas. Todo ello se confronta en el análisis del “Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca” y la relación que guarda con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, el marco legal que respalda su formulación y aplicación y los antecedentes de planeación que influyen en la del territorio objeto de estudio, así como los actores involucrados en su aplicación.

Con los levantamientos específicos de usos del suelo, redes de servicios, equipamiento urbano, lotificación y edificación en el territorio, y de las modalidades de urbanización presentes en el área, se consigue un valioso avance para el banco de información actualizada que debe ser base para fundamentar las acciones en el sitio y optimizar la orientación de recursos en ello.



Todo ello se presenta bajo la forma de un diagnóstico que permite apreciar la situación actual del Área de Estudio, tanto en sus aspectos naturales como culturales; un pronóstico que sintetiza las alternativas en cuanto a los escenarios urbanos previsibles: uno de proseguir la fuerza inercial de las tendencias actuales de crecimiento urbano en el área, y otro, si se hace lo que obliga la legislación urbana en vigor y demanda la situación actual del área, es decir: se formula el plan parcial de desarrollo urbano en función de la situación real del espacio territorial y social del Área de Estudio, se aprueba y se instaura como instrumento jurídico, y se aplica la normatividad vigente en la materia a fin de sentar las bases para ordenar la situación en que se encuentra a la fecha.

1.2 MARCO JURÍDICO

1.2.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 27, párrafo tercero, consagra la autoridad de la Nación para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, mediante la instauración de las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y el establecimiento de adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

El artículo 115 de la Carta Magna, fracción V, otorga a los Municipios facultades para:

- Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.
- Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales.
- Participar en la formulación de planes de desarrollo regional.
- Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.
- Otorgar licencias y permisos para construcciones.
- Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia.

En su artículo 73, fracción XXIX-C, la Ley Fundamental otorga al Congreso Federal facultades para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos.

1.2.2 Constitución Política del Estado de Jalisco.

En el orden jurídico local, el artículo 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, en sus fracciones I a VI, plasma y concede a los Ayuntamientos las facultades a que se refiere la fracción V del artículo 115 de la Constitución Federal.



1.2.3 Ley General de Asentamientos Humanos.

Para proveer al cumplimiento de los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 73, fracción XXIX-C de la misma Carta Magna, el Congreso de la Unión expidió la Ley General de Asentamientos Humanos, cuyo artículo 1º declara, en sus cuatro fracciones, que las disposiciones de la Ley tienen por objeto:

- “I. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;”
- “II. Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;”
- “III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y”
- “IV. Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.”

En consonancia con lo dispuesto por los artículos 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 80, fracciones I a VI de la Constitución Política del Estado de Jalisco, en los artículos 9º y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos se contemplan las atribuciones que en materia de planeación del desarrollo urbano le incumben a los Municipios, disponiendo lo siguiente:

“Artículo 9o.- Corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

- I. Formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local;
- II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;
-”

“Artículo 35.- A los municipios corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos, en la que se determinarán:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población;
- II. Los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas de los centros de población;
- III. Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados;
- IV. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- V. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VI. Las densidades de población y de construcción;
- VII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- VIII. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;
- IX. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- X. Las reservas para la expansión de los centros de población, y
- XI. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.



Por lo que ve a los instrumentos de planeación urbana, la Ley General de Asentamientos Humanos establece, en su artículo 12, que la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

- Programa Nacional de Desarrollo Urbano.
- Programas Estatales de Desarrollo Urbano.
- Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas.
- Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano.
- Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- Programas de Desarrollo Urbano derivados de los anteriores y de la legislación estatal de desarrollo urbano.

La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano, necesariamente involucra el análisis y la valoración del grado de conservación de los ecosistemas, así como la ponderación de la vocación natural del área en estudio y de su uso actual y potencial y, en esa virtud, es menester considerar lo dispuesto por el artículo 19, primer párrafo de la Ley General de Asentamientos Humanos, que es del tenor siguiente:

“Artículo 19.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán considerar los criterios generales de regulación ecológica de los asentamientos humanos establecidos en los artículos 23 a 27 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica.”

1.2.4 Código Urbano para el Estado de Jalisco.

La Ley General de Asentamientos Humanos antes referida, enuncia, en su artículo 8º, las atribuciones que se les encomiendan a las entidades federativas, entre otras, la de legislar en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población, precepto que sustentó la expedición del Código Urbano para el Estado de Jalisco, mismo que entró en vigor el día 1º de enero del año 2009.

El ámbito de competencia de los Municipios está previsto en el artículo 10 del Código en cita, mismo que le confiere a dicha esfera de gobierno, entre otras atribuciones, las que se enuncian a continuación:

“Artículo 10. Son atribuciones de los Municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de desarrollo urbano, atendiendo el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables;
 - II. 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;
 - IV. Dar difusión al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y a los planes derivados del mismo;
-”.



Por lo que toca a los instrumentos de planeación, el Código Urbano para el Estado de Jalisco estatuye, en su artículo 78, que el Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano se integra por un conjunto de programas y planes que, de manera concurrente, están a cargo del Gobierno del Estado y de los Ayuntamientos, a saber:

Programas de Desarrollo Urbano:

- Programa Estatal de Desarrollo Urbano.
- Programas Municipales de Desarrollo Urbano.
- Programas de Desarrollo Metropolitano.

Planes de Referencia:

- Planes Regionales de Integración Urbana.
- Ordenamiento Ecológico Regional del Estado.
- Planes de Ordenamiento Territorial Metropolitano; y

Planes Básicos de Desarrollo Urbano:

- Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población.
- Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

En el "Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco", publicado en el Periódico Oficial del Estado del 30 de octubre de 1997, está comprendida el Área de Aplicación del presente "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca", el cual, basado en el artículo 78, fracción III, inciso b) del Código Urbano para el Estado de Jalisco, cumple los objetivos y los requerimientos generales previstos en los artículos 120 y 122 del Código mencionado, mismos que a continuación se enuncian:

Objetivos:

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

Requerimientos:

- La referencia al plan de desarrollo urbano de centro de población del cual forma parte.
- Las políticas y los objetivos que se persiguen.
- La delimitación de su Área de Aplicación.
- La descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en su Área de Aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta.
- Los regímenes de tenencia de la tierra existente.
- La zonificación, conforme a las normas que se indican en el Título Sexto del propio Código.
- La clasificación de áreas, indicando las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su Área de Aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicables y, en su caso, a los dictámenes y resoluciones emitidas por las autoridades federales y estatales competentes.



- Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular, aquellos que definan la compatibilidad de usos y destinos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados.
- Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado.
- Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano.
- Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos en el Área de Aplicación del plan parcial de desarrollo urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen.
- La indicación de los medios de defensa, las autoridades ante quienes pueden ejercerse y los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades.
- En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas y planes.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 121, fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en el sentido de que "El plan parcial de desarrollo urbano integra el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios localizados en su Área de Aplicación", en relación con los artículos 120, fracción I y 122, fracción VI del propio Código, se tiene que el artículo 162, por su grado de detalle, reconoce y describe dos categorías de zonificación, a saber:

- Zonificación primaria: en la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación.
- Zonificación secundaria: en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación.

El mismo artículo 162 estatuye, en su último párrafo, que los planes parciales harán referencia a la zonificación primaria y contendrán necesariamente las determinaciones de la zonificación secundaria.

En lo que atañe a las regulaciones específicas aplicables a las acciones de urbanización y edificación, el artículo 150 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, concede a los Ayuntamientos facultades para expedir la reglamentación que rija en materia de clasificación de los usos y destinos; normas de control de usos del suelo y de control de densidad de la edificación, incluyendo superficie y frente mínimo del lote, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo, alturas de las edificaciones, restricciones aplicables al alineamiento de la edificación, estacionamientos y densidad máxima de unidades; normas para la prevención de siniestros y riesgos; normas aplicables a la transferencia de derechos de desarrollo; normas aplicables a las edificaciones afectas al patrimonio cultural; normas de diseño urbano, ingeniería de tránsito e ingeniería urbana que determinen criterios de diseño de la vialidad, incluyendo secciones mínimas y normas de trazo de andadores, calles y arterias; criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con discapacidad física; criterios para la localización de infraestructura, obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona, determinación de las áreas de cesión para destinos y llas obras mínimas de edificación para equipamiento urbano; normas de configuración urbana e imagen visual; y criterios de diseño arquitectónico, referentes a dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación, entre otros.



En los términos del citado artículo 150 y Artículo Cuarto Transitorio del Código Urbano que entró en vigor el día 1° de enero del 2009, se encomienda a los Ayuntamientos la expedición o modificación de la reglamentación en la materia en un plazo de 550 días a partir de la vigencia del Código en cita, previéndose que durante ese plazo deberá aplicarse el reglamento vigente o, en su defecto, el Reglamento Estatal de Zonificación, en lo que no se oponga a las disposiciones del mencionado Código Urbano para el Estado de Jalisco, y habida cuenta de que el Municipio de Puerto Vallarta no dispone de reglamentación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, cobran aplicación, para la instrumentación del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca", las disposiciones del Reglamento Estatal de Zonificación.

En lo atinente a las formalidades relativas a la elaboración, aprobación, publicación y registro, el presente "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca", se sujeta a lo dispuesto por el artículo 123 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en relación con los artículos 82, 83, 84, 85 y 98, en lo conducente.

1.2.5 Reglamento Estatal de Zonificación.

La zonificación prevista en el presente "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca", se determina con sujeción a la clasificación de áreas y las zonas secundarias señaladas en los artículos 17 y 25 del Reglamento Estatal de Zonificación, estableciéndose normas específicas de control de la urbanización y edificación que son cualitativamente superiores a las que se establecen en el Reglamento para cada tipo de zona, ya que, atendiendo a la condiciones del Área de Aplicación y a las expectativas de desarrollo urbano que se prevén, implican la optimización de los lineamientos urbanísticos que se señalan en el cuerpo reglamentario en cita, ello, en armonía con el principio plasmado en el artículo 6° del propio Reglamento Estatal de Zonificación, que estatuye lo siguiente:

"Artículo 6. Cuando alguna disposición establecida en este Reglamento concorra con cualquier otro ordenamiento legal que regule sobre la misma materia, se aplicará la reglamentación más restrictiva o la que señale más altas normas de control."

1.2.6 Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco

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

Los preceptos de la Ley General de Asentamientos Humanos, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, referidos con antelación, así como el dispositivo invocado en el párrafo anterior, que encuentran su origen y fundamento en la fracción



V del artículo 115 constitucional, contienen la expresión de políticas que atendiendo a diversos factores, entre otros, la dinámica social y el crecimiento acelerado de los centros de población, definen con suma claridad y precisión las facultades y atribuciones que de manera directa le corresponden al Municipio en la materia de que se trata, mismas que tienden al fortalecimiento de la acción municipal.

1.2.7 Reglamento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, Jalisco.

El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, en los términos del artículo 2° de su Reglamento, es un órgano de participación social, vecinal y de consulta, y órgano auxiliar del municipio de Puerto Vallarta, en la gestión del desarrollo urbano municipal, cuyas atribuciones se enuncian en el artículo 3°, señalándose, en la fracción I, que le corresponde "Participar en la convocatoria y en los procesos de consulta, convocados por el municipio a fin de elaborar, revisar, actualizar y evaluar los programas y planes de desarrollo y los planes parciales".

De conformidad con el artículo 25 del Reglamento en cita, el Consejo integrará diversas Comisiones de Trabajo, entre otras, la que se denomina "De Planes y Programas", misma que tiene a su cargo el despacho de los asuntos que se indican en el artículo 29, a saber:

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

1.2.8 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Atento a lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley General de Asentamientos Humanos, invocado con antelación, mismo que remite a los artículos 23 a 27 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y considerando que mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 13 de diciembre de 1996, se derogaron los artículos 24, 25, 26 y 27 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, resulta que para la elaboración del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca" se atendió a lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley en cita, que preceptúa lo siguiente:

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



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

En particular, cabe mencionar que en observancia al criterio plasmado en la fracción I del artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, para la instrumentación del presente “Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca”, se consideraron los lineamientos y estrategias contenidos en el “Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco”, publicado en el Periódico Oficial del 28 de julio del 2001, así como sus posteriores reformas.

1.2.9 Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

En congruencia con las bases plasmadas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el Ordenamiento en la materia que rige en el Estado de Jalisco, en su artículo 23 estatuye lo siguiente:

“Artículo 23. Para la regulación ambiental de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la administración pública, deberán, además de observar las disposiciones en materia de desarrollo urbano, los siguientes criterios generales:

- I. La política ambiental en los asentamientos humanos requiere, para ser eficaz, de una estrecha vinculación con la planeación urbana y su aplicación. Para lo cual, los planes parciales y programas de desarrollo urbano deberán elaborarse atendiendo los lineamientos, disposiciones y estrategias que se encuentren contenidos en los ordenamientos ecológicos locales y demás instrumento que al efecto se expidan;
- II. Se debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever y dirigir las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de los recursos naturales existentes y la población, cuidando de los factores ambientales que son parte integrante de la calidad de vida. Para lo cual, la determinación de los usos del suelo, deberá de efectuarse en función de los ordenamientos ecológicos locales que al efecto se expidan;



- III. En el entorno construido por el hombre, es indispensable fortalecer las previsiones de carácter ambiental, para proteger y mejorar la calidad de vida de la población y la capacidad de amortiguamiento de los ecosistemas; y
- IV. En la elaboración y aplicación de los programas de desarrollo urbano y planes parciales municipales, se deberán establecer mecanismos de rescate, rehabilitación y mejoramiento de la calidad de vida de la población, principalmente en las zonas de mayor impacto ambiental.”

Como se mencionó con antelación, para el desarrollo del presente “Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca”, se consideraron los lineamientos y estrategias contenidos en el “Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco”, publicado en el Periódico Oficial del 28 de julio del 2001, así como sus posteriores reformas, y se observaron, asimismo, los criterios ambientales previstos en el artículo 25 de la Ley Estatal, a saber:

“Artículo 25. En los programas de desarrollo urbano, se incorporarán los siguientes criterios ambientales:

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

1.2.10 Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Las superficies del Área de Aplicación del “Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca”, que albergan especies de vegetación riparia, vegetación de selva baja caducifolia y vegetación secundaria, están sujetas al régimen de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, cuyas disposiciones tienen por objeto regular y fomentar la conservación, protección, restauración, producción, ordenación, el cultivo, manejo y aprovechamiento de los ecosistemas forestales del país y sus recursos.

El Ordenamiento en comentario privilegia los servicios ambientales que brindan los ecosistemas forestales, entre otros, la provisión del agua, la captura de carbono, la generación de oxígeno, el amortiguamiento del impacto de los fenómenos naturales, la modulación o regulación climática, la protección de la biodiversidad, de los ecosistemas y formas de vida, y la protección y recuperación de suelos y, bajo esa perspectiva, dicho Ordenamiento establece que sólo se podrá autorizar por excepción el cambio de uso del suelo en terrenos forestales, previo cumplimiento de los requisitos y restricciones que se prevén en los artículos 117 y 118 de la propia Ley, mismos que obedecen al propósito de inhibir la remoción inmoderada de los recursos forestales.



1.2.11 Ley General de Vida Silvestre.

La especie de mangle *Avicennia germinans* (mangle negro), presente en el Área de Aplicación del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca", debe mantenerse incólume, en cabal observancia a lo preceptuado por el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre, y en congruencia con el reconocido valor ecológico y los servicios ambientales que brinda este tipo de vegetación.

Lo anterior deviene del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 1º de febrero del 2007, por medio del cual se adicionó a la Ley General de Vida Silvestre el artículo 60 TER, mismo numeral que le otorga al manglar un elevado grado de protección, al establecer lo siguiente:

"Artículo 60 TER.- Queda prohibida la remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos.

Se exceptuarán de la prohibición a que se refiere el párrafo anterior las obras o actividades que tengan por objeto proteger, restaurar, investigar o conservar las áreas de manglar."

Asimismo, es de considerarse que la playa que colinda con el Área de Aplicación del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca", está identificada como zona de arribazón de *Eretmochelys imbricata* (tortuga marina de carey), *Lepidochelys olivacea* (tortuga golfinia, tortuga marina escamosa del Pacífico) y *Dermochelys coriacea* (tortuga marina laúd), especies que están sujetas a un riguroso marco de protección, como lo denota el artículo 60 Bis 1 de la Ley General de Vida Silvestre, que estatuye lo siguiente:

"Artículo 60 Bis 1.- Ningún ejemplar de tortuga marina, cualquiera que sea la especie, podrá ser sujeto de aprovechamiento extractivo, ya sea de subsistencia o comercial, incluyendo sus partes y derivados."

En armonía con las disposiciones tuitivas aludidas con antelación, y para su efectiva operancia, el "Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco", publicado en el Periódico Oficial del 28 de julio del 2001, así como sus posteriores reformas, contienen lineamientos y restricciones en esta materia, mismos que deben acatarse cabalmente, en aras de garantizar la protección y conservación de las mencionadas especies de tortuga marina.

1.2.12 Ley de Aguas Nacionales

En virtud de que el Área de Aplicación del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca" colinda, hacia el Oeste, con la margen izquierda del Río Ameca, y de que en el interior de dicha área se tiene la presencia de algunos cuerpos de agua, debe considerarse, para el desarrollo de la "Zonificación Secundaria", lo dispuesto por el artículo 113, fracción IV de la Ley de Aguas Nacionales, que estatuye lo siguiente:

"Artículo 113. La administración de los siguientes bienes nacionales queda a cargo de "la Comisión":



IV. Las riberas o zonas federales contiguas a los cauces de las corrientes y a los vasos o depósitos de propiedad nacional, en los términos previstos por el Artículo 3 de esta Ley;
.....”.

Las áreas adyacentes a los cauces de las corrientes y a los vasos o depósitos de propiedad nacional, así como a la infraestructura hidráulica, denominadas ribera o zona federal y zona de protección, se determinan y regulan en el artículo 3º, fracciones XLVII y LXII, de la Ley de Aguas Nacionales, a saber:

“XLVII. "Ribera o Zona Federal": Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Estas fajas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar. En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno. La magnitud de la cárcava o cauce incipiente deberá ser de cuando menos de 2.0 metros de ancho por 0.75 metros de profundidad.”

“LXII. "Zona de Protección": La faja de terreno inmediata a las presas, estructuras hidráulicas y otra infraestructura hidráulica e instalaciones conexas, cuando dichas obras sean de propiedad nacional, en la extensión que en cada caso fije "la Comisión" o el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, para su protección y adecuada operación, conservación y vigilancia, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley”.

De conformidad con los artículos 2º, 4º, 113 y demás relativos de la Ley de Aguas Nacionales, el cuerpo de agua Río Ameca, así como sus bienes públicos inherentes, están sujetos al régimen de la Ley citada y a la autoridad y administración del Ejecutivo Federal, directamente o por conducto de la Comisión Nacional del Agua.

1.2.13 Ley General de Bienes Nacionales.

En dirección Suroeste, el Área de Aplicación del “Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca” colinda con un frente de mar que alcanza una longitud de aproximadamente 892 metros, generándose la franja de zona federal marítimo terrestre, misma que está sujeta a las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, la cual establece, entre otras cosas, los bienes que constituyen el patrimonio de la Nación, la distribución de competencias entre las dependencias administradoras de inmuebles y las normas para la adquisición, titulación, administración, control, vigilancia y enajenación de los inmuebles federales, entre los cuales se contemplan, acorde a lo dispuesto por su artículo 3º, fracción II, los bienes de uso común que se enuncian en el artículo 7º de la Ley en cita, mismo numeral que en su fracción V incluye, en esta categoría, a la zona federal marítimo terrestre.



El área de interacción entre el oleaje y la superficie sólida y sedimentaria cubierta de arena, en donde se registran los movimientos de flujo y reflujo de la marea, queda sujeta a las disposiciones de la Ley General de Bienes Nacionales, que en su artículo 119, fracción I, tratándose de playas, regula la determinación de la zona federal marítimo terrestre, en los términos siguientes:

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

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

La posesión, custodia, administración, conservación y vigilancia de la zona federal marítimo terrestre corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en su carácter de Dependencia Administradora de Inmuebles, como lo disponen los artículos 2º, fracción II, 119 y 120 de la Ley General de Bienes Nacionales.

En los términos de los artículos 8º, 16, 72 y demás relativos de la Ley General de Bienes Nacionales, el uso, aprovechamiento y explotación de la zona federal marítimo terrestre, están sujetos al otorgamiento de la concesión correspondiente, cuya expedición compete a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de conformidad con las reglas y condiciones que establece la propia Ley y las disposiciones reglamentarias y normativas que de la misma emanan.

1.2.14 Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

Para el levantamiento topográfico y la integración de la cartografía correspondientes a la delimitación de la zona federal marítimo terrestre, debe observarse lo preceptuado en los artículos 3º y 4º del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, que son del tenor siguiente:

“Artículo 3o.- La zona federal marítimo terrestre se deslindará y delimitará considerando la cota de pleamar máxima observada durante treinta días consecutivos en una época del año en que no se presenten huracanes, ciclones o vientos de gran intensidad y sea técnicamente propicia para realizar los trabajos de delimitación.”

“Artículo 4o. La zona federal marítimo terrestre se determinará únicamente en áreas que en un plano horizontal presenten un ángulo de inclinación de 30 grados o menos.

Tratándose de costas que carezcan de playas y presenten formaciones rocosas o acantilados, la Secretaría determinará la zona federal marítimo terrestre dentro de una faja de 20 metros contigua al litoral marino, únicamente cuando la inclinación en dicha faja sea de 30 grados o menor en forma continua.



En el caso de los ríos, la zona federal marítimo terrestre se determinará por la Secretaría desde la desembocadura de éstos en el mar hasta el punto río arriba donde llegue el mayor flujo anual, lo que no excederá en ningún caso los doscientos metros."

1.2.15 Normas Oficiales Mexicanas.

Las Normas Oficiales Mexicanas que establecen especificaciones que inciden en el "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca", son las siguientes:

"NORMA Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo", publicada en el Diario Oficial de la Federación del 6 de marzo del 2002.

En el Área de Aplicación del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca" se tiene la presencia de la especie *Orbignya guacuyule* (palma aceitera), misma que está clasificada, de conformidad con la Norma Oficial Mexicana en cita, en la categoría de "Sujeta a Protección Especial", estatus en el que se incluyen, en los términos del inciso 3.2.4 "Aquellas especies o poblaciones que podrían llegar a encontrarse amenazadas por factores que inciden negativamente en su viabilidad, por lo que se determina la necesidad de propiciar su recuperación y conservación o la recuperación y conservación de poblaciones de especies asociadas".

"NORMA Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar", publicada en el Diario Oficial de la Federación del 10 de abril del 2003.

El artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre es jerárquicamente superior a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003 y, por ende, las especificaciones contenidas en dicha Norma Oficial Mexicana que dan cabida a la afectación del mangle son nugatorias, en virtud de que son superadas por el espíritu tuitivo que conlleva la prohibición expresa contenida en el invocado artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre.

"ACUERDO que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar", publicada en el Diario Oficial de la Federación del 7 de mayo del 2004.

La especificación 4.43 autoriza, entre otras cosas, la exceptuación de los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 del cuerpo normativo en comentario, misma que no se opone a la salvaguarda de áreas de mangle, toda vez que tales especificaciones no inciden en las zonas de manglar, sino en las franjas contiguas a las mismas, como se lee a continuación:

"4.14 La construcción de vías de comunicación alledañas, colindantes o paralelas al flujo del humedal costero, deberá incluir drenes y alcantarillas que permitan el libre flujo del agua y de luz. Se deberá dejar una franja de protección de 100 m (cien metros) como mínimo la cual se medirá a partir del límite del derecho de vía al límite de la comunidad vegetal, y los taludes recubiertos con vegetación nativa que garanticen su estabilidad."

"4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea alledaña o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberá dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo."

"NORMA Oficial Mexicana NOM-146-SEMARNAT-2005, Que establece la metodología para la elaboración de planos que permitan la ubicación cartográfica de la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar que se soliciten en concesión", publicada en el Diario Oficial de la Federación del 9 de septiembre de 2005.



La integración de la cartografía correspondiente a la delimitación de la zona federal marítimo terrestre, debe sujetarse a las especificaciones previstas en la Norma Oficial Mexicana en cita.

1.3 ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.

El marco de referencia geográfico del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca", se da en función de la relación del territorio con el Océano Pacífico y el Río Ameca, quedando delimitado al noreste por terrenos agrícolas, al sureste, por el Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta; al suroeste, por el Océano Pacífico y al noroeste por la margen izquierda y los relictos del antiguo cauce del río mencionado.

El ámbito del Plan Parcial dentro del Municipio de Puerto Vallarta se ilustra en el Gráfico 1 y, define una unidad territorial y urbana cuyos componentes, relaciones funcionales y estado actual y potencial influyen directamente en el área sujeta a estudio y ordenamiento. Su análisis es fundamental para conocer la especificidad de la problemática que condiciona la regulación y ordenamiento del Área de Estudio que se busca a través de los productos de la planeación emanados del Código Urbano del Estado de Jalisco, y en particular de la elaboración del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca", objeto principal del presente trabajo.



Gráfico 1. "Ámbito del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca"



1.3.1 REFERENCIA A LOS PLANES Y PROGRAMAS DE NIVEL SUPERIOR DE PLANEACIÓN.

El Código Urbano del Estado, en su artículo 78, define los Programas y Planes de Desarrollo Urbano que integran el Sistema de Planeación que rige para el Estado en la materia.

De conformidad con el artículo 89 del Código Urbano, los objetivos del Programa Estatal de Desarrollo Urbano estarán dirigidos a promover el desarrollo urbano de los centros de población, en congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, mismos que se aplican a los municipios.

El Plan Regional de Desarrollo Urbano, según lo estipula el artículo 109 del Código en comento, promueve el desarrollo sustentable de las Centros de Población y las áreas de influencia común que los delimitan.

La referencia inmediata de la planeación de nivel superior del Plan Parcial de Desarrollo Urbano que nos ocupa, lo constituye el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Puerto Vallarta, aprobado por Cabildo el 15 de mayo de 1997 y publicado en El Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el 30 de octubre de 1997 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad del 30 de septiembre de 1997.

1.3.2 POLÍTICAS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO

Las políticas propuestas para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca son:

- I. Distribuir las actividades económicas y la población de acuerdo a las condiciones del territorio en particular.
- II. Acondicionar el desarrollo urbano a las condiciones del hábitat, evitando el deterioro ambiental.
- III. Promover el cambio de uso del suelo actual del área hacia desarrollos que garanticen la viabilidad inmobiliaria en la zona, la cual se puede considerar como uno de los últimos relictos del territorio municipal con potencial turístico.
- IV. Integrar las actividades socioeconómicas del área con las zonas de influencia inmediata para que éstas funjan como centros de apoyo.
- V. Promover la integración de un sistema vial eficiente que impulse el uso alternativo de transporte y evite la contaminación del aire en la zona.

1.3.3 OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.



Objetivos Generales:

El artículo 120 del Código Urbano para el Estado de Jalisco señala como objetivos generales de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano los siguientes:

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

Para efecto del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca, además de los objetivos generales anteriores, se proponen los siguientes:

- I. Precisar y detallar en el Área de Estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca, la zonificación específica y las normas de edificación que privarán en las áreas y predios contenidos en la misma, consecuentes con la legislación urbana vigente y el uso potencial del suelo.
- II. Integrar las directrices de ordenamiento territorial y regulación urbana y criterios ecológicos pertinentes, a los lineamientos de conservación, mejoramiento y crecimiento a darse en el territorio contenido en el Área de Estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
- III. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de áreas, predios y fincas en el Área de Estudio derivadas de las acciones que se desprendan para el cumplimiento de las disposiciones del ordenamiento.
- IV. Establecer la normatividad urbana en el área, cancelando la marginalidad y anarquía que han prevalecido al respecto.
- V. Responder a lo dispuesto en el Artículo 121 del Código Urbano del Estado de Jalisco en cuanto a la elaboración de los planes parciales de desarrollo urbano.

Objetivos Específicos:

Los objetivos específicos que se persiguen con la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca son:

- I. Establecer un instrumento congruente con el marco jurídico que lo fundamenta y con las condiciones del territorio y dinámica urbana y ambiental que pretende regular, conciliando los recursos del sector público



- y las fuerzas e intereses que influyen en su aplicación y acato en relación al interés público y beneficio social que toda acción urbanística debe conllevar.
- II. Proveer un instrumento jurídico equitativo en la aplicación de la legislación urbana, proveyendo de fundamentos técnicos y legales al proceso de dictaminación, aprobación y supervisión de ejecución de las acciones urbanísticas a darse en el Área de Estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
 - III. Establecer controles para regular la modalidad de apropiación y ocupación del espacio presente en el Área de Estudio para su adecuada integración al contexto urbano.
 - IV. Organizar el territorio como una zona ambientalmente sustentable con relación a un sistema funcional de usos de alojamiento temporal (turístico y habitacional de intensidad mínima), trabajo y recreación.
 - V. Controlar el crecimiento vertical, mediante políticas de densificación racional de la edificación, acordes con la normatividad aeroportuaria.
 - VI. Eliminar los usos y destinos no permisibles en zonas de conservación y preservación ecológica.
 - VII. Reducir los riesgos que conllevan los fenómenos naturales, mediante al infraestructura hidrológica necesaria.
 - VIII. Eliminar actividades contaminantes y peligrosas.
 - IX. Incentivar el que las acciones urbanísticas se realicen en función de hacer realidad el escenario que se presenta como deseable para el Área de Estudio.
 - X. Preservar los rasgos naturales que particularizan el área en cuanto a sus características geomorfológicas e hidrológicas (relación con los cauces de arroyos y escurrimientos).
 - XI. Promover las acciones urbanísticas que requiera el desarrollo del territorio en particular las destinadas a la conservación, mejoramiento, renovación y las relativas a mantener un equilibrio ecológico sustentable.

2. DIAGNOSTICO.

2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

El polígono del Área de Estudio del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca" se delimita en base al Sistema Geográfico Nacional INEGI-UTM Datum WGS84, que retoma el Instituto de Información Territorial Jalisco, con una superficie de 254.9554 ha. (2'549,554.05m²) aproximadamente y, se describe de la manera siguiente (Ver Plano D-1 en Anexo Gráfico):

Inicia en el vértice 1, ubicado al norte del Área de Estudio en las coordenadas X = 472,782.61; Y = 2'287,946.29 en la intersección de una línea paralela a 100.00m en dirección suroeste del Derecho de Vía de la Carretera Federal 200 y la margen izquierda del Río Ameca, continua con rumbo suroeste aguas abajo por la margen mencionada en línea quebrada cuya longitud es de 248.5943m hasta encontrar el vértice 2, ubicado en las coordenadas X = 472,658.78; Y = 2'287, 733.17 del cual continua con línea quebrada y longitud de 1,164.9786m en rumbo sur siguiendo el eje del cauce



de un escurrimiento existente hasta encontrar el vértice 3, ubicado en las coordenadas $X = 472,779.27$; $Y = 2'286,717.37$ del cual continua con línea quebrada Y longitud de 388.8998m en rumbo suroeste hasta encontrar el vértice 4, ubicado en las coordenadas $X=472,408.26$; $Y=2'286,614.11$ del cual continua con línea quebrada y longitud de 1,020.5670m en rumbo noroeste siguiendo el eje del cauce de un escurrimiento existente hasta encontrar el vértice 5, ubicado en las coordenadas $X=471,593.67$; $Y=2'287,177.67$ del cual continua con línea quebrada y longitud de 1,335.2490m en rumbo suroeste siguiendo la margen izquierda del Río Ameca hasta encontrar el vértice 6, ubicado en las coordenadas $X=471,006.08$; $Y= 2'286,2770.49$ del cual continua con línea quebrada y longitud de 422.090m en rumbo oriente siguiendo el eje del cauce de un escurrimiento existente hasta encontrar el vértice 7, ubicado en las coordenadas $X=471,421.89$; $Y=2'286,268.18$ del cual continua con línea quebrada y longitud de 630.7260m en rumbo suroeste siguiendo el eje del cauce de un escurrimiento hasta encontrar el vértice 8, ubicado en las coordenadas $X=471,100.47$; $Y=2'285,835.48$ del cual continua con línea recta y longitud de 29.2429m en rumbo suroeste hasta encontrar el vértice 9, ubicado en las coordenadas $X=471,088.88$, $Y=2'285,808.63$ del cual continua con línea quebrada -la cual constituye el límite de la Zona Federal Marítimo Terrestre (SEMARNAT 2005)- y longitud de 880.3782m en rumbo sureste encontrar el vértice 10, ubicado en las coordenadas $X=471,873.91$; $Y=2'285,436.58$ del cual continua con línea recta y longitud de 43.3302m en rumbo norte hasta encontrar el vértice 11, ubicado en las coordenadas $X=471,879.85$; $Y=2'285,478.67$ del cual continua con línea quebrada y longitud de 2,614.7768m en rumbo noreste hasta encontrar el vértice 12, ubicado en las coordenadas $X=473,619.91$; $Y=2'287,120.99$ del cual continua con línea recta y longitud de 1,348.77m en rumbo noroeste hasta encontrar el vértice 13, ubicado en las coordenadas $X=473,466.71$; $Y=2'287,273.65$ del cual continua en rumbo noreste con línea quebrada y longitud de 166.24m hasta encontrar el vértice 14, ubicado en las coordenadas $X=473,592.65$; $Y=2'287,381.72$ del cual continua en rumbo noroeste con línea quebrada y longitud de 534.86m hasta encontrar el vértice 15, ubicado en las coordenadas $X=473,238.94$; $Y=2'287,615.27$ del cual continua en rumbo noreste con línea recta y longitud y de 37.77m hasta encontrar el vértice 16, ubicado en las coordenadas $X=473,247.31$; $Y=2'287,615.27$ del cual continúa en rumbo noroeste con línea quebrada y longitud de 569.11m hasta encontrar el vértice 1, origen del polígono.

2.2 MEDIO ECONÓMICO SOCIAL

Los datos contenidos en este apartado fueron obtenidos a partir de las siguientes fuentes de información:

- INEGI; "Índice por AGEB (Áreas Geo-Estadísticas Básicas) de la zona urbana de Puerto Vallarta – Cierre de Población 2000". (Plano de los límites de las Áreas Geo-Estadísticas Básicas).
- INEGI; "Censo 2005".

Cabe señalar que el Índice de Áreas Geo-Estadísticas Básicas no asigna población alguna al Área de Estudio, por lo tanto se le considera como Zona Rural. (Ver Gráfico 2).

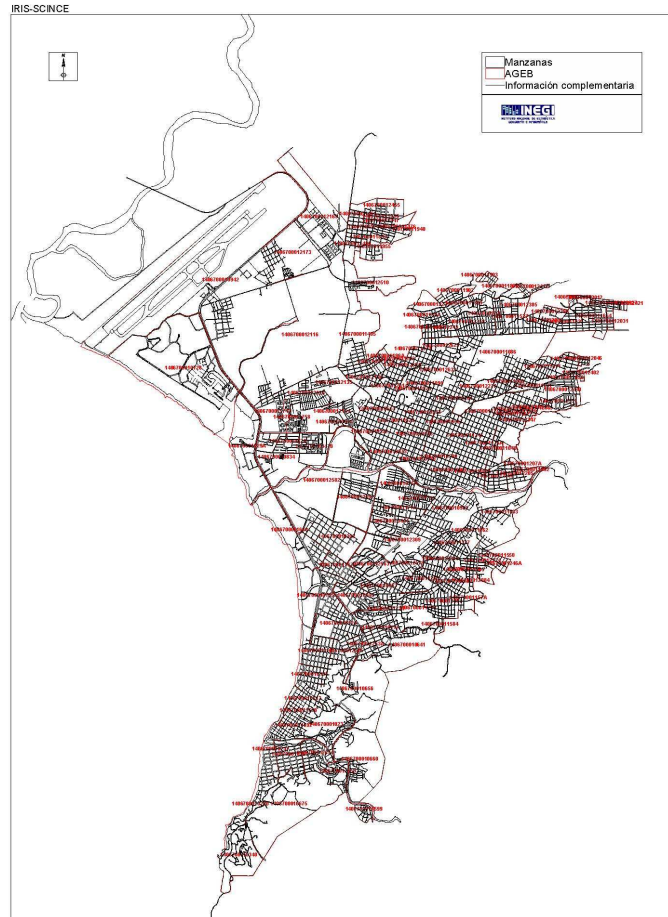


Gráfico 2.
Áreas Geo-Estadísticas Básicas de Puerto Vallarta, Jal.
INEGI 2000

El Censo 2005 señala la existencia de una población de 11 personas (7 del género masculino y 4 del femenino), asentadas en la zona federal marítimo terrestre, la cual se encuentra fuera del límite poniente del Área de Estudio. Dichas personas se dedican principalmente a la pesca y al giro de restaurantes.

Además de las actividades señaladas, están el comercio ambulante y la agricultura. Ésta última es de temporal y ha venido decreciendo en los últimos años debido a la expansión del área urbana de Puerto Vallarta.



De los datos mencionados se desprende que no son representativos para un análisis detallado del medio socio-económico en el Área de Estudio. Por otro lado, la obtención -en campo- de datos actuales está fuera del alcance del presente estudio. En conclusión los aspectos socio-económico se obvian.

2.2.1 ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

2.2.4.1 CONTROL DEL DESARROLLO URBANO.

El control del desarrollo urbano se realiza a través de un director y personal de la Dirección de Planeación Urbana, dependiente del Municipio de Puerto Vallarta.

2.2.4.2 OBRA PÚBLICA.

La realización de la obra pública como pavimentación y bacheo de las vialidades internas (locales) recae en la Dirección de general Obras Públicas del Municipio de Puerto Vallarta.

2.2.4.3 SERVICIOS PÚBLICOS.

- ASEO PÚBLICO.

El servicio de recolección de desechos sólidos domésticos se efectúa a través de la Dirección de Aseo Público, dependiente de la Dirección General de Servicios Públicos Municipales de Puerto Vallarta.

- ALUMBRADO PÚBLICO.

La operación y mantenimiento de este servicio está a cargo de la Dirección General de Servicios Públicos Municipales de Puerto Vallarta.

- PARQUES Y JARDINES.

Estos elementos forman parte del patrimonio municipal y su mantenimiento está a cargo de la Jefatura de Parques y Jardines. El Área de Estudio no cuenta con ningún elemento de este tipo.

2.2.4.4 ORGANIZACIONES CIVILES.

El Ayuntamiento de Puerto Vallarta no tiene registrada ninguna asociación vecinal en el Área de Estudio.

2.3 MEDIO FÍSICO NATURAL (ver Plano D-2)

En virtud de las particularidades del Área de Estudio descritas en el apartado 1.3.1, y las cuestiones que suscita el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, las características geomorfológicas del lugar asociadas con los aspectos hidrológicos revisten singular relevancia como factor condicionante que posibilita o restringe el aprovechamiento del área, por lo que se hace especial énfasis en ella a fin de justificar las propuestas viables.



En el presente apartado se sintetizan los análisis realizados respecto a las condiciones del medio físico del Área de Estudio con base en los datos señalados en las Cartas Temáticas de INEGI Hoja F13C69 a escala 1:50,000 y F13-11 a escala 1:250,000 .

2.3.1 ANÁLISIS DE FACTORES NATURALES.

2.3.1.1 GEOLOGÍA.

De los estudios realizados en sitio y a nivel documental, se desprende que el Área de Estudio está contenida en una geoforma cuya característica predominante es una planicie.

El Área de Estudio se localiza al sur del Río Ameca y corresponde a la microcuenca denominada "Río Ameca-Ixtapa", la cual a su vez pertenece a la Cuenca "Río Ameca" y ésta a la Región Hidrológica "RH 14 Ameca". La planicie que se extiende hacia el norte se secciona por el mencionado río, cuyo cauce se caracteriza por tener anchura y profundidad variable.

La mayor parte del Área de Estudio está compuesta de roca sedimentarias su característica principal es que se compone por la acumulación de partículas de roca suelta (detritos) que han sido transportadas y depositadas, lo cual presenta condicionantes moderadas al uso urbano.

2.3.1.2 SISMICIDAD.

El Área de Estudio se localiza dentro de una zona de alta sismicidad -consecuencia de la subducción de la Placa de Rivera bajo la placa de Norteamérica (región conocida como Bloque de Jalisco.)- de la cual se conoce muy poco debido a la falta de atención. Concretamente, dentro del área en cuestión se tiene registrado un epicentro con intensidad entre uno y dos grados de magnitud Richter ocurridos en el período 2000 al 2004. De acuerdo con los estudios realizados, la actividad sísmica principalmente se encuentra en las montañas al sur y oriente de la ciudad. El estudio realizado en la zona concluye que la ciudad de Puerto Vallarta puede ser afectada por un terremoto que se origine en la zona de subducción de la Placa de Rivera bajo el Bloque de Jalisco, por lo cual dicho estudio recomienda aumentar la cobertura de la red sísmica.

2.3.1.3 TSUNAMIS

En este rubro la información es nula, por lo que los datos así obtenidos son estimados. Para evaluar el peligro y posible alcance de un tsunami, el Atlas de Peligros Naturales señala el empleo de dos métodos: el primero, relacionado con la actividad sísmológica de la Costa de Jalisco, señalada en el inciso anterior y el segundo, con un método hidro-numérico. Los resultados obtenidos concluyen que las olas pueden alcanzar de 2 a 4 metros en



la parte central de Puerto Vallarta y hasta de 5 a 7 metros en la desembocadura del río Ameca. Con base en lo expuesto, para el Área de Estudio se indica el Tsunami marejada elevación 2 metros.

2.3.1.4 EDAFOLOGÍA.

Los suelos del área han sido agresivamente alterados a través de los diferentes procesos de aprovechamiento del área, principalmente la actividad agrícola.

Según la clasificación de INEGI, los suelos en el Área de Estudio pertenecen al orden Feozem, subunidad Feozem háplico; Fluvisol, subunidad Fluvisol éutrico y Solonchak, subunidad Solonchak gleyico.

En términos generales, el Feozem háplico+ Fluvisol éutrico se encuentra en un 90% del Área de Estudio, localizándose en la planicie del Área de Estudio al sureste del Río Ameca. El primero se distingue por ser suelo rico en materia orgánica y nutriente. El segundo es un suelo somero, de fertilidad variable y susceptible a la erosión. La suma de las características y en específico a lo concerniente a nutrientes agrícolas, hace que estos suelos sean condicionados al desarrollo urbano; por lo tanto su aptitud a este uso debe limitarse; además, para su urbanización es necesario realizar obras de sustitución de suelos.

Por último, está el tipo Solonchak gleyico. Este suelo se localiza en la zona costera del Área de Estudio. Se caracteriza por presentar un alto contenido en sales en parte o todo el suelo; cuando hay vegetación está es resistente al exceso de sal. Su característica hace que su condicionante sea moderada y su aptitud al desarrollo urbano es condicionada.

2.3.1.5 TOPOGRAFÍA

El Área de Estudio presenta una pendiente superficial, claramente orientada SE – NW, con pendiente promedio menor al 1% en la mayor parte de la planicie; por lo que se considera “zona inundable”.

En referencia a pendientes, la zona antes mencionada presenta una condicionante severa a la urbanización, debido a la insuficiente escorrentía superficial.

2.3.1.6 HIDROLOGÍA.

De acuerdo a la división hidrológica de INEGI, el Área de Estudio pertenece a la Subcuenca “Río Ameca-Ixtapa” de la Cuenca Río Ameca-Ixtapa, la que a su vez atañe a la Región Hidrológica 14 “Ameca”.

La red hidrográfica de la zona se forma por el cauce del Río Ameca y un sistema superficial de arroyos y escurrimientos temporales efluentes del mismo río. Dos de los cuales fluyen hacia los linderos del aeropuerto internacional y otro que descarga al Océano Pacífico.



En lo que respecta a la morfología de los lechos de los escurrimientos tiende a ser sinuosa y angosta. Estos se caracterizan por ser de poca profundidad.

En referencia al coeficiente de escurrimiento del Área de Estudio, éste disminuye gradualmente conforme se eleva el terreno en dirección sureste; así, el mayor porcentaje de superficie corresponde a la planicie con un coeficiente de escurrimiento menor al 2 %, cuya condicionante al desarrollo urbano se considera severa, por lo que este debe ser limitado.

El agua que alimenta a los acuíferos subterráneos de la zona proviene, de manera significativa, del Río Ameca y de las infiltraciones que se dan en el mismo.

La interacción de factores geomorfológicos y climáticos en el Área de Estudio conducen a la presencia de un acuífero calificado con posibilidades altas, según la Carta Hidrológica de Aguas Subterráneas de INEGI (escala 1: 250,000), en virtud de presentar permeabilidad con rangos que varían de 16 hasta 65 lps, según el tipo de equipamiento que se disponga. Por otro lado, la carta mencionada señala a la zona donde se ubica el Área de Estudio como área de veda, decretada el 12 de enero de 1978.

En general, el patrón hidrológico del Área de Estudio se ha mantenido sin alteración; no obstante actualmente tiene presión por el crecimiento de la mancha urbana de Puerto Vallarta. Las características de los cauces sensiblemente se han perdido por acciones de urbanización, inadecuados en relación al valor hidrológico del área, que además, propicia un alto grado de evaporación; lo que lleva a la importancia que reviste el preservar la mayor área posible de infiltración, con las adecuaciones convenientes para evitar la erosión superficial, buscando establecer el mayor contacto agua–tierra posible en aras de coadyuvar a la conservación del acuífero.

2.3.1.6 USO POTENCIAL DEL SUELO.

El potencial de uso del área en función de la aptitud del suelo para determinados fines es una cuestión cambiante en el tiempo, tanto por procesos naturales como por antropogénicos.

En relación a sus características naturales, el Área de Estudio presenta en un gran porcentaje suelos clasificados como de 2ª Clase, localizados en prácticamente la totalidad de la planicie; en menor proporción de 6ª Clase, ubicadas al norte y noreste contiguas a la margen izquierda del Río Ameca; de 4ª Clase, en el frente de playa y al nor-noreste, por último, de 1ª Clase en pequeñas superficies ubicadas al oriente.



Las zonas clasificadas como de 1ª y 2ª Clase presentan deficiencia de agua y drenaje interno (INEGI, 1971). Con base en estas características la condicionante al desarrollo urbano se considera moderada, aún cuando se considera apto, este uso debe ser limitado.

2.3.1.7 FLORA Y FAUNA.

Las acciones antropogénicas, principalmente la agricultura y ganadería en el Área de Estudio, han desembocado en que de la vegetación original solo quedan relictos conformados por agrupaciones de individuos de diferentes especies asociadas de acuerdo a los patrones de compatibilidad biológica e individuos aislados o agrupados formando los lienzos de las parcelas. Las comunidades de sistemas forestales localizadas en el Área de Estudio son:

Mangle Negro. Se localiza en una zona al sur-sureste del Área de Estudio, extendiéndose en dirección norte siguiendo los cauces de escurrimientos; así como una franja al sur-centro, la cual se liga con la antes mencionada. Y una tercera zona ubicada al este, que también se extiende en dirección norte siguiendo las depresiones de los escurrimientos.

Manglar con elementos de Selva Caducifolia. Se ubica al oriente del Área de Estudio; colinda al norte con parcelas agrícolas; al oriente y sur con la franja de mangle antes descrita y al poniente con el límite del Área de Estudio.

Palmar con elementos de Selva Baja. Se localiza en una zona al sur, colindante con la zona costera. Su principal característica es la densidad de individuos de palma de coco.

Vegetación Riparia. Se localiza en el antiguo cauce del Río Ameca, conformado por una pequeña depresión en forma de "U" dentro del Área de Estudio; la cual se distingue por presentar vegetación característica de las márgenes de los ríos. A la fecha del diagnóstico, esta vegetación presenta únicamente relictos y que eventualmente irán desapareciendo por las actividades agrícolas de la zona.

En efecto, el fuerte proceso de perturbación y degradación de que ha sido objeto la zona: desmonte, agricultura de temporal con largos periodos de exposición del suelo sin cubierta vegetal y la presión urbana ha conducido a los escasos relictos mencionados y, ha dado paso a la vegetación secundaria, constituida por comunidades vegetales de tipo ripario y ruderal, y pastos considerados como "maleza" o "malas hierbas"; complementado en partes por vegetación introducida huertos frutales y palma de coco.

El tipo de fauna del lugar que nos ocupa, está fuertemente determinado por el tipo de vegetación y las actividades humanas en la zona, por lo que la fauna original en el área se encuentra diezmada en virtud de la alteración del medio natural y las actividades antropogénicas. Las especies existentes de mayor relevancia en el



Área de Estudio son: ranas, sapos, garrobo, iguana, culebras, cocodrilos, caguamas, zanate, cuervos, chuparosa, gorrión, calandria, codorniz, garza morena, pelicanos, gaviotas, golondrinas, palomas, fragata, tordo y ratón.

2.3.1.6 CLIMA.

La fórmula ampliamente aceptada se basa en que el clima de un lugar queda definido por las características a largo plazo de los caracteres que describen el tiempo en dicho lugar, como la temperatura, humedad, viento, precipitación, etc., siendo el tiempo, el estado de la atmósfera en un lugar y tiempo determinados. Así, el clima de una región resulta del conjunto de condiciones atmosféricas que se presentan típicamente en ella a lo largo de los años.

El clima de Puerto Vallarta está controlado por la interacción de las corrientes marinas que circulan frente a las costas de Bahía de Banderas; es sensible a las variaciones estacionales y a los procesos climáticos globales como el fenómeno de El Niño, etc. A lo largo del año se dan variaciones notables en el patrón de corrientes sin embargo se puede considerar que el clima de la región es estable.

Se registran dos tipos de clima: en la parte Norte, que comprende los poblados de Las Palmas de Arriba, Ixtapa, Las Juntas, la zona del aeropuerto y el recinto portuario, tiene un clima denominado Cálido subhúmedo, con lluvias en verano, humedad media, Aw1 (w); de acuerdo a los informes de la estación meteorológica 14-OAR La Desembocada (20°44'00" de latitud Norte, 105°11'00" de longitud Oeste; 50 msnm). El otro tipo de clima se denomina Cálido subhúmedo, con lluvias en verano, de mayor humedad, Aw2 (w); de acuerdo a los registros de la estación meteorológica 14-OAS El Cuale (20°35'00" de latitud Norte, 105°03'00" de longitud Oeste; 60 msnm). Comprende desde el recinto portuario hasta los límites con el municipio de Cabo Corrientes.

TEMPERATURA MEDIA MENSUAL

Table with 5 columns: ESTACIÓN, PERIODO, TEMPERATURA PROMEDIO, TEMPERATURA AÑO MÁS FRÍO, TEMPERATURA AÑO MÁS CALUROSO. Rows include EL CUALE and LA DESEMBOCADA.

TEMPERATURA MEDIA MENSUAL

Table with 14 columns: ESTACIÓN Y CONCEPTO, PERIODO, and 12 months (E, F, M, A, M, J, J, A, S, O, N, D). Rows include El Cuale, Promedio, Año más frío, and Año más caluroso.



La Desembocada	1999	21.8	23.1	23.1	24.8	26.5	29.1	28.2	28.3	28.4	28.0	25.7	22.3
Promedio	1962-1999	22.6	22.8	23.7	25.0	27.0	28.9	28.6	28.6	28.4	28.0	26.0	23.6
Año más frío	1971	22.2	21.0	22.9	25.0	26.4	28.1	28.2	28.0	27.8	27.4	26.0	23.7
Año más caluroso	1982	23.2	23.3	24.0	26.6	27.9	29.8	29.0	29.2	29.4	28.3	25.6	22.7

PRECIPITACIÓN TOTAL ANUAL EN MILÍMETROS

ESTACIÓN	PERIODO	PRECIPITACIÓN PROMEDIO	PRECIPITACIÓN AÑO MÁS SECO	PRECIPITACIÓN AÑO MÁS LLUVIOSO
EL CUALE	DE 1982 a 1999	1,637.0	1,041.3	2,282.0
LA DESEMBOCADA	DE 1950 a 1999	1,112.7	506.0	1,529.6

PRECIPITACIÓN TOTAL MENSUAL EN MILÍMETROS

ESTACIÓN Y CONCEPTO	PERIODO	M E S											
		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
El Cuale	1999	0.0	0.0	9.0	0.0	0.0	440.8	440.0	307.6	374.1	54.4	0.0	0.0
Promedio	1982-1999	32.9	7.7	5.7	6.2	19.2	224.0	382.8	350.9	450.3	103.0	26.1	28.2
Año más seco	1991	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	171.5	234.7	175.0	120.6	179.6	41.4	118.5
Año más lluvioso	1995	22.1	0.0	0.0	0.0	1.8	126.9	285.3	669.3	1076.5	68.9	25.7	5.5
La Desembocada	1999	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	258.5	224.5	216.5	283.0	86.5	0.0	0.0
Promedio	1950-1999	24.8	8.0	4.5	6.3	4.1	154.8	259.1	268.6	263.9	86.2	16.1	16.3
Año más seco	1986	0.0	7.0	0.0	0.0	2.0	21.5	95.5	196.5	132.5	39.0	1.5	10.5
Año más lluvioso	1959	3.8	0.0	0.0	188.8	0.0	502.9	268.7	247.0	257.6	57.4	2.0	1.4

FUENTES:

- Ordenamiento Territorial de la Región de Puerto Vallarta a Través de la Evaluación de los Riesgos por Inundación, Deslizamientos de Tierras y Sismos. Universidad de Guadalajara. Centro Universitario de la Costa.
- CGSNEGI. Carta de climas, 1:1'000,000 Estaciones meteorológicas: 14 OAS El Cuale 14 OAR La Desembocada.

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

2.3.1.7 RIESGOS Y AMENAZAS

El documento denominado "Caracterización del Subsistema Natural de Puerto Vallarta, Atlas de Riesgos Naturales y Propuestas de Gestión Ambiental" -aprobado el 29 de octubre de 2007 por el Pleno del Ayuntamiento- define, para el Área de Estudio, zonas de riesgo y las posibles amenazas por fenómenos hidrometeorológicos con el fin de evitar pérdidas en la integridad física de las personas y sus bienes.



En el aspecto de prevención de riesgo por inundación, no obstante la existencia de escurrimientos, el documento mencionado determina inundable un gran porcentaje del Área de Estudio, principalmente una franja de aprox. 990.00m al sur del Río Ameca. Esta característica determina al Área de Estudio con una condicionante moderada, por lo tanto el uso urbano deberá acortarse.

En cuanto a amenazas presentes en el Área de Estudio, se tiene el arrastre de suelos provenientes de la cuenca del Río Ameca.

Las amenazas por rellenos refieren principalmente al riesgo que implica la estabilidad de las edificaciones por estar asentadas en material no consolidado, por los arrastres mencionados. La planicie del Área de Estudio es la afectada por este riesgo.

2.3.2 SÍNTESIS DE FACTORES NATURALES.

2.3.2.1 FACTORES RESTRICTIVOS A LA URBANIZACIÓN.

Los principales efectos causados al medio natural, producto del cambio de uso del suelo –rústico a agrícola- y la latente presión de un proceso de transformación que incide en el área, se pueden resumir en la afectación de las condiciones geohidrológicas de gran parte del área, lo que pone en riesgo la pérdida de áreas de infiltración importantes para la existencia del acuífero y del dren natural de la zona constituido por el cauce del Río Ameca y sus afluentes.

En cuanto al estrato geológico, la planicie presenta problemas a la urbanización, por lo que deberá tenerse especial cuidado en las edificaciones que se ubiquen dentro de ésta.

En el rubro sismológico y de tsunamis es obligatoria la realización de estudios periódicos a efecto de tener mayor información sobre estos fenómenos. Sin embargo, será necesario prestar la debida atención a los estudios existentes a la fecha a fin de evitar riesgos a la población y sus bienes.

Las características edafológicas del Área de Estudio son coincidentes con las geológicas; por lo tanto el mayor porcentaje de suelos son condicionados al desarrollo urbano debido a que son erosionables, siendo necesarias la consolidación o la sustitución de suelos en algunos casos.

La escasa pendiente del Área de Estudio presenta riesgo por inundación, principalmente en la planicie y las márgenes del río Ameca.



Especial cuidado deberá hacerse para evitar la invasión de las zonas federales de los escurrimientos de temporal a efecto de evitar la desaparición de rasgos de gran valor paisajístico y el área patrimonial que genera su cauce.

Con base en la información de la carta de uso potencial del suelo de INEGI (1975), un gran porcentaje del potencial del Área de Estudio es de 2ª clase; sin embargo, la presión por la expansión urbana de la ciudad de Puerto Vallarta hizo que la actividad agrícola pasara a segundo término hasta su casi su total abandono en la actualidad.

La vegetación es muy importante para mejorar y mantener una calidad ambiental, no sólo por su valor estético sino por el mecanismo que presta como estabilizador del clima. Por lo que respecta a la NOM-022-SEMARNAT-2003, publicada en el "Diario Oficial" con fecha 10 de abril de 2003, que en su numeral 4.16 señala "... dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo."; solamente los usos de suelo permitidos dentro del Área de Estudio y de aplicación del presente Plan podrán acogerse al artículo Único del "Acuerdo que adiciona la especificación 4.43 a la NOM-022-SEMARNAT-2003". Por otra parte, la salvaguarda de relictos de vegetación original existente en el área y la inducción de especies adecuadas al medio son esenciales en la corrección de acciones inadecuadas llevadas al cabo y en la generación de un medio aceptable en lo ambiental. La fauna nativa deberá preservarse mediante medidas de confinamiento, a fin de propiciar el desarrollo del Área de Estudio.

En cuanto al clima, precipitación, temperatura y vientos presentan condiciones propicias a los asentamientos humanos.

El paisaje natural del área aún no ha sido alterado, actualmente persiste el cauce de dos escurrimientos y el río Ameca. El cauce de estos escurrimientos deberá ser objeto de preservación aplicando con rigor la normatividad vigente, para ser rescatados como elementos de valor paisajístico.

El Atlas de Peligros Naturales de Puerto Vallarta (2004) define, en gran porcentaje, al Área de Estudio como zona de riesgo por inundación, debido a las corrientes en temporal de lluvias provenientes de las zonas serranas.

2.4 MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

Del análisis del medio físico natural se desprende que toda acción de desarrollo entraña la modificación del medio natural, por lo que el Área de Estudio evidencia una futura intervención del hombre en el proceso de apropiación y ocupación del espacio en aras de adecuarlo como hábitat humano. Por sus características naturales, el Área de Estudio deberá inducir una alta calidad de vida y un alto beneficio social mediante



estrictos mecanismos de control. De aquí la importancia de discernir en el proceso de transformación del espacio, las variables claves, para con ello plantear un futuro posible y la viabilidad de controlar los procesos para instaurar un escenario deseable. En ello, en la medida que le corresponda, el contar con instrumentos legales lógicos y aplicables de ordenamiento urbano, más las voluntades de aplicación y acato de los mismos, es imprescindible para hacer posible lo deseable a través del ordenamiento y regulación urbana.

2.4.1 ESTRUCTURA URBANA Y TENENCIA DEL SUELO (ver Plano D-3)

Dado el origen agrícola del Área de Estudio, no existe una trama urbana definida. La estructura actual está conformada por una serie de caminos saca-cosechas. El principal acceso –en terracería- parte de la Carretera Federal 200 con dirección sur hacia el Área de Estudio, continuando –por un vial empedrado en regular estado de conservación- con rumbo suroeste en línea recta paralela a 240.00m aprox. al noreste de la colindancia con el aeropuerto internacional para después desviarse hacia el noroeste hasta un sitio conocido como “Boca de Tomates”.

A causa de ese origen, los caminos tienen dimensiones reducidas y sin jerarquización física alguna. El camino principal tiene una longitud aproximada de 3,525.00m y una sección de 5.00m, y es el único pavimentado.

Tal situación permite muy poca evolución para las nuevas demandas y su integración al crecimiento urbano de la ciudad.

La autoridad municipal no tiene registrada colonia alguna en el Área de Estudio.

2.4.1.1 ELEMENTOS COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA URBANA.

En relación al Área de Estudio, no se distinguen elementos componentes de la estructura urbana como corredores distrital y barrial.

En el Área de Estudio no existen unidades urbanas como tales, es decir no hay núcleos urbanos que concentren equipamiento, comercio y servicios para generar las actividades requeridas.

Un elemento de referencia fisonómica a nivel del Área de Estudio, lo constituye el Océano Pacífico, el cual se localiza inmediato al sureste del área en cuestión.

En cuanto a la presión por el crecimiento urbano se está dando en la zona costera ubicada al suroeste del Área de Estudio.

2.4.1.2 TENENCIA DEL SUELO.



La propiedad federal está constituida por las zonas federales del río Ameca y de los cauces de sus escurrimientos; así como, dos depresiones, la primera ubicada al centro-este y la segunda al sur del Área de Estudio. Los límites de las aguas territoriales son determinados por CNA.

Dentro del Área de Estudio la propiedad de origen ejidal representa un 43.26% aproximadamente, la propiedad privada el 50.25% y la propiedad federal el 6.49%, en esta última se incluyen las franjas de cuerpos de agua, cauces y zonas federales concesionadas. Cabe señalar que la ZOFEMAT está fuera del límite del presente estudio, asimismo, la propiedad federal de cauces localizada externamente a esta delimitación.

En el Área de Estudio no se identifican predios de propiedad municipal.

2.4.1.3 ZONAS DE VALOR PATRIMONIAL.

El Área de Estudio no cuenta con vestigios o edificaciones de valor patrimonial.

Como elementos de valor ecológico y paisajístico está la zona costera del Océano Pacífico, la cual tiene una vista general hacia la ciudad de Puerto Vallarta; así como, la rivera del río Ameca, el antiguo relicto el cauce de este río y algunos macizos arbolados considerados como vegetación relevante.

2.4.1.4 ASENTAMIENTOS IRREGULARES Y EN PROCESO DE REGULARIZACIÓN.

Cabe señalar que toda la superficie de la dotación del Ejido "Las Juntas" ya se encuentra regularizada por el Programa de Certificación de Derechos Ejidales (PROCEDE) que lleva a cabo la Procuraduría Agraria a través su Delegación Jalisco.

No obstante lo anterior y en estricto sentido legal, dicha superficie no se encuentra incorporada al municipio como área urbanizada, lo que la mantiene en la situación legal ambivalente -entre la normatividad agraria y la urbana-, lo cual da pie a la confusa relación de autoridades y la aplicación de leyes, reglamentos y planes de ordenamiento urbano. Dicha situación es infundada, en virtud de que tanto la legislación agraria como la urbana son claras respecto a que toda área o predio comunal o ejidal que se encuentre dentro de los límites de un centro de población estarán sujetos a las disposiciones de las ordenanzas urbanas aplicables en mismo.

Aunado a lo anterior, los usos existentes (un servicio de grúas, un hotel, una escuela de adiestramiento ecuestre y varias granjas y establos) ubicados dentro del Área de Estudio se encuentran, también, en situación irregular ante las autoridades municipales.



Aún cuando la zona federal marítimo terrestre se encuentra fuera del Área de Estudio, cabe señalar que en ella se asientan restaurantes que no cuentan con la concesión o permiso de SEMARNAT.

2.4.2 USO ACTUAL DEL SUELO. (ver Plano D-4)

El Área de Estudio es en un gran porcentaje una zona agrícola aún sin urbanizar, se localiza al noroeste del municipio de Puerto Vallarta.

En menor porcentaje se observó un área con vegetación nativa; la cual incluye zonas de manglar, manglar con selva baja caducifolia y manglar con palmas. Aunado a lo anterior, hay dos establecimientos de alojamiento temporal y una escuela de adiestramiento ecuestre con caballerizas; así como con granjas, huertos y un predio dedicado al pastoreo.

Para efecto del presente estudio, los usos del suelo que se identifican a continuación son aquellos detectados en la investigación de campo realizada en el período febrero-junio de 2010 y corresponden exclusivamente al Área de Estudio del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca".

2.4.2.1 ACTIVIDADES AGROPECUARIAS.

2.4.2.1.1 AGRÍCOLA.

La actividad agrícola del Área de Estudio es de temporal y actualmente se encuentra en abandono en un gran porcentaje del Área de Estudio.

El proceso de abandono de la agricultura se ha inducido debido a una modalidad de presión urbana que somete al territorio a una lucha por ocupar el espacio, alterando los patrones naturales y, dando como resultado un espacio precario sujeto a fuertes presiones de ocupación sin previsiones para crear un medio urbano eficiente y de calidad aceptable.

2.4.2.1.2 PECUARIA.

En el Área de Estudio no hay instalaciones de tipo pecuario propiamente dichas; sin embargo, hay corrales improvisados para ganado vacuno bajo las copas de los árboles de grandes dimensiones (principalmente parotas). Al poniente del área se detectó un predio donde se realizan actividades de pastoreo de ganado.

2.4.2.1.3 GRANJAS Y HUERTOS.

Se identifican un predio con huerto de palma de coco, ubicado al suroeste del Área de Estudio y colindante con la playa. Este es compatible con los usos del entorno.



2.4.2.2 HABITACIONAL.

El análisis de campo no arrojó viviendas, sea edificación terminada, en proceso de acondicionamiento o en construcción.

2.4.2.3 COMERCIAL Y SERVICIOS

Como ya se mencionó, en el Área de Estudio hay dos hoteles construidos en un solo nivel y con mínimos servicios; además, se halla una escuela ecuestre con instalaciones adecuadas.

Hay establecimientos de servicios ubicados en la zona de playa al suroeste del Área de Estudio. Corresponden a edificaciones precarias (restaurantes de palapa) cuyo nivel de servicio es distrital.

2.4.2.4 USOS MIXTOS.

El uso mixto no tiene representatividad en el Área de Estudio.

2.4.2.5 ABASTO Y ALMACENES.

En el Área de Estudio no se localizan instalaciones dedicadas al abasto y almacenaje de productos.

2.4.2.6 INDUSTRIA Y MANUFACTURAS.

No existen instalaciones de este tipo en el Área de Estudio.

2.4.2.7 ZONAS CON CONNOTACIONES ESPECIALES.

Al suroeste del Área de Estudio hay una depresión natural que se constituye en una laguna de manglar. Este elemento representa una zona de características especiales por su singularidad natural como por el valor paisajístico, ecológico y social que puede tomar en el medio urbano.

2.4.2.8 EQUIPAMIENTO URBANO.

Para efecto del Plan, el equipamiento urbano institucional se consideró únicamente aquel de carácter oficial, tanto en su ubicación física dentro del Área de Estudio (Plano D-4) como en su cobertura de acuerdo a las Normas Básicas de SEDESOL; es decir el equipamiento particular se consideró como servicio. La información señalada se recabó con las autoridades correspondientes a cada uno de los rubros; quienes dieron respuesta mediante oficios que obran en poder de la Dirección de Planeación. La información proporcionada por instancias gubernamentales, tanto municipales como estatales y federales, se cotejó en campo durante el período de febrero a junio de 2010.

A) EDUCACIÓN Y CULTURA.



- **PREESCOLAR, ESCUELA PRIMARIA Y ESCUELA SECUNDARIA.** No se ubican instituciones oficiales de estos niveles ni se tienen programas previstos.

B) SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL.

- **CENTRO DE SALUD.** No hay ningún centro de salud ni equipamiento alguno para la asistencia social; tampoco hay programas futuros a implementarse en esta zona.

C) RECREACIÓN Y DEPORTE.

En el Área de Estudio no se localizan instalaciones para la práctica del deporte; así mismo no se tienen programas previstos.

D) JARDINES Y PLAZAS.

No existe ningún elemento en el Área de Estudio ni la instalación futura de elementos en la zona.

E) ABASTO Y COMERCIO.

Para el abasto y comercio no hay elementos de este tipo; asimismo tampoco se tienen programas a futuro.

F) COMUNICACIONES.

No existe ninguna instalación de este rubro; tampoco hay previstos programas a futuro para el Área de Estudio.

Ante la situación actual de usos del suelo descrita, la estrategia de desarrollo urbano debe inducir la generación de un patrón de ocupación en aras de una estructura urbana eficiente en lo funcional y una adecuada calidad ambiental.

2.4.3 VIALIDAD Y TRANSPORTE (ver Plano D-5).

En general la vialidad del Área de Estudio es de muy escasa calidad tanto por sus condiciones físicas como por sus niveles de eficiencia ya que no manifiestan derechos de vía y pavimento adecuados en sus superficies de rodamiento; además adolecen de las características de diseño para prestar la función a que se destinan.

La influencia del tipo de tránsito que ocasionan los vehículos, debido a los usos de diversa índole que se presentan en la zona, aunada a los orígenes agrícolas de la trama vial, y con la existencia solo de un vial de jerarquía principal ha sido determinante para mantener un tipo de vías muy ineficientes, que se manifiesta en problemas de inseguridad y ambientales en la zona.

2.4.3.1. JERARQUÍA VIAL EXISTENTE.



La jerarquía de la vialidad existente se basa más en el tipo de tráfico que absorben y en la función a que están forzadas a prestar, que en las características físicas de las mismas.

Como se indicó anteriormente, la inexistencia de una traza vial primaria encierra la dificultad de acondicionar los caminos saca-cosechas existentes.

La jerarquía vial indicada en el Plano D-5 obedece más a la función que cumplen los caminos existentes, no así por sus dimensiones en cuanto a normas se refiere. En ese tenor, el camino de acceso a Boca de Tomates, a partir de su intersección con la Carretera Federal 200 toma el carácter de vialidad colectora menos. Este vial se encuentra pavimentado con piedra bola en una longitud aproximada de 2,790.00 m, su estado de conservación es bueno, sin embargo, durante el temporal de lluvias tiende a deteriorarse.

En cuanto a la vialidad restante es evidente la limitación del uso agrícola del Área de Estudio, lo cual restringe drásticamente la implementación de un sistema vial secundario con las dimensiones estipuladas por norma para ello, por lo que se consideran vías locales.

Tal situación lleva a que, sin desconocer el grado de dificultad que entraña, se proponga un sistema de vialidad en el área en base a una adecuación progresiva en derechos de vía mínimos establecidos por el Reglamento Estatal de Zonificación mediante afectaciones y previsiones que deberán imponerse en forma progresiva en las acciones de edificación y urbanización en el área.

2.4.3.2. CONFLICTOS VIALES.

Los conflictos viales se manifiestan principalmente por la falta de una estructura, por lo reducido de las secciones viales de los caminos existentes y que éstos funcionan con doble sentido de circulación.

Tal situación obedece a la naturaleza del tránsito generado por el uso agrícola del Área de Estudio, que resulta imposible tengan cabida calles con derechos de vía, con pavimentos secciones vehiculares y peatonales adecuadas, señalamiento, balizamiento y sistemas de ordenamientos y control del tránsito.

La intersección del camino de acceso con la Carretera Federal 200 representa un conflicto vial, debido a que actualmente es un cruce a nivel sin solución técnica alguna, lo cual pone en peligro la vida de aquellos que transitan por este punto.

2.4.3.3. TRANSPORTE PÚBLICO.



En cuanto al transporte público urbano, con base en la información de campo únicamente la Ruta U-34 "Las Juntas-Boca" da servicio al Área de Estudio. Está ruta transita en ambos sentidos por la Carretera Federal 200, sin que tenga una terminal o apeadero para pasajeros en esta vía. El autobús urbano de pasajeros se interna al Área de Estudio por un camino de terracería para continuar por la calle pavimentada hasta la zona de playa.

2.4.4 INFRAESTRUCTURA (ver Plano D6)

Los datos señalados a continuación se obtuvieron de información recabada en cada uno de los organismos y dependencias municipales, la cual se asienta en oficinas que obran en poder de la Dirección de Planeación Urbana. Además, la información fue corroborada mediante visitas de campo durante el mes de junio del 2010.

2.4.4.1 AGUA POTABLE

La operación de la red de agua potable está a cargo del organismo denominado Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, entidad dependiente del Ayuntamiento de Puerto Vallarta. Este organismo manifiesta no contar con el servicio en el Área de Estudio.

De acuerdo con la información obtenida en campo tanto las granjas como las instalaciones de servicios se abastecen a través de pozos artesianos localizados dentro de los predios.

2.4.4.2 DRENAJE SANITARIO.

El mantenimiento de la red del drenaje sanitario está a cargo de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puerto Vallarta.

La investigación de campo arrojó que las descargas sanitarias se vierten en el mejor de los casos a fosas sépticas y en otros descargan directamente a los cauces del río Ameca y los escurrimientos.

2.4.4.3 DRENAJE PLUVIAL.

La totalidad del Área de Estudio reconoce una escorrentía dominante superficial con dirección norte hacia el río Ameca.

2.4.4.4 ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO

El Área de Estudio se alimenta mediante Línea de ramal primario aéreo 2F-2H conductor ACSR1/0 -en postería de concreto 11.00 m que corre paralela a la Carretera Federal 200- de la cual se deriva en tres puntos. El primero, situado en la intersección de esa vía con el camino de acceso a Boca de Tomates, el segundo, a 420.00m aprox. al oriente de la intersección señalada hasta un camino que es prolongación del



antes mencionado y la tercera, a 638.00m aprox. al oriente del punto anterior hasta la prolongación del multicitado camino.

La red de energía eléctrica tiene una capacidad instalada de 480 KVA cubre únicamente 11 instalaciones ubicadas al oriente del Área de Estudio y la escuela ecuestre.

El tendido eléctrico es aéreo sobre postera de concreto, lo cual, al conjuntarse con las instalaciones telefónicas (postera de madera), generan el típico desorden visual que produce su ubicación anárquica.

En cuanto al alumbrado público es nulo en la totalidad del Área de Estudio.

2.4.4.5 TELEFONÍA Y TELEGRAFÍA.

La red de telefonía cubre 10 de las 11 instalaciones localizadas al este del Área de Estudio. La red telefónica es aérea soportada mediante postes de madera.

En cuanto a telegrafía y correo no existe el servicio, debiendo acudir al poblado de Las Juntas o a la Cabecera Municipal para ello.

El estado de todos los servicios de infraestructura se retoma en las acciones propuestas no sólo para su dotación en forma adecuada, sino para establecer una política con las dependencias responsables para coadyuvar al ordenamiento y regulación urbana.

2.4.4.6 PAVIMENTOS

A excepción de la vialidad considerada como principal -cuyo pavimento es de piedra bola en buen estado de conservación- en el resto del Área de Estudio los caminos carecen de pavimentos, es decir, todos ellos permanecen en terracería. En cuanto al estado de conservación de los caminos se observa que la mayor parte de ellos son transitables durante el tiempo de secas no así en el temporal de lluvias cuando éstas provocan hundimientos y encharcamientos.

2.4.4.7 ASEO PÚBLICO

El servicio de recolección de basura se efectúa diariamente entre las 5:00 y las 8:00 am en el Área de Estudio e incluye los restaurantes ubicados en la playa.

2.4.4.8 INSTALACIONES ESPECIALES, INFRAESTRUCTURA Y RIESGOS URBANOS

El Área de Estudio no tiene instalaciones especiales e infraestructura que representen riesgos al desarrollo urbano. Sin embargo, debido a la colindancia del aeropuerto internacional con el Área de Estudio, las



edificaciones a construir deberán observar las normas oficiales en cuanto al ruido y además, las futuras construcciones deberán obtener la autorización de SCT en lo referente a la altura permitida.

En cuanto a las características edafológicas del área -por la composición de los suelos- se deberá tener especial atención en la firmeza de la urbanización y la estabilidad de las edificaciones.

Con base en el Atlas de Peligros Naturales del Municipio de Nuevo Vallarta, existe una zona de riesgo por inundación localizada al noroeste del Área de Estudio. Esa zona consiste en una franja de aproximadamente 140.00m de ancho promedio, localizada paralela al sur de la margen izquierda del río Ameca.

2.4.5 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO (Ver Plano D-7)

En síntesis, del análisis de las determinantes del medio físico natural, se infiere que el Área de Estudio presenta más restricciones que posibilidades a la urbanización, resultando que el potencial para este fin se dará en virtud de las condiciones que puedan ser creadas por acciones antropogénicas en el medio para transformarlo en un territorio urbanizable.

2.4.5.1 CONDICIONANTES NATURALES

Por la importancia que mantiene el arrastre y depósito de material suelto que presenta el río Ameca, por el valor que tiene como elemento paisajístico natural y en lo ecológico en cuanto a la relación del organismo con su medio, la preservación de tal rasgo natural y sus escurrimientos en una adecuada relación con la estructura espacial conformada debe ser obligada en el proceso de transformación del medio para con ello rescatar el sistema de drenaje natural de la zona; controlar la concentración, conducción y disposición de aguas induciendo la infiltración sin que provoquen procesos erosivos superficiales o subterráneos.

La vegetación original en el Área de Estudio, debe ser preservada y extendida como especie a inducir en las áreas libres que se generan; aunado a lo anterior deberá propiciarse la inducción de especies que no alteren el medio.

Especial atención deberá observarse en aquellas áreas deprimidas donde se presenta riesgo por inundación; así como en zonas de suelos granulares sueltos, ya que al no estar debidamente compactados son causa de inestabilidad en las edificaciones. Así mismo, las zonas consideradas como de riesgo, localizadas en la margen izquierda del río Ameca, podrán ser objeto de urbanización mediante estudios que garanticen la permanencia de la infraestructura, la estabilidad de los edificios y por ende la integridad física de las personas.



2.4.5.2 CONDICIONANTES POR ESTRUCTURA URBANA, DERECHOS DE VÍA, TENENCIA DEL SUELO, SERVIDUMBRES; ZONAS DE VALOR PATRIMONIAL, ECOLÓGICO Y PAISAJÍSTICO.

Debido al origen de los predios y la forma de apropiación del territorio, el principal problema de la estructura urbana es la falta de jerarquía vial debido al uso predominantemente agrícola de la zona; aunado a que no se conforma en una traza reticular, aunado a que todos los caminos son de sección reducida, únicamente suficientes para desfogar el escaso tránsito del Área de Estudio.

En el Área de Estudio no se distinguen núcleos de servicio que aglutinen equipamiento, comercio y otros usos para conformar centros de barrio o vecinales.

En aras de lograr claridad y eficiencia en la estructura urbana a conformar, es menester regular los usos del suelo del Área de Estudio y el consecuente acondicionamiento de las vías. La particular problemática que presenta la vialidad del área, deriva a la necesidad de controles para que las acciones progresivas de urbanización y edificación en el medio permitan el acondicionamiento de un sistema vial que responda a los requerimientos futuros derivados de la urbanización, conllevando la creación de una traza vial con los mínimos requisitos espaciales para un funcionamiento aceptable.

El régimen de tenencia del suelo que priva en el área urbana actual -privado- no presenta obstáculos para promover acciones de ordenamiento y regulación urbanas.

2.4.5.3 PROBLEMÁTICA DEL USO ACTUAL DEL SUELO.

Para un rico ambiente urbano es aconsejable la dosificación de los usos del suelo en conciliación con la aptitud del territorio y la atmósfera pretendida en el espacio a conformar, definiendo criterios claros de compatibilidad y complementariedad, objetivos sociales y ambientales. Lograr tal proceso en el Área de Estudio propiciará un medio urbano de calidad deseable.

El total abandono de las actividades agrícolas en el Área de Estudio, aunado a que gran parte de los predios ya cuentan con la certificación de derechos ejidales genera una situación especulativa en el mercado inmobiliario destinando la zona hacia el desarrollo urbano, el cual inevitablemente tendrá que adecuarse a las condicionantes naturales con altos costos en su urbanización.

Las urbanizaciones dentro de la franja de riesgo –zona inundable- deberán considerar todos los factores que implica la estabilidad de las edificaciones.



Las licencias de construcción deben acatar las disposiciones de la legislación y planes vigentes en la materia, y aplicar lo concerniente a controles de edificación previendo los objetivos de la planeación urbana a favor de un espacio urbano aceptable.

La presión endógena como exógena presente en el Área de Estudio para el cambio de uso del suelo agrícola a urbano, deben darse con apego a los objetivos de desarrollo urbano que se fijan en el presente documento.

2.4.5.4 PROBLEMÁTICA DEL EQUIPAMIENTO URBANO.

El equipamiento urbano no representa problema alguno según lo reportado por las diversas instituciones que prestan los servicios educativos, salud, etc. Asimismo, dichas instituciones señalan no tener previsto programas y obras en el Área de Estudio en un plazo inmediato.

2.4.5.5 PROBLEMÁTICA DE LA INFRAESTRUCTURA.

Uno de los problemas que presentarán las redes de infraestructura de drenaje sanitario es la casi nula pendiente en gran porcentaje del Área de Estudio.

El drenaje pluvial demanda una atención integral en relación a la subcuenca, y así evitar que las acciones fragmentadas y sin coordinación en el territorio obstaculicen la solución que demanda la zona, permitiendo un drenaje por superficie hacia el río Ameca y sus escurrimientos.

La postería y líneas eléctricas aéreas, adicional a la afectación visual que generan, debido a la falta de secciones suficientes en la vialidad, representan obstáculos y riesgos para el tránsito de vehículos y peatones. El nulo alumbrado público por la falta de luminarias representa un problema de seguridad en la totalidad del Área de Estudio.

En cuanto a pavimentos se refiere, la problemática es el gran porcentaje de vialidad sin pavimento, aunado a la gran afluencia de tránsito pesado que ocurre al área en cuestión. La falta de pavimentación ocasiona contaminación por polvos.

2.4.5.6 PROBLEMÁTICA DE LA VIALIDAD Y EL TRANSPORTE

La carencia de derechos de vía y condiciones físicas mínimas (secciones, pavimentos, instalaciones y balizamiento) para absorber las funciones y movimientos vehiculares y peatonales que se presentan y se demandarán a futuro, es el principal problema que manifiesta la traza vial del Área de Estudio; a lo que hay



que adicionar la doble circulación en todas las vialidades y falta de continuidad en algunas calles por la presencia de los escurrimientos hacia el río Ameca.

2.4.5.7 PROBLEMÁTICA POR RIESGOS.

Como ya se mencionó, los riesgos en el Área de Estudio son la franja de riesgo por inundación en las inmediaciones del río Ameca y, en zonas de suelos inestables por depósitos aluviales. Así mismo, especial atención se deberá tener en cuanto a la actividad sísmica y las posibles consecuencias de tsunamis.

Por todo lo anteriormente mencionado, se concluye que los usos del suelo permisibles en el Área de Estudio deberán ser aquellos que tengan el menor impacto en el ambiente.

3. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

3.1 PRONOSTICO.

El abandono del uso agrícola en las tierras contenidas en el Área de Estudio está generando un drástico cambio en las tendencias de uso del suelo con presiones a su urbanización sin tendencias claras hacia una política definida de desarrollo por la falta de actualización del Plan de Centro de Población de Puerto Vallarta.

El cuadro que se desprende de la realidad imperante en el área sujeta de análisis, en cuanto al concurso de tendencias, fuerzas, intereses y recursos que han incidido en su conformación, conduce a un pronóstico reservado en cuanto a lo que se puede esperar de su ordenamiento urbano de no promover medidas correctivas inmediatas que revistan de credibilidad y efectividad a la planeación urbana.

3.1.1 ESCENARIOS ALTERNATIVOS.

Con el objeto de no caer en ejercicios ociosos y sin valor de uso para el objetivo del trabajo, se desechan el sin número de alternativas de escenarios posibles que pudieran tener cabida en el área sujeta a estudio y ordenación, centrándose en dos de los probables en función de la aplicación de la legislación urbana a través del instrumento legal que constituye el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

El primer escenario se da en base a la hipótesis de conservar los usos actuales y proseguir las tendencias actuales de crecimiento urbano y la forma laxa con que se ha operado en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población



vigente y demás normatividad aplicable y, el segundo, si se hace lo previsto en la ley: se elabora el Plan Parcial, se aprueba y se aplica con el respaldo técnico, legal y administrativo exigido por la normatividad en la materia.

- **CONSERVAR LOS USOS ACTUALES.**

De proseguir la inercia con que se han dado las cosas a la fecha en el área, el escenario previsible es la prosecución de contrastantes enfrentamientos de usos disímiles, e incluso incompatibles, sobre una estructura urbana ineficiente en virtud de su origen y formas de crecimiento en relación a las demandas a que estará sometida cada vez más, y a las limitaciones físicas de la vialidad y de la capacidad de las redes de servicio, que no evolucionan con el crecimiento demográfico y adición de suelo ocupado; aunado a una grave carencia de la calidad ambiental que se reflejará en condiciones de vida inadecuadas en los predios en posesión ejidal, y ocupación del espacio sin previsión alguna de servicios y equipamiento urbano requeridos, sin posibilidad de establecer sistemas de vialidad aceptable y pérdida de áreas patrimoniales, esto último debido a la acción urbanística espontánea e ilegal.

En un escenario así se pueden adelantar variables diversas que pueden calificar lo deseable o no del mismo, pudiéndose identificar debilidades como:

- Que las tendencias inerciales se hagan realidad en un medio urbano deficiente y carente de la mínima calidad ambiental.
- Que se requieran servicios públicos en áreas urbanas subutilizadas, con imposibilidad de atenderlos al estar al margen de la normatividad legal.
- Que se cancele la posibilidad de crear un sistema de espacios abiertos en base a las condiciones que presenta el territorio, con pérdida de rasgos naturales singulares y de gran importancia ecológica.
- Que se cree un medio urbano producto de ventas irregulares de predios ejidales y fuerzas e intereses privados meramente económicos que actúan en el espacio urbano, sin reflejo de lo que conviene o es deseable al interés público y al beneficio común.

- **ELABORANDO EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.**

El Área de Aplicación, en el estado en que se encuentra, presenta una escala y dinámica de apropiación y ocupación del espacio que, por un lado demanda una intervención inmediata y decisiva, por otro permite poner a prueba al corto plazo la eficacia o no de la planeación urbana una vez tomadas las medidas correctivas mediante la elaboración del plan parcial y las acciones que de ello se desprendan.

Por ello, se abre la oportunidad de plantear un escenario que haga posible lo deseable mediante un ejercicio de regulación y ordenamiento urbano fundamentado en las condiciones reales del territorio, en el conocimiento de su interacción actual y futura con la ciudad, los recursos con que se cuenta para realizarlo, y las fuerzas e intereses que



pesan en el proceso de transformación del territorio para el logro del espacio urbano, en síntesis, en el conocimiento de las posibilidades y limitaciones para lograrlo.

El escenario así dispuesto muestra su fortaleza en que la autoridad retoma el papel de rector del ordenamiento urbano contando con un instrumento aplicable, conciliador y lógico, y con el respaldo técnico y jurídico suficiente para su aceptación. La debilidad aparece en que se demanda una fuerte voluntad política para llevar a cabo lo necesario para su realización: actualizar y modificar planes, operar, coordinar, concertar y controlar en forma eficaz y directa con dependencias del nivel estatal y federal, con propietarios y desarrolladores y ejidatarios.

Con el cambio de los usos del suelo actual se promueve la ocupación de territorio, único relicto con potencial turístico –playa, río, zonas ecológicas, etc.- ubicado al noroeste del municipio. Además, por sus características ambientales, el futuro desarrollo urbano de la zona debe darse en apego a una tendencia de sustentabilidad en todos los rubros –calidad del aire, del agua, disposición de residuos, etc.- que propicie las condiciones óptimas que conlleven a un equilibrio entre la naturaleza y lo urbano. Aunado a lo anterior, los usos que se propongan deberán impulsar el vocacionamiento turístico de la ciudad de Puerto Vallarta, en consecuencia la creación de nuevos empleos y la radicación de la población en su lugar de origen.

Así, el escenario fijado como deseable y posible se basa en la obtención del instrumento de planeación con respaldo jurídico y congruente con las características del territorio, en la voluntad de ejercer las facultades y responsabilidades del Ayuntamiento y, en las posibilidades que todavía presenta el área de intervenir en forma decisiva en un ordenamiento que cree precedente en la materia, para lo cual es conveniente considerar algunos aspectos envueltos en lo propuesto:

- Se rescata la credibilidad en los instrumentos de planeación aglutinando el trámite de aprobación del Plan Parcial, mediante el proceso de dictaminación, aprobación y supervisión de proyectos y concertación de actores lo que puede crear precedente para otros planes y territorios.
- Se posibilita la conciliación de intereses y fuerzas que actúan en la transformación del territorio.
- Se logra un escenario deseable.
- Se posibilita el logro de una estructura espacial constituida en base a la aptitud territorial y la importancia que guarda para el resto de la ciudad, rescatando áreas patrimoniales para la creación de un sistema de espacios abiertos y privados en virtud de la singularidad del área y la importancia que guarda con el acuífero.
- Se plantea la cancelación de riesgos al mediano y largo plazo inherentes al uso inadecuado en áreas propensas a inundación y erosión superficial.



Para el logro de tal escenario fijado como deseable, se plantea la estrategia de desarrollo urbano en base a la demanda de suelo urbano y las expectativas de desarrollo en el Área de Aplicación del Plan Parcial, que constituye la normatividad que se aplicará en la misma.

3.2 PERSPECTIVAS DE COMPORTAMIENTO DEMOGRÁFICO

El análisis de las perspectivas del crecimiento demográfico esperado para el Área de Estudio no se considera en virtud de que el Censo 2000 del INEGI la reconoce como zona rural y el Censo 2005 únicamente señala 11 pobladores, los cuales habitan fuera del Área de Estudio.

3.3 DEMANDA DE SUELO URBANO.

El método para definir la demanda de suelo urbano se formula a partir de las tendencias de crecimiento de población con base en los censos oficiales, a fin de definir las Reservas Urbanas Habitacionales. Así las cosas, la reserva urbana habitacional se determina mediante el cálculo tendencial -de datos oficiales- a corto, mediano y largo plazos. Con las resultantes poblacionales y la superficie requerida por habitante, se le adiciona un porcentaje para evitar la especulación inmobiliaria. La superficie de la reserva urbana así obtenida es independiente del uso que se proponga. Por otro lado, de acuerdo a la disponibilidad de la infraestructura básica y los servicios municipales se define la localización y el plazo para urbanizar las reservas (corto, mediano y largo plazos).

Con base en lo anterior y dadas las características del territorio en estudio –principalmente la carencia total de infraestructura, servicios y traza urbana- aunado a l la escasa población asentada en el territorio, el diagnóstico de la demanda de suelo urbano se obvia.

3.4 REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO

En el mismo tenor de los dos apartados anteriores, concurre el análisis de los requerimientos de equipamiento urbano en el Área de Estudio, la cual cuenta con la posible accesibilidad al equipamiento institucional en los poblados cercanos.

Las Áreas de Cesión para Destinos que resulten de aplicar los porcentajes correspondientes a los usos del suelo en el Área de Estudio deberán ser permutadas por otros terrenos, acatando las disposiciones del artículo 177 del código Urbano.

3.5 METAS ESPECÍFICAS DEL PLAN



Con base en el diagnóstico, a continuación se definen los lineamientos generales que deberán orientar la formulación de la estrategia de desarrollo urbano que permita alcanzar los objetivos fijados para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca. Es decir, las políticas que se requieren para solucionar la problemática urbano-ambiental detectada, a fin de garantizar un crecimiento armónico y equilibrado.

De acuerdo a la situación actual y a la presión urbana que ejerce la ciudad de Puerto Vallarta, las políticas son las siguientes:

3.5.1 PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO.

1. Aplicar en forma efectiva la normatividad señalada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca.
2. Autorizar acciones urbanas acordes al medio natural.
3. Mejorar la calidad ambiental, a través de la conservación y restauración ecológica de los elementos naturales característicos del territorio.
4. Promover un sistema vial que se integra a las características naturales del territorio.

3.5.2 SUELO Y RESERVAS URBANAS.

1. Evitar la invasión de las zonas federales y de protección de los cauces para constituir las en espacios recreativos.
2. Establecer acuerdos regulatorios entre las autoridades competentes, en materia de desarrollo urbano y particulares.

3.5.3 INFRAESTRUCTURA.

Debido a la carencia de infraestructura en el Área de Estudio, serán los propietarios de predios o fincas y/o promotores inmobiliarios los obligados de introducir todos los servicios requeridos, además de:

1. Establecer instalaciones que generen el aprovechamiento de los mantos freáticos.
2. Promover programas para el uso racional del agua.
3. Promover la construcción de plantas de tratamiento para el re-uso de las aguas negras y grises.
4. Empezar programas para el mantenimiento periódico de las instalaciones y redes de drenaje sanitario.
5. Analizar la factibilidad de diseñar un proyecto de drenaje pluvial por superficie para la recarga de los mantos acuíferos.
6. Promover la implementación del alumbrado público.

3.5.4 VIALIDAD Y TRANSPORTE.

En el mismo tenor que el apartado anterior, los propietarios de predios o fincas y/o los desarrolladores inmobiliarios se obligan a la pavimentación de la traza vial; aunado a:



1. Implementar el sistema vial de acuerdo a características geométricas (sección transversal y trazo), su origen y destino y, su función en relación con la zona de influencia del Plan Parcial.
2. Establecer programas en conjunto con autoridades municipales y propietarios de predios para el adoquinado o empedrado de las vialidades.
3. Reestructurar la ruta de transporte urbano.

3.5.5 PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE Y RIESGOS URBANOS.

1. Establecer programas de Protección al Medio Ambiente.
2. Salvaguardar las Unidades de Gestión Ambiental señaladas como Áreas Naturales Protegidas y, Flora y Fauna.
3. Conservar las zonas de mangle mediante programas ambientales.
4. Preservar las zonas federales de los arroyos y escurrimientos de temporal.
5. Conservar los macizos arbolados y especies arbóreas relevantes y de gran tamaño.
6. Promover programas en materia de Riesgos Urbanos.
7. Prever riesgos a la urbanización y a la edificación en zonas inundables.

3.5.6 IMAGEN URBANA.

1. Promover programas de forestación en las zonas federales de los cauces existentes. Así como, la introducción de especies arbóreas adecuadas en vialidades cuya sección y banquetas lo permitan.
2. Promover la introducción de los servicios mediante infraestructura subterránea.
3. Elaborar los Reglamentos de Construcción e Imagen Urbana de cada uno de los desarrollos, trabajando en conjunto a efecto de propiciar un entorno urbano semejante.

1. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

1.1. ESTRATEGIA GENERAL.

Mediante el análisis de las variables que intervienen en el ordenamiento territorial del Área de Aplicación, se desprende la estrategia de desarrollo que se propone, misma que parte del escenario deseable y de la viabilidad de lograrlo, sopesando las posibilidades y limitaciones del marco jurídico que respalda la formulación y aplicación de la planeación urbana, el potencial y las limitantes a la urbanización que ofrece el Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, en base a las condiciones físicas antecedentes, el estado actual que exhibe y sus relaciones funcionales con el entorno urbano futuro; a lo que se adiciona el valor ambiental y económico, acudiendo a las facultades y responsabilidades del Ayuntamiento para la correcta administración del ordenamiento urbano y su capacidad de



convocatoria y convencimiento para que actúe en favor del ordenamiento urbano adecuado al interés público y al beneficio social.

La estrategia de desarrollo urbano se funda en establecer las directrices territoriales para sentar las bases para el crecimiento urbano en el área, en aras de lograr la creación de una estructura espacial adecuada a los requerimientos de calidad y eficiencia demandados por la ciudad de Puerto Vallarta. Para ello se propone el uso de figuras jurídicas previstas en la legislación urbana y las demás aplicables al desarrollo de este centro de población.

En virtud de la forma de propiedad y el uso del suelo, la labor de concertación mediante los acuerdos y convenios a que da lugar la legislación urbana en vigor adquiere un carácter preponderante en el ordenamiento y regulación del Área de Estudio, la estrategia propone acondicionar el espacio con los requisitos mínimos para su integración a la ciudad.

Así, se considera indispensable que la vialidad se adecue para absorber los movimientos vehiculares y peatonales futuros del área en base a los derechos de vía mínimos previstos en el Reglamento.

En general, la estrategia de desarrollo urbano se inscribe en la conciliación de las condiciones reales del territorio y el proceso de apropiación y ocupación del espacio imperantes en el área; en la definición de zonas para usos y destinos específicos propuesta que se fundamenta y considera conveniente para la zona y los usos que se norman, estarán condicionados a no causar efectos nocivos al medio ambiente.

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

- **LEY GENERAL:** La Ley General de Asentamientos Humanos.
- **CÓDIGO URBANO:** El Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- **REGLAMENTO:** El Reglamento Estatal de Zonificación.
- **MUNICIPIO:** El Municipio de Puerto Vallarta Jalisco.
- **AYUNTAMIENTO:** El H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco.
- **PLAN DE DESARROLLO URBANO:** El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Puerto Vallarta.
- **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO:** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca.
- **DOCUMENTO TÉCNICO:** Conjunto de Documentos y planos que integran el análisis de los factores que influyen en la regulación y ordenamiento del Área de Estudio, en base a lo estipulado en el Código Urbano.
- **DOCUMENTO BÁSICO:** Conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, la clasificación de áreas, la zonificación secundaria y las normas de utilización de los predios, así como la modalidad de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento y las obligaciones a cargo de las autoridades y de los particulares derivados del mismo.



- **ANEXO GRÁFICO:** Conjunto de planos que forman parte integral del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para los efectos perseguidos en el mismo.
- **DEPENDENCIA MUNICIPAL:** La Dirección de Planeación Urbana del Municipio de Puerto Vallarta, oficina técnica y administrativa encargada de la expedición de los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación.
- **ÁREA DE APLICACIÓN:** El polígono que constituye el territorio sobre el cual el Plan Parcial de Desarrollo Urbano establece la determinación de usos y destinos y las normas de control de la urbanización y edificación.
- Las demás consignadas en el artículo 5 del Código Urbano y en el artículo 3 del Reglamento.

1.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

En base a las características del Área de Estudio descrita en el apartado 2.1, el Área de Aplicación se retoma como tal, por lo que el polígono del Área de Aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca se delimita en base al Sistema Geográfico Nacional INEGI-UTM DATUM WGS84 que retoma el Instituto de Información Territorial Jalisco y, con una superficie de 254.9554 ha. se describe de la manera siguiente (Ver Plano D-1 en Anexo Gráfico):

Inicia en el vértice 1, ubicado al norte del Área de Estudio en las coordenadas $X=472,782.61$; $Y=2'287,946.29$ en la intersección de una línea paralela a 100.00m en dirección suroeste del Derecho de Vía de la Carretera Federal 200 y la margen izquierda del Río Ameca, continua con rumbo suroeste aguas abajo por la margen mencionada en línea quebrada cuya longitud es de 248.5943m hasta encontrar el vértice 2, ubicado en las coordenadas $X=472,658.78$; $Y=2'287,733.17$ del cual continua con línea quebrada y longitud de 1,164.9786m en rumbo sur siguiendo el eje del cauce de un escurrimiento existente hasta encontrar el vértice 3, ubicado en las coordenadas $X=472,779.27$; $Y=2'286,717.37$ del cual continua con línea quebrada y longitud de 388.8998m en rumbo suroeste hasta encontrar el vértice 4, ubicado en las coordenadas $X=472,408.26$; $Y=2'286,614.11$ del cual continua con línea quebrada y longitud de 1,020.5670m en rumbo noroeste siguiendo el eje del cauce de un escurrimiento existente hasta encontrar el vértice 5, ubicado en las coordenadas $X=471,593.67$; $Y=2'287,177.67$ del cual continua con línea quebrada y longitud de 1,335.2490m en rumbo suroeste siguiendo la margen izquierda del Río Ameca hasta encontrar el vértice 6, ubicado en las coordenadas $X=471,006.08$; $Y=2'286,2770.49$ del cual continua con línea quebrada y longitud de 422.090m en rumbo oriente siguiendo el eje del cauce de un escurrimiento existente hasta encontrar el vértice 7, ubicado en las coordenadas $X=471,421.89$; $Y=2'286,268.18$ del cual continua con línea quebrada y longitud de 630.7260m en rumbo suroeste siguiendo el eje del cauce de un escurrimiento hasta encontrar el vértice 8, ubicado en las coordenadas $X=471,100.47$; $Y=2'285,835.48$ del cual continua con línea recta y longitud de 29.2429m en rumbo suroeste hasta encontrar el vértice 9, ubicado en las coordenadas $X=471,088.88$; $Y=2'285,808.63$ del cual continua con línea quebrada -la cual constituye el límite de la Zona Federal Marítimo Terrestre (SEMARNAT 2005)- y longitud de 880.3782m en rumbo sureste encontrar el vértice 10, ubicado en las coordenadas $X=471,873.91$; $Y=2'285,436.58$ del cual continua con línea recta y



longitud de 43.3302m en rumbo norte hasta encontrar el vértice 11, ubicado en las coordenadas $X=471,879.85$; $Y=2'285,478.67$ del cual continua con línea quebrada y longitud de 2,614.7768m en rumbo noreste hasta encontrar el vértice 12, ubicado en las coordenadas $X=473,619.91$; $Y=2'287,120.99$ del cual continua con línea recta y longitud de 1,348.77m en rumbo noroeste hasta encontrar el vértice 13, ubicado en las coordenadas $X=473,466.71$; $Y=2'287,273.65$ del cual continua en rumbo noreste con línea quebrada y longitud de 166.24m hasta encontrar el vértice 14, ubicado en las coordenadas $X=473,592.65$; $Y=2'287,381.72$ del cual continua en rumbo noroeste con línea quebrada y longitud de 534.86m hasta encontrar el vértice 15, ubicado en las coordenadas $X=473,238.94$; $Y=2'287,615.27$ del cual continua en rumbo noreste con línea recta y longitud y de 37.77m hasta encontrar el vértice 16, ubicado en las coordenadas $X=473,247.31$; $Y=2'287,615.27$ del cual continúa en rumbo noroeste con línea quebrada y longitud de 569.11m hasta encontrar el vértice 1, origen del polígono.

1.3. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS.

De conformidad con el Artículo 148 fracción I del Código Urbano y para los efectos y disposiciones señalados en el Capítulo III del Reglamento, se establece la siguiente clasificación de áreas con sus respectivas claves, subclaves y numeración relacionadas al plano E-1 que forma parte inherente al "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca", mismas que quedan supeditadas, a lo establecido en el Código Urbano y el Reglamento Estatal.

1.3.1. ÁREAS DE RESERVA URBANA.

Son las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. Se identifican con la clave (RU) y el número que las especifica.

En el Área de Aplicación se tienen las siguientes:

1.3.1.1. ÁREAS DE RESERVA URBANA A MEDIANO PLAZO

Son aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo.

Estas áreas se identifican en el Plano de Estrategia E-1 con la clave de las áreas de las reservas urbanas "RU" más la sub-clave "MP" y el número que las especifica.



RU-MP (1) Área localizada al centro-sur del Área de Aplicación.

RU-MP (2) Área localizada al noreste del Área de Aplicación.

RU-MP (3) Área localizada al poniente del Área de Aplicación, entre la calle actualmente pavimentada y el lindero con el aeropuerto internacional.

1.3.2. ÁREAS DE RESTRICCIÓN A INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA.

Son las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. En el área de Aplicación se tienen las siguientes:

1.3.2.1. ÁREAS DE RESTRICCIÓN A INSTALACIONES AEROPORTUARIAS.

Corresponde a las determinaciones específicas sobre las restricciones a la utilización del suelo alrededor de los aeródromos las señalará la Secretaría de Comunicaciones y Transportes sobre la base de la Ley de Vías Generales de Comunicación, y demás leyes y reglamentos aplicables en la materia.

Las instalaciones de los aeropuertos generan dos tipos de áreas de restricción: una referente a la limitación de alturas y otra de protección contra ruidos. En ambas áreas está estrictamente prohibida la construcción de escuelas, hospitales, teatros o auditorios.

La restricción de altura de edificios se aplica en primer término a la zona de virajes, siendo ésta la superficie horizontal interna de un círculo cuyo diámetro varía según el tipo de pista y su centro corresponde al centro geométrico de la pista aérea. En esta área se prohíbe la edificación a determinada altura, según el tipo de pista.

En segundo término, la zona de aproximación a la pista genera también una restricción de alturas a través de un trapecio inclinado cuyo dimensionamiento varía según el tipo de pista.

Previo a la solicitud de la Licencia de Construcción ante la Dirección de Obras Públicas, los promotores o desarrolladores de edificaciones a construir dentro del Área de Aplicación deberán obtener la autorización de SCT, respecto a la altura permitida.

La restricción por protección contra ruidos, corresponde a limitaciones en los usos del suelo por impacto auditivo en dos niveles de restricción:

- a). El primer nivel, denominado zona III de ruidos, que es el área sometida a ruidos muy intensos, cuya CNR (curva de ruido)=115 (PNdB, decibeles). En algunas partes sobrepasa los límites del aeropuerto, por lo que para estas áreas es necesario restringir el uso habitacional, permitiéndose exclusivamente comercios, industrias e instalaciones para almacenamiento, siempre y cuando las



edificaciones sean protegidas debidamente contra el ruido, pudiendo ser alternativa el utilizarlas para parques o jardines; y

b). El segundo nivel, corresponde a la zona II de ruidos. Se encuentra fuera del lindero del aeropuerto y puede utilizarse para construir vivienda unifamiliar o plurifamiliar, siempre y cuando se cuenten con instalaciones especiales para reducir el ruido.

En la construcción de futuras edificaciones dentro del Área de Aplicación deberá preverse el aislamiento acústico necesario para obtener los niveles permisibles de ruido con base en las Normas Oficiales.

Estas áreas se identifican en el Plano de Estrategia E-1 con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales "RI" más la sub-clave "AV" y el número que las especifica.

RI-AV (1) Área de restricción de instalaciones especiales por Ruido Muy Intenso, debido a la inmediatez del Aeropuerto Internacional "Miguel Hidalgo" con el Área de Aplicación del Plan.

RI-AV (2) Área de restricción de instalaciones especiales por Ruido Intenso, debido a la cercanía del Aeropuerto Internacional "Miguel Hidalgo" con el Área de Aplicación del Plan.

RI-AV (3) Área de restricción de instalaciones especiales por los Conos de Aproximación a la pista del Aeropuerto Internacional "Miguel Hidalgo".

1.3.2.2. ÁREAS DE RESTRICCIÓN POR PASO DE REDES DE ENERGÍA ELECTRICA.

Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción conforme a los derechos de vía que establezca la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y demás autoridades competentes en la materia.

Estas áreas se identifican en el Plano de Estrategia E-1 con la clave de las áreas de restricción de instalaciones de infraestructura "RI" más la sub-clave "EE" y el número que las especifica.

RI-EE (1) Corresponde a la línea de energía eléctrica de media tensión que corre paralela a la calle pavimentada, desde el entronque de esta vía con la Carretera Federal 200 hasta el establecimiento ecuestre.

1.3.2.3. ÁREAS DE RESTRICCIÓN POR PASO DE REDES DE TELEFONÍA.

Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción conforme a los derechos de vía que establezca la autoridad competente en la materia.

Estas áreas se identifican en el Plano de Estrategia E-1 con la clave de las áreas de restricción de instalaciones de infraestructura "RI" más la sub-clave "TL" y el número que las especifica.



RI-TL (1) Corresponde a la línea telefónica que corre paralela a la calle pavimentada, desde el entronque de esta vía con la Carretera Federal 200 hasta el establecimiento de grúas.

1.3.2.4. ÁREAS DE RESTRICCIÓN POR PASO DE VIALIDAD.

Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades estatales y municipales competentes en la materia.

Estas áreas se identifican en el Plano de Estrategia E-1 con la clave de las áreas de restricción de instalaciones de infraestructura "RI" más la sub-clave "VL" y el número que las especifica.

RI-VL (1) Área de restricción de instalaciones de infraestructura vial: Calle de acceso al sitio denominado "Boca de Tomates".

1.3.3. ÁREAS DE CONSERVACIÓN.

Aquellas que por sus características naturales, específicamente topográficas y por el riesgo que implica la erosión de los suelos, no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original.

Estas áreas se identifican en el Plano de Estrategia E-1 con la clave de las áreas de conservación "AC" y el número que las especifica.

AC (1) Área de conservación corresponde a las Unidades de Gestión Ambiental (UGA):

Ff4 17R ("*Flora y fauna*" de fragilidad "4", con número de UGA "17" y política territorial de "*Restauración*"), así determinada en el Programa de Ordenamiento Ecológico de Estado de Jalisco y sus posteriores reformas.

Con base en el programa mencionado, los criterios ecológicos que deberán aplicarse en esta zona son:

- Política territorial de Restauración.
- Uso Predominante: Flora y Fauna
- Uso Compatible: Educación ambiental y Turismo Contemplativo.
- Uso condicionado: queda estrictamente prohibido cualquier otro tipo de uso de suelo.

An4 4P ("*Área natural*" de fragilidad "4", con número de UGA "4" y política territorial de "*Protección*"), así determinada en el Programa de Ordenamiento Ecológico de Estado de Jalisco y sus posteriores reformas. A esta zona se adicionan las zonas de manglar para efecto del presente documento.

Con base en el programa mencionado, los criterios ecológicos que deberán aplicarse en esta zona son:



- Política territorial de Protección.
- Uso Predominante: Áreas Naturales para la Protección.
- Uso Compatible: Educación ambiental y Turismo Contemplativo.
- Uso condicionado: queda estrictamente prohibido cualquier otro tipo de uso de suelo.

Cabe mencionar que en esta área se localiza la Franja de Protección a zonas de mangle, la cual está sujeta al artículo 60-TER de la Ley de la Vida Silvestre; así como, a las especificaciones 4.14 y 4.16 previstas en la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003. Los desarrollos colindantes con esta zona podrán acogerse a lo dispuesto por el Acuerdo que adiciona la especificación 4.43 a la Norma señalada.

1.3.4. ÁREAS DE PROTECCIÓN A CUERPOS DE AGUA Y CAUCES.

Son las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos.

1.3.4.1. ÁREAS DE PROTECCIÓN A CUERPOS DE AGUA.

Son las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales. La demarcación de las zonas federales de cuerpos de agua contenidos en el Área de Aplicación está a cargo de la Comisión Nacional del Agua, previa solicitud de los interesados a esa dependencia.

Estas áreas se identifican en el Plano de Estrategia E-1 con la clave de las áreas de protección a cuerpos de agua "CA" y el número que las especifica.

CA (1) Corresponde a una depresión localizada al sur del Área de Aplicación dentro de una zona de humedal costero.

CA (2) Corresponde a una depresión localizada al centro-oeste del Área de Aplicación.

1.3.4.2. ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES.

Son las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales. La demarcación de la zona federal de los ríos contenidos en el Área de Aplicación está a cargo de la Comisión Nacional del Agua, previa solicitud de los interesados a esa dependencia.

Estas áreas se identifican en el Plano de Estrategia E-1 con la clave de las áreas de protección a cauces "CA" y el número que las especifica.

CA (3) Corresponde a las franjas de Zona Federal y Zona de Protección del río Ameca.



1.3.4.3. ÁREAS DE PROTECCIÓN A ESCURRIMIENTOS.

Son las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales. La demarcación de las zonas federales de los arroyos y escurrimientos contenidos en el Área de Aplicación está a cargo de la Comisión Nacional del Agua, previa solicitud de los interesados a esa dependencia.

Estas áreas se identifican en el Plano de Estrategia E-1 con la clave de las áreas de protección a escurrimientos "CA" y el número que las especifica.

CA (4) Corresponde a las franjas de Zona Federal y Zona de Protección del relicto del antiguo cauce del río Ameca.

1.3.5. ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO

Las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento a darse en el Área de Aplicación, deberán integrarse en forma aceptable al desarrollo urbano, por lo que serán las que se deriven de la operación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano y quedarán sujetas, en general, a lo que se indique al respecto en cada área clasificada o zona de uso particular, y a la normatividad municipal, estatal y federal aplicable en la materia.

1.3.6. ACCIONES DE CONSERVACIÓN.

- Formular la Estrategia para la Atención de los Humedales Costeros en particular los Ecosistemas de Manglar.
- Formular la Estrategia para la Protección de la Biodiversidad Costera y Marina.
- Fomentar la recuperación de especies mediante proyectos de reproducción, traslocación, repoblación y reintroducción, en el marco del Sistema de Unidades para la Conservación y Manejo de la Vida Silvestre.
- Monitorear, combatir y/o erradicar a las especies exóticas invasoras.
- Monitorear ecosistemas prioritarios amenazados, proceso iniciado con manglares.
- Monitorear especies silvestres para su conservación y aprovechamiento.

1.3.7. ACCIONES DE MEJORAMIENTO.

- Promover el acuerdo respectivo para la incorporación del territorio al municipio, y dar pie a la concertación de acciones con los representantes oficiales de los Ejidos, y avecindados para el control a que obliga la legislación de toda acción urbanística y de edificación en el medio.
- Crear incentivos para el otorgamiento de dictámenes y licencias que conlleven los controles legales y técnicos esenciales para el acondicionamiento del medio urbano acorde a lo dispuesto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para cada área en particular.



- Establecer programas para el acondicionamiento del sistema vial propuesto, la dotación y rehabilitación de las instalaciones de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial, así como para rescatar áreas para equipamiento urbano que produzcan dichas acciones.
- Impulsar la adopción por cada interesado del dominio pleno de parcelas inscritas en el Área de Aplicación, para con ello establecer el control catastral, el registro público de la propiedad y el ejercicio de los controles oficiales para el cumplimiento de los derechos y obligaciones derivadas de la aplicación y acato de la legislación urbana y lo que se desprenda del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
- Promover ante la Secretaria de Tránsito y Vialidad del Estado la organización de sentidos de tráfico en la vialidad y la introducción de controles para ordenar el tránsito y establecer niveles de seguridad adecuados.

1.3.8. ACCIONES DE CRECIMIENTO.

- Impulsar la formalización de Asociaciones de Vecinos para, en base al Artículo 87 de la Ley Agraria, el Artículo 124 del Código Urbano, articular las propiedades para su incorporación municipal, a través de los apoyos técnicos y legales con el Municipio a fin de que la ocupación de las reservas urbanas cumpla con lo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y demás normativa legal, rescatando el interés público y beneficio social que la urbanización del área debe conllevar en su integración a la ciudad.
- Aplicar en forma eficiente el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y demás legislación con criterios en relación a las áreas de cesión que permitan el rescate de áreas de valor ecológico, y la integración de un sistema de espacios abiertos en la zona de cauces.

1.4. ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

De conformidad con los artículos 148 y 150 del código Urbano y para los efectos y disposiciones del Capítulo IV del Reglamento, se establece la siguiente zonificación secundaria, indicada en el plano E-2, correspondiente al “Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca”, y las normas de control de urbanización y edificación que privarán en el Área de Aplicación, para los usos predominantes, compatibles o condicionados, quedando lo que aquí no se indique supeditado a lo que el Código Urbano y el Reglamento Estatal consignan al respecto, aplicando el siguiente formato, denominado “matriz de utilización de suelo”:

CLAVE DE LA ZONA		
CONTROL DE LA URBANIZACIÓN	Densidad Máxima de Habitantes	Densidad Máxima de Viviendas
	Sup. /mín. del Lote	Frente Mínimo del Lote



CONTROL DE LA EDIFICACIÓN	C.O.S.	C.U.S.
	Nº mínimo de cajones de autos	Altura máxima del Edificio
	Superficie mínima jardinada en el Lote	Restricción: F= Frontal L= Lateral P= Posterior
	Modo de edificación	

Los usos señalados para las diferentes zonas que se definen en el Plano de Estrategia E-2, quedan sujetos a las normas que se indican encada una de ellas, entendiéndose por:

- **DENSIDAD:** Número máximo de habitantes, viviendas, unidades que se indiquen por hectárea de la superficie bruta del terreno sujeto a la acción urbanística.
- **SUPERFICIE:** Superficie mínima de lote permisible en metros cuadrados.
- **FRENTE:** Longitud mínima del frente del lote en metros lineales.
- **ÍNDICE DE EDIFICACIÓN:** Expresado en m² indica el número de viviendas o unidades privativas que pueden ser edificadas en un mismo lote o predio, obteniéndose al dividir la superficie del lote (m²) entre el índice señalado.
- **C.O.S.:** Coeficiente de Ocupación del Suelo, factor determina la superficie máxima edificable del mismo, excluyendo las áreas construidas como sótanos.
- **C.U.S.:** Coeficiente de Utilización del Suelo, factor que determina la superficie máxima construida permisible, excluyendo la superficie construida como sótanos. El coeficiente de utilización del suelo a aplicar será de 3 niveles máximo en el área de Aplicación del Plan Parcial.
- **ALTURA:** Altura permisible indicada en niveles de la edificación, o su equivalente en metros. Para el presente Plan Parcial y su Área de Aplicación será de 5 (cinco) niveles máximo para los usos hoteleros y 2 (dos) niveles máximo para los otros usos propuestos en el Plan. En todos los usos la altura máxima por nivel será de 4.00m máximo por nivel más los pretilos en azotea.
- **ESTACIONAMIENTO:** Número de espacios o cajones para el estacionamiento de vehículos por unidad de vivienda, para lo cual se estará a lo señalado en el Artículo 351 del Reglamento, además de lo que se indique en particular.
- **RESTRICCIÓN FRONTAL:** Superficie que debe dejarse libre de construcción dentro del lote, medida en metros lineales desde el límite del lote con el área pública o común al alineamiento de la edificación.
- **RESTRICCIÓN POSTERIOR:** Superficie libre de construcción, medida en metros lineales desde el límite posterior del lote al alineamiento de la edificación.



- **RESTRICCIÓN LATERAL:** Superficie libre de construcción dentro del lote medida en metros lineales desde las colindancias laterales del mismo hasta el alineamiento de la edificación, variando en 1 o 2 límites, o parcial según el modo de edificación que se indique.
- **MODO DE EDIFICACIÓN:** Distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación, según lo establecido en el artículo 228 del Reglamento.
- **MATRIZ:** La matriz de utilización del suelo para el Control de la Urbanización y el Control de la Edificación contenida en una tabla o cuadro que integra todos los incisos antes señalados.

Y de conformidad a la clasificación prevista en el artículo 25 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco deberán, además de lo antes establecido, apegarse a los siguientes lineamientos generales:

1. En cualquier tipo de zona, las densidades señaladas, quedan supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, tipos de vivienda, áreas de cesión y normas de ingeniería vial;
2. Los usos contenidos en las áreas de restricción en los nodos viales serán temporales y estarán sujetos a la solución vial respectiva.

Para lo no previsto en el presente documento se atenderá a las disposiciones que emanan del Reglamento y demás aplicables en materia de ordenamiento urbano y ecológico.

A continuación se presenta la descripción de las zonas comprendidas dentro del Área de Aplicación del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca".

1.4.1. ZONAS DE APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES.

Los tipos de zonas comprendidas dentro del género de aprovechamiento de los recursos naturales son las que se ubican sobre Áreas Rústicas, definidas en el inciso 1.3.3 de este documento y, por tanto, no son destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a aprovechamiento, concordantes con su carácter de medio rural.

Estas zonas estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes, planes y programas competentes en la materia, además de las establecidas en el Reglamento.

El aprovechamiento de estas zonas estará sujeto a las especificaciones que dispone el Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Jalisco y sus posteriores reformas.

1.4.1.1. ZONAS DE ACTIVIDADES SILVESTRES.



Son las áreas rústicas que prevalecen en gran medida en su estado natural. En el Área de Aplicación se localiza la zona descrita a continuación, la cual se identifica en el Plano de Estrategia E-2 con la clave de las áreas de actividades silvestres "AS" más el número que las especifica.

AS (1) Zona de actividades silvestres correspondiente a las Unidades de Gestión Ambiental (UGA):

Ff4 17R ("*Flora y fauna*" de fragilidad "4", con número de UGA "17" y política territorial de "*Restauración*"), así determinada en el Programa de Ordenamiento Ecológico de Estado de Jalisco y sus posteriores reformas.

Con base en el programa mencionado, los criterios ecológicos que deberán aplicarse en esta zona son:

- Política territorial de Restauración.
- Uso Predominante: Flora y Fauna
- Uso Compatible: Educación ambiental y Turismo Contemplativo.
- Uso condicionado: queda estrictamente prohibido cualquier otro tipo de uso de suelo.

An4 4P ("*Área natural*" de fragilidad "4", con número de UGA "4" y política territorial de "*Protección*"), así determinada en el Programa de Ordenamiento Ecológico de Estado de Jalisco y sus posteriores reformas. A esta zona se adicionan las zonas de manglar para efecto del presente documento.

Con base en el programa mencionado, los criterios ecológicos que deberán aplicarse en esta zona son:

- Política territorial de Protección.
- Uso Predominante: Áreas Naturales para la Protección.
- Uso Compatible: Educación ambiental y Turismo Contemplativo.
- Uso condicionado: queda estrictamente prohibido cualquier otro tipo de uso de suelo.

Cabe mencionar que en esta zona se localiza la Franja de Protección a zonas de mangle, la cual está sujeta al artículo 60-TER de la Ley de la Vida Silvestre; así como, a las especificaciones 4.14 y 4.16 previstas en la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003. Los desarrollos colindantes con esta zona podrán acogerse a lo dispuesto por el Acuerdo que adiciona la especificación 4.43 a la Norma señalada.

1.4.2. ZONAS TURÍSTICAS.

Son aquellas que tienen la finalidad de:

- I. Salvaguardar la belleza y valor ambiental de los recursos naturales, que son la razón de ser del atractivo de este tipo de zonas y, cuyo deterioro las más de las veces es irreversible convirtiéndose a la vez en decadencia de la propia actividad turística;
- II. Propiciar el aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo que pueden tener sitios de atractivo natural, previendo distintos tipos de zonas que respondan a las características naturales del área;
- III. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes regulando la densidad de la población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación; y



IV. Proteger las zonas turísticas contra riesgos urbanos y tráfico pesado ocasionados por usos incompatibles.

1.4.2.1. ZONAS TURISTICO ECOLÓGICO.

Son las que en razón del alto valor de su medio natural se deben establecer, previo análisis del sitio, las áreas y grados de conservación de los elementos naturales de valor, así como el grado de compatibilidad que se puede obtener para usos de aprovechamiento turístico sin perturbar esos elementos, por lo que las normas de control de la edificación y urbanización serán el resultado de los estudios ambientales o urbanos que en su caso sean requeridos por las autoridades competentes.

En el Área de Aplicación se localiza la zona descrita a continuación, la cual se identifica en el Plano de Estrategia E-2 con la clave de las zonas turístico ecológicas "TE" y el número que la especifica.

TE (1) Zona turístico ecológica ubicada al centro-sur del Área de Aplicación.

Las normas de urbanización y edificación permitidas en esta zona son las indicadas en la siguiente matriz:

TE (1)		
CONTROL DE LA URBANIZACIÓN	No aplica	25 cuartos por hectárea
	sup./mín. del Lote 10 hectáreas	Frente Mínimo del Lote 200.00 m
CONTROL DE LA EDIFICACIÓN	C.O.S. 0.20	C.U.S. 0.40
	1 cajón de auto por cada 50.00m2 construidos	Altura máxima 5 Niveles o 20.00 m más pretilas de azotea
	Superficie mínima jardinada 65%	Restricciones: Frontal= 15.00m Lateral= 10.00 m Posterior= 15.00m
	Modo de edificación Abierto	

Restricciones aplicables a la zona TE (1) uso Turístico Ecológico:

- 1) Este uso colindante con la zona de manglar estará sujeto a las disposiciones señaladas en la Ley General de la Vida Silvestre. Tratándose de la franja de protección a que se refieren las especificaciones 4.14 y 4.16 previstas en la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, los desarrollos colindantes podrán acogerse a lo dispuesto por el Acuerdo que adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003.



- 2) El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.= 0.20) establecido para la edificación sumado a la superficie a despallar por la construcción de vialidades, andadores, albercas y amenidades no deberá exceder del 35% de la superficie total del terreno.
- 3) La altura de las edificaciones deberá ser autorizada por la Dirección General de Aeronáutica Civil-SCT, previo a cualquier trámite ante las autoridades municipales.

En esta zona las actividades o giros de uso predominante; así como la categoría de los usos y destinos permitidos se indican en la siguiente tabla:

CLAVE	ZONA	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
TE (1)	TURISTICO ECOLOGICA	<ul style="list-style-type: none"> • Albergues o posadas • Cabañas • Casas de campo • Hoteles • Condo-hoteles • Villas hoteleras 	<ul style="list-style-type: none"> • ○ 	TURISTICO ECOLOGICO. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.
• Predominante		○ Compatible		Δ Condicionado

Es necesario señalar que esta zona colinda con áreas de humedal costero. Por lo que el uso de suelo permitido en ella podrá acogerse al artículo Único del “Acuerdo que adiciona la especificación 4.43 a la NOM-022-SEMARNAT-2003”.

1.4.2.2. ZONAS TURISTICO HOTELERO, DENSIDAD BAJA.

Son las comprendidas en aquellos centros de población, que potencialmente presentan atractivos turísticos, por los recursos naturales, paisajísticos y ambientales con que cuentan, podrán identificar zonas turístico hoteleras en los esquemas de ordenamiento de los diferentes planes o programas de desarrollo urbano, estableciendo las normas específicas para su control, sin embargo en el resto de los centros de población estas actividades pueden ser consideradas dentro del sector de las actividades terciarias, por lo que estas actividades pueden emplazarse en zonas de servicios, y en las que se consideren compatibles, estando sujetas a las normas de control de la edificación que para cada una de las zonas establece el presente documento.

En el Área de Aplicación se localiza la zona descrita a continuación, la cual se identifica en el Plano de Estrategia E-2 con la clave de las zonas turístico hotelero, densidad baja “TH-2” y el número que la especifica.

TH-2 (1) Zona localizada al noreste del Área de Aplicación.

TH-2 (2) Zona localizada al poniente del Área de Aplicación, entre la calle actualmente pavimentada y el lindero con el aeropuerto internacional.



Las normas de urbanización y edificación permitidas en estas zonas son las indicadas en la siguiente matriz:

TH-2 (1), TH-2 (2)		
CONTROL DE LA URBANIZACIÓN	No aplica	25 cuartos por hectárea
	Sup./mín. del Lote 1 hectáreas	Frente Mínimo del Lote 100.00 m
CONTROL DE LA EDIFICACIÓN	C.O.S. 0.20	C.U.S. 0.40
	1 cajón de auto por cada 50.00m ² construidos	Altura máxima 5 Niveles o 20.00 m más pretilas de azotea
	Superficie mínima jardinada 65%	Restricciones: Frontal= 10.00m Lateral= 5.00 m Posterior= 10.00m
	Modo de edificación Abierto	

Restricciones aplicables a las zonas TH-2 (1) y TH-2 (1) uso Turístico Hotelero de Densidad Mínima:

- 1) El coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.= 0.20) establecido para la edificación sumado a la superficie a despallar por la construcción de vialidades, andadores, albercas y amenidades no deberá exceder del 35% de la superficie total del terreno.
- 2) La altura de las edificaciones deberá ser autorizada por la Dirección General de Aeronáutica Civil-SCT, previo a cualquier trámite ante las autoridades municipales.

En estas zonas las actividades o giros de uso predominante; así como la categoría de los usos y destinos permitidos se indican en la siguiente tabla:

CLAVE	ZONA	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
TH-2 (1) TH-2 (2)	TURISTICO HOTELERA Densidad Baja	<ul style="list-style-type: none"> • Hoteles con todos los servicios • Condo-hoteles • Villas hoteleras 	<ul style="list-style-type: none"> • • ○ 	TURISTICO HOTELERO, Densidad Mínima. TURÍSTICO ECOLÓGICO ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.
• Predominante		○ Compatible		△ Condicionado

1.4.3. ZONAS HABITACIONALES.

Son las que se determinan para regular la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el



descanso y la recreación, permitiendo así mismo aquellos usos que complementan la actividad habitacional y que se clasifican en la categoría de usos y destinos permitidos de la zona, con el objeto de garantizar la autosuficiencia de éstas y evitar el desplazamiento de los habitantes a otras zonas.

1.4.3.1. ZONA HABITACIONAL UNIFAMILIAR, DENSIDAD MÍNIMA.

Es la zona de uso habitacional que por sus relación de propiedad y forma de edificar se define como Habitacional Unifamiliar, es decir, una casa habitación por familia en un lote individual.

En el Área de Aplicación se localiza la zona descrita a continuación, la cual se identifica en el Plano de Estrategia E-2 con la clave de las zonas habitacionales unifamiliar, densidad mínima "H1-U" y el número que la especifica.

H1-U (1) Zona localizada al noreste del Área de Aplicación.

H1-U (2) Zona localizada al poniente del Área de Aplicación, entre la calle actualmente pavimentada y el lindero con el aeropuerto internacional.

Las normas de urbanización y edificación permitidas en esta zona son las indicadas en la siguiente matriz:

H1-U (1), H1-U (2)		
CONTROL DE LA URBANIZACIÓN	30 habitantes por hectárea	5 viviendas por hectárea
	Sup./mín. del Lote 1,000.00 m2	Frente Mínimo del Lote 25.00 m
CONTROL DE LA EDIFICACIÓN	C.O.S. 0.10	C.U.S. 0.20
	4 cajones de auto por cada vivienda	Altura máxima 2 Niveles o 8.00 m más pretilas de azotea
	Superficie mínima jardinada 90%	Restricciones: Frontal= 10.00m Lateral= 5.00 m Posterior= 7.50m
	Modo de edificación Abierto	

Restricciones aplicables a las zonas H1-U (1) y H1-U (2) uso Habitacional Unifamiliar Horizontal de Densidad Mínima:

- 1) La altura de las edificaciones deberá ser autorizada por la Dirección General de Aeronáutica Civil-SCT, previo a cualquier trámite ante las autoridades municipales.



En estas zonas las actividades o giros de uso predominante; así como la categoría de los usos y destinos permitidos se indican en la siguiente tabla:

CLAVE	ZONA	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
HU-1 (1) HU-1 (2)	HABITACIONAL UNIFAMILIAR Densidad Mínima	• Habitacional	• ○	HABITACIONAL UNIFAMILIAR, Densidad Mínima; se excluye el uso habitacional plurifamiliar vertical. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
• Predominante		○ Compatible		△ Condicionado

1.4.4. ZONAS DE SERVICIOS.

Son las zonas de servicios tienen la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones de servicio, necesarias para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;
- II. Proteger tanto a las instalaciones de servicios 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 establecimientos de servicios, así como restringiendo aquellos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y
- III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

1.4.4.1. ZONAS DE SERVICIOS CENTRALES, INTENSIDAD MÍNIMA.

Son las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades, que atienden a la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros o subcentros urbanos, o desarrolladas en forma de corredores urbanos; y las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras. En estas zonas los usos habitacionales deben quedar excluidos.



En el Área de Aplicación se localizan dos zonas descritas a continuación, la cual se identifica en el Plano de Estrategia E-2 con la clave de las zonas de servicio central intensidad mínima "SC1" y el número que la especifica.

SC1 (1) Zona que corresponde a una establecimiento ecuestre y sus corrales, cuyo polígono quedará confinado a sus límites actuales; asimismo, el C.O.S. y C.U.S. existentes a la fecha de autorización del presente Plan.

Las normas de urbanización y edificación permitidas en esta zona son las indicadas en la siguiente matriz:

SC1 (1)		
CONTROL DE LA URBANIZACIÓN	No aplica	No aplica
	Sup./mín. del Lote 800.00 m2	Frente Mínimo del Lote 20.00 m
CONTROL DE LA EDIFICACIÓN	C.O.S. actual	C.U.S. actual
	1 cajón de auto por cada 7.5 m2 construidos	Altura máxima 1 Nivel o 3.00 m más pretilas de azotea
	Superficie mínima jardinada 50%	Restricciones: Frontal= 5.00m Lateral= 2.50 m Posterior= 3.00m
	Modo de edificación Variable	

Restricciones aplicables a la zona SC (1) uso Servicio Central:

- 1) La altura de las edificaciones deberá ser autorizada por la Dirección General de Aeronáutica Civil-SCT, previo a cualquier trámite ante las autoridades municipales.

1.4.5. ZONAS DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS.

Son las zonas que, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento, se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población. Por su área de influencia y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales. El "Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca" contiene el siguiente tipo.

1.4.5.1. ZONAS DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.

Son las zonas contienen equipamiento que tiene un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que es adecuado se ubiquen sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras.



En el Área de Aplicación se localizan las siguientes zonas, las cuales se indican en el Plano de Estrategia E-2, con la clave de las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales "EV-C" y el número que las especifica.

EV-C (1) Zona ubicada sobre la margen izquierda del río Ameca.

EV-C (2) Zona ubicada en la margen izquierda de los escurrimientos que formaban parte del cauce del río Ameca.

En estas zonas las actividades o giros de uso predominante; así como la categoría de los usos y destinos permitidos se indican en la siguiente tabla:

CLAVE	ZONA	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
EV-C (1) EV-C (2)	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES Intensidad Mínima	<ul style="list-style-type: none"> Jardines. Lagos artificiales. Parque urbano general. Campos de Golf. 	•	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.
• Predominante		○ Compatible		Δ Condicionado

Respecto a las Áreas de Cesión para Destinos, el Artículo 175 del Código Urbano dispone: "Toda acción urbanística mayor, en cualquiera de los tipos de zonas, queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos".

A mayor abundamiento, la fracción I del artículo mencionado señala: "Cesiones para equipamiento: corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al municipio, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente;"

La determinación de la superficie de las Áreas de Cesiones para Equipamiento se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los porcentajes señalados en el artículo 176 del Código Urbano. Para efectos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca se establece que las cesiones para equipamiento deberán permutarse con base en las disposiciones señaladas en el artículo 177 del Código Urbano.

1.4.6. ZONAS DE INFRAESTRUCTURA URBANA.

1.4.6.1. ZONAS DE INFRAESTRUCTURA URBANA DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Las zonas listadas a continuación corresponden a destinos y son redes o instalaciones de energía eléctrica instalada actualmente en el Área de Aplicación. Las dimensiones de las servidumbres de paso se establecerán por la Comisión Federal de Electricidad (CFE) en función del género específico de que se



trate y del alcance del servicio a prestar. Debiendo acatar, en su caso, la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia.

IN-U-EE (1) Corresponde a la línea de energía eléctrica de media tensión que corre paralela a la calle pavimentada, desde el entronque de esta vía con la Carretera Federal 200 hasta el establecimiento ecuestre.

1.4.6.2. ZONAS DE INFRAESTRUCTURA URBANA DE TELEFONÍA.

Las zonas listadas a continuación corresponden a destinos y son redes o instalaciones de energía eléctrica instalada actualmente en el Área de Aplicación. Las dimensiones de las servidumbres de paso se establecerán por las empresas del ramo en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. Debiendo acatar, en su caso, la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia.

IN-U-TL (1) Corresponde a la línea telefónica que corre paralela a la calle pavimentada, desde el entronque de esta vía con la Carretera Federal 200 hasta el establecimiento de grúas.

1.4.6.3. ZONAS DE INFRAESTRUCTURA URBANA DE VIALIDAD.

La zona listada a continuación corresponde a destinos.

IN-U-VL (1) Corresponde a la única calle pavimentada, del Área de Aplicación, que da acceso al sitio conocido como "Boca de Tomates".

1.4.7. ZONAS DE INSTALACIONES ESPECIALES REGIONALES.

Son las zonas de ruido, definidas en el Plano de Estrategia E-2, debido a la colindancia del Área de Aplicación con el aeropuerto internacional de Puerto Vallarta. La edificación en estas zonas deberá considerar los factores de ruido, lo cual conllevará necesariamente al aislamiento acústico.

IE-R (1) Corresponde a la zona de ruido muy intenso por su inmediatez con el aeropuerto internacional.

IE-R (2) Corresponde a la zona de ruido intenso por su cercanía con el aeropuerto internacional.

IE-R (3) Corresponde a la zona de los conos de aproximación de la pista del aeropuerto internacional.

1.5. ESTRUCTURA URBANA.

La estructura urbana en el Área de Aplicación se propone mediante el establecimiento de directrices que orienten e induzcan la concentración de equipamiento, comercio y servicios en corredores de nivel barrial y distrital, ello en base a



las condiciones heredadas en la conformación del espacio urbano a la fecha, en la capacidad de la vialidad actual o mediante su acondicionamiento progresivo mediante la jerarquización señalada para absorber los movimientos generados por la intensidad de utilización del suelo actual y a futuro, y en la viabilidad previsible de acondicionar el espacio urbano por el potencial que ofrece el territorio y las acciones urbanísticas que se pueden esperar e inducir para hacer posible la estructura espacial propuesta.

El plano E-3 contiene la estructura urbana propuesta en el Área de Aplicación del Plan, integrada por el sistema de estructura territorial y el sistema vial.

1.5.1. ESTRUCTURA TERRITORIAL.

Debido a las características naturales y los usos propuestos en la estrategia de desarrollo en el Área de Aplicación, no se plantea una estructura urbana tradicional a base de nodos de servicio urbano o corredores urbanos. La estructura propuesta estará en función de los futuros desarrollos del Área de Aplicación y sus correspondientes etapas de ejecución.

1.5.2. ESTRUCTURA VIAL.

La estructura vial propuesta se determina en función a las áreas a servir y a los movimientos esperados generados por los usos, destinos e intensidades de utilización indicados para las mismas propuestos por el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano. La jerarquía vial se acondiciona en base a las restricciones para las áreas "RI-VL" y zonas "IN-U-VL" de vialidad. Las secciones viales se indican en el Plano E-3, las cuales podrán adecuar su trazo a las futuras acciones urbanísticas y a criterio de la Dependencia Municipal, quien vigilará se garantice la mínima continuidad en el sistema vial de la zona.

En el Área de Aplicación se tienen los siguientes tipos de vialidad, los cuales se indican en el Plano de Estrategia E-3.

1.5.2.1. VIALIDAD PRIMARIA.

VP-1. Corresponde a la vialidad actualmente pavimentada; cuya sección transversal futura será de 23.00m en el tramo comprendido desde su intersección con la Carretera Federal hasta el establecimiento ecuestre con una longitud aproximada de 2,200.00m.

1.5.2.2. VIALIDAD COLECTORA.

VC-1. Corresponde a la continuidad de la vialidad actualmente pavimentada hasta el límite de la zona de mangle, cuyo derecho de vía será de 17.00m con una longitud aproximada de 885.00m.

1.5.2.3. VIALIDAD SUBCOLECTORA.

VS-1. Corresponde a una vialidad ubicada al norte del Área de Aplicación; cuya sección será de 12.50m con una longitud aproximada de 635.00m.



VS-2. Corresponde una vialidad situada al suroeste del Área de Aplicación, cuya sección será de 12.50m y una longitud aproximada de 650.00m en el tramo comprendido desde la zona de mangle hasta la zona de playa.

VS-3. Corresponde a una vialidad que parte de la vialidad principal VP-1 en dirección noroeste, siguiendo paralela al escurrimiento poniente, el cual constituye parte del límite del área de Aplicación. Su sección será de 12.50m con una longitud aproximada de 383.00m.

1.5.2.4. VIALIDAD LOCAL

VL-1. Corresponde al extremo noreste de la calle actualmente pavimentada. Su sección será de 8.00m, a partir de su intersección con la vialidad principal VP-1 hasta su incorporación con la Carretera Federal 200 con una longitud aproximada de 494.00m.

VL-2. Corresponde a una vialidad que es continuidad de la vialidad subcolectora VS-3. Su sección será de 8.00m con una longitud aproximada de 1,165.00m.

VL-3. Corresponde a un callejón situado en el extremo suroeste de la calle actualmente pavimentada. Su sección será de 8.00m.

1.6. PROPUESTA DE ACCIONES URBANAS.

Para efecto de llevar a cabo las acciones propuestas en el Plan se establecen los siguientes lapsos:

- Corto Plazo 5 años,
- Mediano Plazo 10 años y
- Largo Plazo 25 años.

1.6.1. PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO.

ACCIÓN	RESPONSABLE Y/O INVOLUCRADO	PLAZO		
		CP	MP	LD
1.- Realizar la consulta pública del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca.	- Ayuntamiento - Dir. de Planeación Urbana - Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	X		
2.- Aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano según procedimiento aplicable.	- Ayuntamiento - Dir. de Obras Públicas	X		
3.- Concertación de convenios y acuerdos con dependencias estatales y federales para el control de acciones urbanísticas en proceso y futuras en el Área de Aplicación en aras del cumplimiento de las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.	- Ayuntamiento - Dir. de Planeación Urbana - SEDEUR - CNA - SRA (PROCEDE-CORETT) - Iniciativa Privada	X	X	



ACCIÓN	RESPONSABLE Y/O INVOLUCRADO	PLAZO		
		CP	MP	LP
negras y grises. 7.- Construir redes separadas de aguas negras y aguas grises. 8.- Construir cárcamos de rebombeo. 9.- Entregar al SEAPAL las redes generales de drenaje sanitario, así como su equipamiento; o en su caso celebrar el Convenio respectivo.	- Dir. de Ecología Mpal. - Iniciativa Privada			
DRENAJE PLUVIAL. 10.- Proveer proyecto integral de sistema de drenaje pluvial con cobertura total del Área de aplicación.	- Ayuntamiento - Dir. de Obras Públicas - SEAPAL - Iniciativa Privada	X	X	X
ELECTRICIDAD. 11. Proveer el proyecto de la red eléctrica subterránea. 12. Proveer el proyecto de la red de alumbrado subterráneo en áreas y vías públicas.	- Ayuntamiento - Dir. de Obras Públicas - Dir. de Alumbrado Público - CFE - Iniciativa Privada	X	X	X
TELEFONÍA Y TELEVISIÓN POR CABLE 13.- Proveer el proyecto de redes subterráneas.	- Ayuntamiento - Dir. de Obras Públicas - Iniciativa Privada		X	X

En el rubro de acciones de infraestructura la iniciativa privada deberá estar involucrada íntegramente en la urbanización, con recursos propios, del Área de Aplicación del Plan; entendiéndose por ello que la urbanización del territorio se hará progresivamente y con la participación conjunta de propietarios de predios, desarrolladores y promotores inmobiliarios.

1.6.4. VIALIDAD Y TRANSPORTE.

ACCIÓN	RESPONSABLE Y/O INVOLUCRADO	PLAZO		
		CP	MP	LP
1.- Promover el derecho de vía generado por la restricción vial IN-U-VL (1).	- Ayuntamiento - Dir. Obras Públicas - Propietarios de predios.	X		
2.- Controlar los permisos de edificación y la supervisión de las obras en base a los alineamientos que señala el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para el sistema vial propuesto a instaurarse progresivamente.	-Ayuntamiento - Dir. de Planeación Urbana -Dir. de Obras Públicas	X		
3.- Proveer la nomenclatura de calles, el ordenamiento de sentidos de circulación y la Instalación de señalamientos y controles de tránsito.	- Ayuntamiento - Dir. de Obras Públicas - Secretaría de Vialidad y Transporte		X	



ACCIÓN	RESPONSABLE Y/O INVOLUCRADO	PLAZO		
		CP	MP	LP
4.- Establecer programa de acondicionamiento progresivo del sistema vial propuesto en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano e integración de vías locales a zonas colindantes.	- Ayuntamiento - Dir. de Obras Públicas - CFE - TELMEX - SCT	X		
5.- Controlar los dictámenes, aprobaciones y supervisión de acciones urbanísticas y de edificación en materia de infraestructura con los alineamientos dispuestos según jerarquía de calles.	- Ayuntamiento - Dir. de Planeación Urbana - Dir. de Obras Públicas	X	X	
6.- Construir las superficies de rodamiento con materiales permeables: adocretos, adoquines, empedrados o similares.	- Ayuntamiento - Dir. de Obras Públicas - Iniciativa privada	X	X	X
7.- Construir el entronque con la Carretera Federal 200 para dar acceso al Área de Aplicación.	- SCT - Ayuntamiento - Dir. de Planeación Urbana - Dir. de Obras Públicas - Iniciativa privada	X	X	

1.6.5. EQUIPAMIENTO URBANO.

ACCIÓN	RESPONSABLE Y/O INVOLUCRADO	PLAZO		
		CP	MP	LD
1.- Promover la generación de Áreas de Cesión para Destino para espacios verdes, abiertos y recreativos.	- Ayuntamiento. - Dir. de Obras Públicas - Propietarios de predios	X		
2.- Construcción de módulos de seguridad pública municipal.	- Ayuntamiento - Dir. de Obras Públicas - Dir. de Seguridad Pública		X	

1.6.6. PROTECCIÓN AMBIENTAL Y RIESGO URBANO.

ACCIÓN	RESPONSABLE Y/O INVOLUCRADO	PLAZO		
		CP	MP	LP
1.- Establecer programa de rescate de áreas cauces de escurrimientos acondicionándolos como áreas verdes, induciendo la creación de criterios ecológicos hidráulicos y paisajísticos para su integración particular al medio urbano.	- Ayuntamiento - Dir. Obras Públicas - CNA - Dir. de Ecología Mpal.	X		
2.- Establecer programas de reforestación en áreas de zonas federales generadas por cauces y escurrimientos.	- Dir. de Obras Públicas - Dir. de Ecología Mpal. - CNA	X		



ACCIÓN	RESPONSABLE Y/O INVOLUCRADO	PLAZO		
		CP	MP	LP
3.- Condicionar las licencias de urbanización y edificación a la construcción previa de obras de protección del Río Ameca debidamente autorizadas por la CNA para evitar riesgos por inundación en zonas vulnerables.	- Ayuntamiento - Dir. de Planeación Urbana - Dir. de Obras Públicas - Dir. de Ecología Mpal. - CNA - Iniciativa privada - Propietarios	X		
4.- Prever el aislamiento en las edificaciones que se ubiquen dentro de las zonas de ruido intenso y muy intenso, a fin de evitar problemas en la salud de los futuros habitantes de las áreas de reserva urbana.	- Dir. de Obras Públicas - Dir. de Ecología Mpal. - Iniciativa privada	X	X	
5.- Establecer las medidas de compensación en beneficio de los humedales y obtener la autorización de cambio de uso del suelo ante SEMARNAT, con base en el artículo Único del "Acuerdo que adiciona la especificación 4.43 a la NOM-022-SEMARNAT-2003".	- SEMARNAT - Ayuntamiento - Dir. de Planeación Urb. - Dir. de Ecología Mpal. - Iniciativa privada	X		
6.- Establecer medidas necesarias para que la emisión de ruidos generados por vehículos automotores cumpla con lo establecido en la NOM-080-ECOL-1994.	- Ayuntamiento - Dir. de Ecología Mpal. - Iniciativa privada		X	
7.- Elaborar la Manifestación de Impacto Ambiental de cada uno de los Desarrollos Inmobiliarios, en apego a la legislación vigente (Federal, Estatal y Municipal)	- Iniciativa privada - Ayuntamiento - Dir. de Ecología Mpal. - SEMADES	X	X	X
8.- Construcción de obras de protección a la urbanización y a la edificación futuras.	- Ayuntamiento - Iniciativa privada - Propietarios	X		

1.6.7. IMAGEN URBANA.

ACCIÓN	RESPONSABLE Y/O INVOLUCRADO	PLAZO		
		CP	MP	LD
1.- Promover acuerdos con dependencias oficiales y empresas privadas para el control de la imagen visual, por la introducción de estructuras portantes, cableado, señalización, alumbrado y publicidad.	- Ayuntamiento - Dir. de Obras Públicas - Dir. de Ecología Mpal. - CFE - Secretaría de Vialidad y Transporte - Particulares		X	
2.- Elaborar los respectivos reglamentos internos de construcción e imagen urbana con base en el uso del suelo permitido.	- Ayuntamiento - Dir. de Planeación Urbana - Particulares	X	X	X



ACCIÓN	RESPONSABLE Y/O INVOLUCRADO	PLAZO		
		CP	MP	LD
3.- Aplicar el Reglamento de Construcción e Imagen Urbana del Municipio de Puerto Vallarta en las construcciones dentro del Área de Aplicación del Plan.	- Ayuntamiento - Dir. de Planeación Urbana - Particulares	X	X	X

2. NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO E INGENIERÍAS URBANAS.

Las normas enunciadas a continuación son de carácter general y estarán sujetas a aquellas que disponga la dependencia correspondiente, sea federal estatal o municipal.

2.1. NORMAS DE DISEÑO URBANO.

2.1.1. VIALIDADES Y ANDADORES.

Se plantea una red de vialidades tanto de transporte de particular como de servicio. La movilidad peatonal se propone sea mediante circuitos de andadores y senderos peatonales.

El criterio de diseño de las vialidades principales consiste en secciones de acuerdo a su jerarquía vial y a la función que cumplan; el material empleado se propone en adoquín de concreto, confinado por guarniciones de concreto colado in situ tipo "pecho de paloma". Las vialidades tendrán un bombeo a los lados para el desalojo de las aguas pluviales, mismas que se conducirán a través de canaletas que desalojan en agua en terreno natural.

2.1.2. ALUMBRAD PÚBLICO.

Las vialidades primarias se propone sean soportadas con postera metálica resistente a la salinidad del ambiente con luminaria de vapor de sodio, y su colocación será de acuerdo al diseño de los desarrollos.

La iluminación de las vialidades secundarias se resolverá mediante la implementación de luminarias alojadas en elemento prefabricado, colocadas en "tresbolillo. Los andadores serán alumbrados por el mismo elemento prefabricado empleado en las vialidades, con la diferencia de que en este caso la luminaria deberá tener menor intensidad y su colocación será en "tresbolillo".

2.1.3. SEÑALIZACIÓN.

Los elementos de señalización serán ubicados a un costado de vialidades y andadores. Su función es mostrar e informar acerca de direcciones, trayectorias, distancias y destinos al interior de los futuros desarrollos. Podrán consistir en gabinetes de acrílico traslúcidos rectangulares anclados a basamentos de concreto recubiertos de material pétreo.



Estos gabinetes deberán estar provistos por iluminación propia al interior de los paneles de acrílico, cuya función es hacer visible la información en horario nocturno.

2.1.4. MOBILIARIO URBANO.

El mobiliario urbano consistirá en bancas, bolardos, etc. Está propuesto en elementos prefabricados utilizando materiales como madera, acero y concreto resistentes al ambiente y de bajo mantenimiento. Su colocación y sistema de fijación podrá ser de dos tipos: sobrepuesta o anclada a basamento de concreto.

2.1.5. ESPACIOS ABIERTOS.

El criterio general es conservar la vegetación existente en el sitio, implementando también áreas jardinadas con plantación de especímenes locales, ya sea árboles, plantas de ornato y cubre-suelos.

Las áreas exteriores de los futuros desarrollos podrán considerar canales y lagos conformados mediante "layners" en el fondo. Como parte de los andadores y senderos peatonales podrán colocarse puentes para cruzar los lagos y canales, los cuales se propone en madera y en algunos casos con muros de piedra y estructura de concreto.

2.2. NORMAS DE INGENIERÍA URBANA.

2.2.1. REQUISITOS PREVIOS

Los materiales que se empleen en la construcción de la obra serán nuevos, de primera calidad y de conformidad con las especificaciones técnicas. Los materiales que vinieran envasados deberán entrar a la obra en sus recipientes originales, intactos y debidamente sellados.

En general, todos los materiales estarán sujetos a la aprobación del supervisor en la materia.

2.2.2. INSTALACIÓN ELECTRICA

La instalación eléctrica deberá ajustarse a las normas vigentes de la CFE. La mano de obra será de primera calidad, hecha por personal competente, calificado, y con experiencia.

2.2.2.1. TUBERÍAS ELECTRICAS

Las tuberías eléctricas serán de PVC tipo Conduit y deberán instalarse subterráneas y directamente enterradas, paralelas, sin cambios de dirección innecesarios, formando ángulos rectos o de 45°, según se indique en los planos y no deberán formar arcos u columnas entre apoyo y apoyo.

Deberá tener registros eléctricos para revisión y mantenimiento, estos deberán cumplir con las normas vigentes de CFE.

2.2.2.2. TRANSFORMADORES

Estos deberán cumplir con las normas de la CFE y se colocarán en las áreas que se consideren pertinentes para alimentar la energía eléctrica a los desarrollos.



2.2.2.3. NORMAS Y REGLAMENTOS

La obra en referencia, en lo relacionado con las instalaciones Eléctricas, se ejecutarán de acuerdo con la Norma Oficial Mexicana (N.O.M.) vigente, en especial lo referente a seguridad en excavaciones, prevención de accidentes del trabajo y protección de uso personal.

2.2.3. INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

La instalación de telecomunicaciones deberá ajustarse a las normas vigentes de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT). La mano de obra será de primera calidad, hecha por personal competente, calificado, y con experiencia.

2.2.3.1. UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS CENTRALES

Las cajas intermedias deberán ser ubicadas en cuartos de Telecomunicaciones con la capacidad necesaria de acuerdo a requerimiento.

2.2.3.2. TUBERÍAS DE CANALIZACION

Las tuberías de canalización serán de PVC tipo Conduit y deberán instalarse subterráneas y directamente enterradas, paralelas, sin cambios de dirección innecesarios, formando ángulos rectos o de 45°. Deberá tener registros eléctricos para revisión y mantenimiento, estos deberán cumplir con las normas vigentes de SCT y Norma oficial mexicana (NOM)

2.2.4. INSTALACION HIDROSANITARIA

La instalación hidráulica y sanitaria, deberá ajustarse a lo indicado por estas especificaciones; además de lo establecido por los reglamentos en vigor como el Reglamento de Construcción del Estado de Jalisco, Secretaría de Salud y Secretaría de Desarrollo Social, normas de la CNA y recomendaciones de los fabricantes. En lo referente a la calidad de los materiales, estos deberán ser de PVC hidráulico. La mano de obra será de primera calidad, hecha por personal competente, calificado, y con experiencia.

2.2.4.1. TUBERÍAS HIDRAULICAS.

Las tuberías serán de PVC hidráulico y deberán instalarse subterráneas y directamente enterradas, paralelas, sin cambios de dirección innecesarios, formando ángulos rectos o de 45°. La separación entre las tuberías paralelas deberá ser tal, que permita fácilmente el trabajo de mantenimiento, y nunca menor a lo indicado en las especificaciones particulares.

2.2.4.2. AGUAS RESIDUALES.

Las tuberías para desalojo sanitario que forman el ramaleo serán de PVC, tipo cementar, norma NMX-E-222/1-1995 marca plásticos omega o equivalente. Deberán instalarse subterráneas y directamente enterradas, paralelas, Los cambios de dirección se harán mediante registros o pozos de visita según sea el caudal y profundidad, evitando los cambios innecesarios, formando ángulos rectos o de 45°.

2.2.4.3. TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

El agua residual será llevada mediante la tubería sanitaria a una planta de tratamiento de aguas residuales. La capacidad de ésta será determinada por un estudio de gastos de cada futuro desarrollo, soportada mediante una memoria hidráulica. Su ubicación será donde el proyecto considere conveniente.



2.2.4.4. AGUAS PLUVIALES.

Las tuberías para desalojo pluvial serán de PVC sanitario serán de tipo cementar, norma NMX-E-222/1-1995 marca Plásticos omega o equivalente. En cuanto a dimensiones se verificarán en longitudes de los tubos, diámetros interiores reales, espesores de pared y peso de cada una de las piezas. Deberán instalarse subterráneas y directamente enterradas, paralelas, Los cambios de dirección se harán mediante registros o pozos de visita según sea el caudal y profundidad, evitando desvíos innecesarios, formando ángulos rectos o de 45°.

2.2.4.5. DESCARGA DE AGUAS PLUVIALES.

La descarga de aguas pluviales será hacia los elementos naturales preexistentes o propuestos por los desarrolladores, la ubicación de estos se hará conforme a las conveniencias de diseño.

2.2.4.6. NORMAS Y REGLAMENTOS.

La obra en referencia, en lo relacionado con las instalaciones hidráulicas y sanitarias, se ejecutarán de acuerdo con el Reglamento de Instalaciones de Agua Potable y Alcantarillado (CNA), el Manual de Normas Técnicas para la realización de las Instalaciones de Agua Potable y Alcantarillado y, la Norma Oficial Mexicana (N.O.M.) vigente, en especial lo que se refiere a seguridad en excavaciones, prevención de accidentes del trabajo y protección de uso personal.

2.2.4.7. DE LAS OBRAS

Al inicio de las obras, el contratista deberá verificar la existencia de cualquier posible canalización subterránea que pudiera interferir con las obras proyectadas. Deberá responsabilizarse además, del suministro de todos los elementos para construir o instalar, mano de obra, transportes y medios necesarios para la correcta ejecución de las futuras obras.

2.3. NORMAS DE INGENIERÍA DE TRÁNSITO.

2.3.1. DEL PROYECTO GEOMÉTRICO

Para la elaboración del proyecto geométrico de las vialidades se deberán realizar los estudios geológicos e hidrológicos necesarios para determinar las estructuras y subestructuras de terraplenes y por ende determinar el tipo de pavimento a colocar.

El proyecto geométrico constará de planos de niveles y rasantes en plante, perfiles y secciones, curva masa, drenaje pluvial, propuesta de pavimentos y, señalización horizontal y vertical. Aunado a lo anterior, el proyecto deberá considerar las disposiciones para personas con capacidades diferentes y estándares de seguridad de acuerdo a la función que cumpla la vialidad respectiva.

2.3.2. DE LAS SECCIONES TRANSVERSALES

Las secciones transversales de la vialidad deberán estar diseñadas con base en un estudio de impacto al tránsito en relación con los usos existentes y propuestos en el Área de Estudio.



3. MECANISMOS QUE SE UTILIZARÁN PARA LA ADQUISICIÓN O ASIGNACIÓN DE INMUEBLES.

El Código Urbano señala en su artículo 10, fracción XXV que son atribuciones del municipio "Autorizar la adquisición o promover la expropiación de los predios y fincas que se requieran para ejecutar obras de urbanización y edificación".

Además, en este tenor, el Código Urbano dispone son atribuciones del municipio:

- "Ejercer el derecho de preferencia que corresponde al ayuntamiento en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas (Artículo 10 fracción XXVIII).
- En los centros de población podrá regular y promover acciones de conservación de mediante: "La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte de la Administración Pública Estatal o Municipal" (Artículo 145 fracción VII).

4. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES A CARGO DE LAS AUTORIDADES EN LA EJECUCIÓN DE LAS ACCIONES DERIVADAS DEL PLAN PARCIAL.

En materia de responsabilidades a cargo de las autoridades, el artículo 127 del Código Urbano dispone: "Los programas y planes que sean aprobados y publicados, serán obligatorios para las autoridades, los organismos descentralizados o paraestatales, los organismos de participación social y consulta, los núcleos de población y en general, para toda aquella persona física o jurídica que utilice o aproveche predios y fincas."

En este mismo tenor, el artículo 131 del citado Código señala: "Todas las obras y actividades consideradas en los programas y planes de desarrollo urbano que se realicen en el territorio del estado, deberán sujetarse a lo dispuesto en los mismos. Sin este requisito no deberá otorgarse autorización, licencia o permiso para efectuarlas; por lo tanto:

- I. A partir de la fecha de publicación y vigencia de un programa o plan de desarrollo urbano, las autoridades municipales o estatales sólo deberán expedir los dictámenes y certificaciones de uso del suelo y las autorizaciones, licencias o permisos de obras de urbanización y edificación, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo;
- II. Los dictámenes, certificaciones, autorizaciones, licencias o permisos que se expidan contraviniendo esta disposición, serán nulos de pleno derecho, independientemente de las responsabilidades que les resulten a los servidores públicos que las expidan; y
- III. Las obras de urbanización, edificación, restauración e infraestructura que sean a cargo de las autoridades federales, estatales o municipales, se ejecutarán en los términos previstos en este Código, los programas y planes de desarrollo urbano y demás disposiciones específicas."



5. OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS Y FINCAS COMPRENDIDOS EN EL ÁREA DE APLICACIÓN.

Las obligaciones de los propietarios o poseedores a título de dueño de los predios incluidos en el Plan Parcial se definen en los artículos 124 y 360 del Código Urbano, mismos que a continuación se transcriben.

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

“**Artículo 360.** Los propietarios, urbanizadores o constructores tendrán las siguientes obligaciones:

- I. En las solicitudes y peticiones que sometan a la autoridad deberán presentar la documentación completa y veraz, según los términos establecidos en el presente Código;
- II. Atender los requerimientos municipales para la corrección de deficiencias o reparación, tanto formales como materiales, derivados de la solicitud de autorización de acciones u obras urbanas;
- III. Contratar a profesionistas y directores responsables legalmente establecidos;
- IV. Cumplir los trámites en los plazos establecidos, asumiendo por declinado en su derecho al trámite correspondiente en caso contrario;
- V. Tener en la obra, copia de las autorizaciones correspondientes;
- VI. Notificar a la dependencia técnica la fecha de inicio y terminación de obras en el caso que el director responsable de obra no lo hiciera; y
- VII. Permitir y facilitar las labores de verificación de la autoridad municipal.

6. PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPONGAN EL RECURSO PREVISTO EN EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO.

Los habitantes y los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el Área de Aplicación del presente “Plan Parcial de Desarrollo Urbano Río Ameca”, en caso de inconformidad podrán interponer los medios de impugnación a que se refiere el Título Décimo Tercero del Código Urbano para el Estado de Jalisco.