



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Subdistrito Urbano 5-B

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

Documento Técnico

H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA

14 de Septiembre 2012

Plan Parcial de Desarrollo Urbano
“Subdistrito Urbano 5-B”

14 de Septiembre del 2012

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

CONTENIDO

I	INTRODUCCIÓN	7
I.1.	ENUNCIADO DEL PLAN	7
I.2.	MOTIVACIÓN	8
I.3.	METODOLOGÍA	9
I.4.	PROCEDIMIENTO	10
II.	BASES JURÍDICAS	12
II.1.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	13
II.2.	Ley General de Asentamientos Humanos	14
II.3.	Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente	15
II.4.	Ley General de Bienes Nacionales	17
II.5.	Constitución Política del Estado de Jalisco	19
II.6.	Código Urbano para el Estado de Jalisco	19
II.7.	Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente	22
II.8.	Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco	23
II.9.	Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco	23
II.10.	Reglamento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta	24
	Acta de Acuerdo de Autorización de Elaboración del Presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano	25
II.12.	Otras Leyes, Reglamentos, Normas y Acuerdos	25
III.	BASES DE PLANEACIÓN	26
III.1.	La Congruencia y Referencia a los Planes y Programas de Nivel Superior de la Planeación	26
III.1.1.	Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012	26
III.1.2.	Plan Estatal de Desarrollo 2030	28
III.1.3.	Plan de Desarrollo de la Región 09 Costa Norte de Jalisco 2030	29
III.1.4.	Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta 1997	30
III.1.6.	Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 2001 – 2006	31
III.1.7.	Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995 – 2001 (vigente)	33
III.1.8.	Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta (proceso)	33
IV.	DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	34
IV.1.	Localización y Delimitación del Área de Estudio	34
V.	EVALUACIÓN DEL PLAN DE ANTERIOR	39
V.1.	ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS	39
V.2.	CLASIFICACIÓN DE ÁREAS	40
V.3.	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	43
V.4.	ESTRUCTURA VIAL	45
VI.	DIAGNOSTICO-PRONOSTICO	45
VII.	DIAGNÓSTICO	46

VII.1.	MEDIO FÍSICO NATURAL	46
VII.1.1.	TOPOGRAFÍA	46
VII.1.1.1.	Pendientes	
VII.1.1.2.	Elevaciones	
VII.1.2.	GEOLOGÍA	48
VII.1.3.	EDAFOLOGÍA	50
VII.1.4.	HIDROLOGÍA	51
VII.1.5.	CLIMATOLOGÍA	53
VII.1.5.1.	Clima	
VII.1.5.2.	Temperatura	
VII.1.5.3.	Precipitación	
VII.1.5.4.	Lluvia máxima por día	
VII.1.5.5.	Evaporación	
VII.1.5.6.	Asoleamiento	
VII.1.5.7.	Vientos	
VII.1.6.	FLORA Y FAUNA	56
VII.1.7.	ASPECTOS AMBIENTALES	75
VII.1.8.	PAISAJE NATURAL	76
VII.1.9.	CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO AMBIENTAL	77
VII.1.10.	PELIGROS NATURALES	79
VII.1.11.	USO POTENCIAL DEL SUELO	81
VII.1.2.	SÍNTESIS DE LOS FACTORES NATURALES	82
VII.2.	MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO	84
VII.2.1.	ESTRUCTURA URBANA	84
VII.2.3.	TENENCIA DEL SUELO PROPIEDAD SOCIAL Y PRIVADA	85
VII.2.3.1.	TENENCIA DE PROPIEDAD PUBLICA	87
VII.2.4.	ASENTAMIENTOS HUMANOS	88
VII.2.5.	ESTATUS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS	88
VII.2.5.1.	Asentamientos Regulares	
VII.2.5.2.	Asentamientos Irregulares	
VII.2.5.3.	Urbanización sin recepción de las obras	
VII.2.6.	VALORES CATASTRALES	89
VII.2.7.	VIVIENDA	90
VII.2.8.	CLASIFICACION DE AREAS ACTUAL	91
VII.2.9.	USO DEL SUELO ACTUAL	93
VII.2.2.	ESTRUCTURA VIAL	97
VII.2.10.	EQUIPAMIENTO URBANO	98
VII.2.10.1.	Educación	
VII.2.10.2.	Recreación	
VII.2.10.3.	Comercio	
VII.2.10.4.	Deporte	
VII.2.10.5.	Salud	
VII.2.10.6.	Asistencia Social	
VII.2.10.7.	Servicios Urbanos	
VII.2.10.8.	Culto	

VII.2.10.9.	Oficina de Gobierno Estatal	
VII.2.10.10.	EQUIPAMIENTO TURÍSTICO	102
VII.2.11.	INFRAESTRUCTURA	103
VII.2.11.1.	Red de Agua Potable Existente	
VII.2.11.1.	Zona de Agua Potable Existente	
VII.2.11.2.	Red de Drenaje Sanitario Existente	
VII.2.11.3.	Zona de Drenaje Sanitario Existente	
VII.2.11.4.	Electrificación Existente	
VII.2.11.5.	Alumbrado Público Existente	
VII.2.11.6.	Instalaciones Especiales y de Riesgo	
VII.2.12.	COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	107
VII.2.12.1.	Telefonía y Telecomunicaciones	
VII.2.12.2.	Vialidad	
VII.2.12.3.	Pavimentos	
VII.2.12.4.	Transporte Público y Privado	
VII.2.12.5.	Estaciones de autobuses urbanos	
VII.2.12.6.	Sitios de Taxis	
VII.2.12.7.	CONFIGURACIÓN DE LA IMAGEN URBANA E IMAGEN VISUAL	113
VII.2.13.7.	SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO	115
VII.3.	MEDIO FÍSICO SOCIOECONÓMICO	118
VII.3.1	ASPECTOS DEMOGRÁFICOS	118
VII.3.1.1.	Población en el Área de Estudio	121
VII.3.1.2.	Distribución por Grupos de Edad	123
VII.3.2	ASPECTOS ECONÓMICOS	125
VII.3.2.1.	Población Económicamente Activa.	
VII.3.2.2.	Ocupación de la Población	
VII.3.2.3.	Distribución del Ingreso	
	Futuro Demográfico	
VII.3.2.4.	Migración	
VII.3.3.	NIVEL DE SATISFACCIÓN DE NECESIDADES BÁSICAS	129
VII.3.3.1.	Servicios Básicos de Infraestructura	
VII.3.3.2.	Educación	
VII.3.3.3.	Salud	
VII.3.3.4.	Comercio	
VII.3.3.5.	Cultura	
VII.3.3.6.	Recreación	
VII.3.3.7.	Marginación	
VII.3.3.8.	Turismo	
VII.3.3.9.	Demanda Turística	
VII.3.3.10.	Servicios y Turismos	
VII.3.3.11.	Infraestructura Hotelera	
VII.3.4.	SÍNTESIS DEL MEDIO SOCIOECONOMICO	144
VIII.	CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO URBANO	145

IX.	BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO	149
IX.1.	Perspectivas de Crecimiento Demográfico	151
IX.2.	Demanda de Suelo Urbano	153
IX.3.	Requerimientos de Equipamiento Urbano	154
IX.4.	Requerimientos de Infraestructura	161
IX.5.	Criterios Ecológicos de Ordenamiento Ecológico del Poetjal que Aplican para el Área de Estudio	160
IX.6.	Metas Específicas del Plan	162
X.	ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANO	165
X.1.	ÁREA DE APLICACIÓN	165
X.2.	ESTRATEGIA GENERAL	167
X.3.	POLÍTICAS Y OBJETIVOS DE PLAN PARCIAL	168
X.3.1.	Políticas	
X.3.2.	Objetivos Generales	
X.3.2.1.	Objetivos Específicos	
X.4.	CLASIFICACIÓN DE ÁREAS	170
X.5.	ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO	198
X.6.	ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA	202
X.7.	ESTRUCTURA URBANA	273
X.8.	LA NORMAS DE DISEÑO URBANO	282
X.8.1.	Criterios de Diseño de Vialidad.	282
X.8.2.	Características geométricas	292
X.8.3.	Criterios para la introducción de agua potable, drenaje sanitario y público	294
X.8.4.	Criterios para la infraestructura eléctrica, alumbrado y telefonía	398
X.8.5.	Obras mínimas de urbanización	399
X.8.6.	Determinación de la Áreas de Cesión para Destinos	301
X.8.7.	Normas de Configuración Urbana e Imagen Visual	302
X.8.8.	Términos de Referencia para Estudios de Impacto de Transito	304
X.9.	PROPUESTAS DE ACCION URBANÍSTICA	310
X.9.5.	CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS	313
XI.	DERECHOS, OBLIGACIONES DERIVADAS DEL PLAN PLARCIAL	315
XII.	CONTROL ADMINISTRATIVO	316
XIII.	DE LOS RECURSOS	318
XIV.	ANEXO GRAFICO DEL PPDU DEL SUBDISTRITO URBANO 5-B	319



I. INTRODUCCIÓN

En el marco de la planeación del municipio de Puerto Vallarta, se propone una metodología que permita reforzar las políticas de desarrollo urbano del municipio de Puerto Vallarta, en este documento se exponen las normas y lineamientos que fundamentan los criterios de ordenamiento y regulación del uso del suelo urbano, reservas urbanas y ecológicas, dentro del denominado “Distrito Urbano 5”, ubicado en el fraccionamiento Marina Vallarta.

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

La vocación predominante del Municipio de Puerto Vallarta está marcada por la actividad turística, seguido por la actividad comercial y de servicios, resultado de la interacción del turismo.

El área objeto de este estudio es de relevancia para la ciudad ya que es uno de los primeros espacios construidos con un instrumento de planeación formulado mediante un Plan Maestro Integral llamado Plan Maestro del Desarrollo Turístico Marina Vallarta.

I.1. ENUNCIADO DEL PLAN

En sesión Ordinaria de fecha de 05 Octubre de 2011, se analizó el dictamen emitido por la Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbana, por el que se propone se autorice, se elabore el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del “Distrito Urbano 5”, quedando esto dispuesto en el acuerdo Número 0611/2011, que a la letra dice:

“El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, con fundamento en el artículo 42 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y el diverso 147 fracción III del Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, Aprueba por Unanimidad de votos de los munícipes integrantes del Ayuntamiento, por 17 (diecisiete) votos a favor, el dictamen emitido por la Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbana, por el que se autoriza se elabore el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del “Distrito Urbano 5”.



I.2. MOTIVACIÓN

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

El Ayuntamiento tiene el derecho constitucional de dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población. Pero además creemos que proveerle de una adecuada distribución urbana permitirá fortalecer el arraigo social, esto nos ha motivado a elaborar un análisis para detectar las demandas de la población, fundar este documento en el interés público y beneficio social, bajo la premisa del desarrollo sostenible; de acuerdo con el potencial del territorio, según las condicionantes del suelo, que soporten los usos urbanos, sin poner en riesgo la productividad que se requiere para el bienestar de la población.

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

Específicamente el “**Sub-distrito N° 5-A**”, su consolidación como un barrio turístico en la porción Oeste del centro de población de Puerto Vallarta. Su pertinencia y el crecimiento económico actual de la región, de la ciudad y la área en estudio el ordenamiento y la planeación parte importante de la imagen urbana de la ciudad es por esto que se tiene que homologar a la planeación urbana sin perder ese orden que ha prevalecido y que debe de seguir prevaleciendo.

El Turismo es un sector emprendedor y articulador del esfuerzo del sector, desarrolla la cadena de valor integrando no sólo a participantes directos en el turismo sino a el trabajo de apoyo de los Vallartenses, estimulando y coadyuvando al desarrollo.

Es evidentemente, que se debe cuidar y resguardar la dinámica de la área de aplicación cuidando los espacios verdes y de recreación que son el plus de esta área ya que de no hacerlo así repercutiría por una parte; en el deterioro de los ecosistemas aunado con el incremento de fenómenos globales, como el efecto invernadero y el calentamiento del planeta, lo que a su vez resulta en un decremento de la calidad de vida de los pobladores, y por otra parte el atractivo turístico por la sobrepoblación y sobrecarga que se debe de observar para regúlalo, por lo que la necesidad de una planeación integral, se debe concebir mas allá que una simple zonificación de aptitudes de la tierra y de intereses económicos.

Este documento es el resultado de los talleres de trabajo del grupo multidisciplinario entre el consultor y con diversos organismos de la comunidad involucrada, han sido concertadas con el fin la actualización y homologación, desarrollando una Planeación Participativa, el documento está constituido con base en los términos de referencia y en la normatividad aplicada para la elaboración de planes parciales de desarrollo

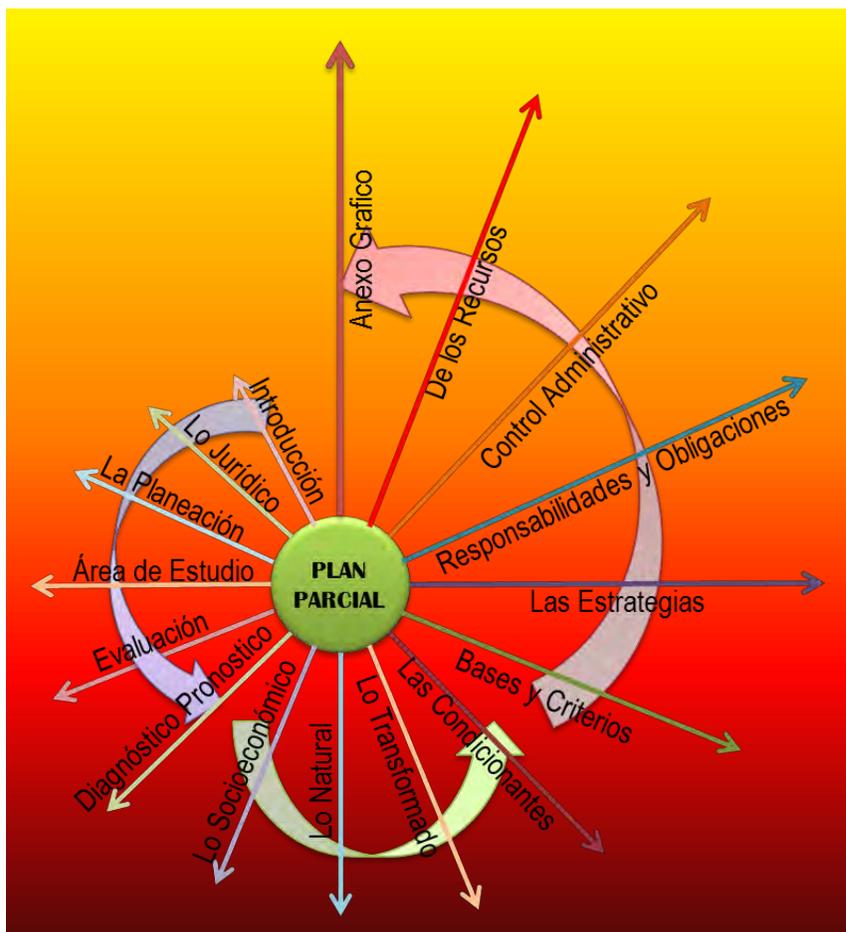


urbano señalados en el Artículo 122 del Código Urbano vigente, la estructura de este documento consta de capítulos:

1.3. METODOLOGÍA

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

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





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

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

En la tercera etapa se presenta la instrumentación: se determinan y establecen las bases y criterios de ordenamiento, estrategias, responsabilidades y obligaciones, así como los recursos administrativos que permitan las resoluciones que se dicten al aplicar este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del “Subdistrito Urbano 5-B”.

Todo lo anterior inscripto en el marco jurídico.

I.4. PROCEDIMIENTO

Se estableció un área de estudio de la zona en cuestión, con la finalidad de observar la problemática urbana, en el ámbito del medio físico natural y el medio físico transformado. El análisis del medio socioeconómico del centro de población desde el ámbito municipal y regional, nos permitió conocer la demanda de suelo urbano, infraestructura, servicios y equipamiento del Distrito Urbano 5.

Como parte del diagnóstico se plasmaron los usos de suelo en dos etapas, la primera que indica como fue autorizada la clasificación de áreas y la zonificación primaria en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población. En la segunda etapa en donde se enuncian las modificaciones que se fueron autorizando de manera puntual en los predios comprendidos en el área de estudio. Lo anterior con la finalidad de ver reflejada la evolución en la utilización de estos mismos, así como buscar los nuevos usos compatibles.

Los resultados obtenidos del diagnóstico, nos permitieron establecer las bases y criterios de ordenamiento encaminados a integrar la autosuficiencia del sub-centro urbano, como un polo de desarrollo para el centro de población, conciliando el potencial del territorio con sus actividades productivas y las demandas sociales, para implementar acciones que nos permita fortalecer las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de manera eficiente y competitiva a escala regional.

Para alcanzar los objetivos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, y del cual el presente documento forma parte, se propuso un Modelo de Ordenamiento Urbano (MOU) como estructura rectora integrado por distritos urbanos que permitan la toma de decisiones y acciones a la administración pública municipal y demás autoridades que intervengan dentro de la legislación de la actividad urbana.



A partir del análisis diagnóstico se desprende que los predios aptos para el desarrollo urbanístico por sus condicionantes naturales que a su vez permiten la introducción de las redes de infraestructura y equipamiento básico para el solventar las necesidades de la demanda poblacional, se ubican en la parte Norte, Este y Sureste, del área de aplicación.

Estas áreas quedan, bajo el estricto control por parte de la autoridad municipal para su urbanización y edificación, a fin de evitar el proceso ilegal de apropiación y ocupación, y que el Modelo de Ordenamiento Urbano que se propone pueda concretarse mediante la instrumentación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del “Subdistrito Urbano 5-B”, con base a lo dispuesto del Artículo 121 y 122 del Código Urbano para el Desarrollo Urbano –que permite normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento– asimismo, es necesario actualizar el Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial (MOET) a fin de hacer las clasificaciones y políticas congruentes con las condiciones reales imperantes en el área e instrumentos normativos del nuevo Modelo de Ordenamiento Urbano.

El proceso de planeación señalada inicia su instrumentación jurídica con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del “Distrito Urbano 5”, el planteamiento tiene la virtud de que sean ejecutadas las políticas y lineamientos de manera inmediata, con la finalidad de darle solución a la existencia de asentamientos irregulares, en los que se observa una inadecuada ocupación del suelo e impactos nocivos para el medio ambiente, que propician riesgos para la población vecina y al mismo tiempo propician el desorden urbano del centro de población.

En síntesis, el Modelo de Ordenamiento Urbano permite crear y mantener una estructura espacial urbana adecuada a escala del centro de población, tiene como objetivo conformar polos de desarrollo eficiente y socialmente competitivos en el desarrollo socio-económico del municipio, cubriendo la demanda del suelo urbano, equipamiento, infraestructura, comercio y servicios urbanos, producción agrícola y manufacturas de menor grado, debido al crecimiento demográfico local y migratorio de familias que buscan mejorar sus niveles de calidad de vida, posibilitando la coexistencia de la naturaleza con lo urbano con calidad, orden y regulación.

El Primer capítulo titulado como Nivel Antecedentes; comprende los siguientes aspectos: La Motivación del Plan, su Análisis Metodológico, el Marco Jurídico, El análisis de los Antecedentes de Planeación lo que da sustento al presente proyecto del Plan.

El Segundo capítulo que conforma al Diagnóstico; define el Ámbito del Área de Estudio y Área de Aplicación. Hace una descripción y explicación sistematizada de los principales problemas y fenómenos que conforman la situación actual del territorio de la zona de estudio, describiendo los datos que determinan las tendencias de crecimiento poblacional, el diagnóstico de medio ambiente y del turismo así como la dinámica en la distribución de las actividades económicas. Se detecta igualmente el potencial urbano y los aspectos del medio ambiente y socio-económico-cultural a ser impulsados para promover la integración funcional y espacial de dicha continuidad territorial y demográfica, así como la sintieses del Diagnostico con el instrumento de las fortalezas y las debilidades del ordenamiento urbano de la zona de proyecto.

El Tercer capítulo, titulado como Metas Específicas del Plan Parcial; integra la formulación de la hipótesis de la estructura territorial, basada en el modelo de ocupación, así como los objetivos y metas que permitirán



establecer políticas y estrategias específicas. Estos objetivos se plantean para el ordenamiento de la zona, de las actividades productivas y del acceso a servicios en atención a las deficiencias y requerimientos.

El Cuarto capítulo titulado Estrategias de Desarrollo Urbano; describe las soluciones de nivel colectivo a los problemas detectados y que se formulan en función de los objetivos y metas proyectadas. Se definen las obras y acciones que efectuarán los diferentes sectores sociales, productivos y las diferentes dependencias gubernamentales para conformar las Estrategias y los Programas de Corresponsabilidad Sectorial. Se describen también los Mecanismos de Instrumentación con los que se podrán identificar las responsabilidades gubernamentales en los diferentes niveles de gobierno en el marco de su competencia.

II. BASES JURÍDICAS

En los fundamentos jurídicos que dan legalidad a este documento como instrumento para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta y Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, de Puerto Vallarta, se enmarca la competencia de las autoridades involucradas, connotando que se trata de una área físicamente urbana.

Cuadro 1. Síntesis de las Bases Jurídicas
LEGISLACIÓN FEDERAL
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Artículos 26, 27, párrafo tercero; 73 fracción XXIX-C y 115 fracciones II, III y V.
Ley General de Asentamientos Humanos. Artículos 9, 15, 19, 38, 40 fracciones I, II, III, IV y V; 41 fracción V y artículo 43.
Ley Agraria. Artículos 23, fracc. VII, 63 al 72; 87, 88 y 89.
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Artículos 1 fracciones III, VI y VIII; 8 fracciones V y VIII; 11 fracción III, inciso f; 19, 20bis 4 fracción III y 20bis 5 fracción IV; 23, 27 y 28.
Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Artículos 3 fracción I; 5 inciso O fracción I; 11 fracción II y artículo 23.
Ley de Vivienda. Artículos 6, 17 y 73. Título Quinto de la adquisición de suelo y la constitución de reservas territoriales.
LEGISLACIÓN ESTATAL
Constitución Política del Estado de Jalisco. Artículo 38 y 80.
Código Urbano para el Estado de Jalisco.
Reglamento Estatal de Zonificación. Artículo 5
Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Artículos 1, 5 y 8. Capítulo V De la política ambiental, artículos 9, 10 fracciones II y III; 20, 22, 23 y 25. Artículos 26 fracción II; 28 fracción III; 29 fracción I; y 45 fracciones II y IV.
Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios. Artículos 6, 22 y 25.



LEGISLACIÓN MUNICIPAL

Reglamento Orgánico del Gobierno y de la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco. Artículo 10, fracción XVIII, Artículo 11, fracción II, XIV y XXXV, y Artículo 12.

Reglamento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta. Artículo 29, fracción II, III, IV y V, Artículo 30 y 32.

Reglamento de Ecología para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco. Artículos 9, 24, 30, 31 y 32.

II.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Aprobada el 01 de diciembre del 1916, y publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha del 05 de febrero de 1917, con la última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 4 de Mayo de 2009.

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

Artículo 26.- “El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la Nación.”

Artículo 27.- III. La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico...

Artículo 73 fracción XXIX-C.- El Congreso tiene facultades para establecer contribuciones para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo 3º. Del Artículo 27 de esta Constitución.

Que por mandato del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en donde a la letra dice de la fracción II, y V;



Fracción II Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal.

Fracción V, a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal:

- a) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;*
- b) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;*
- c) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;*

II.2. Ley General de Asentamientos Humanos

Aprobada el 9 de Julio de 1993, y publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha del 21 de julio de 1993, así como sus adiciones publicadas el 5 de agosto 1994. Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Noviembre del 2010.

Artículo 4o.- En términos de lo dispuesto en el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se considera de interés público y de beneficio social la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano.

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;*
- IV. Promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;*
- V. Proponer la fundación de centros de población;*
- VI. Participar en la planeación y regulación de las conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;*
- VII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;*
- VIII. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;*



- IX. *Coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;*
- X. *Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios;*
- XI. *Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;*
- XII. *Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;*
- XIII. *Imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de la legislación local;*
- XIV. *Informar y difundir permanentemente sobre la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano, y*
- XV. *Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.*
- XVI. *Los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.*

Artículo 12.- La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, se llevarán a cabo a través de:

- I. *El programa nacional de desarrollo urbano;*
- II. *Los programas estatales de desarrollo urbano;*
- III. *Los programas de ordenación de zonas conurbadas;*
- IV. *Los planes o programas municipales de desarrollo urbano;*
- V. *Los programas de desarrollo urbano de centros de población, y*
- VI. *Los programas de desarrollo urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de desarrollo urbano.*

Los planes o programas a que se refiere este artículo, se regirán por las disposiciones de esta Ley y en su caso, por la legislación estatal de desarrollo urbano y por los reglamentos y normas administrativas estatales y municipales aplicables.

La Federación y las entidades federativas podrán convenir mecanismos de planeación regional para coordinar acciones e inversiones que propicien el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos ubicados en dos o más entidades, ya sea que se trate de zonas metropolitanas o de sistemas de centros de población cuya relación lo requiera, con la participación que corresponda a los municipios de acuerdo con la legislación local.



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

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

Artículo 8o.- Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

- I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;
- II. La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;

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.



II.4. Ley General de Bienes Nacionales

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004 y Última reforma publicada DOF 31-08-2007.

Al sur-poniente el área de aplicación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Subdistrito Urbano 5-B”**, colinda con un frente de mar que alcanza una longitud de aproximadamente de 2,839.203 metros, generando 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 de la ley y que conforme al Título Primero, Capítulo Único, que a la letra dice;

Artículo 8.- Todos los habitantes de la República pueden usar los bienes de uso común, sin más restricciones que las establecidas por las leyes y reglamentos administrativos.

Para aprovechamientos especiales sobre los bienes de uso común, se requiere concesión, autorización o permiso otorgados con las condiciones y requisitos que establezcan las leyes.

ARTÍCULO 16.- Las concesiones, permisos y autorizaciones sobre bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación no crean derechos reales; otorgan simplemente frente a la administración y sin perjuicio de terceros, el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes y el título de la concesión, el permiso o la autorización correspondiente.

Que conforme al Título Tercero, Capítulo II, Sección Tercera de las Concesiones, que a la letra es; *Artículo 72.- Las dependencias administradoras de inmuebles podrán otorgar a los particulares derechos de uso o aprovechamiento sobre los inmuebles federales, mediante concesión, para la realización de actividades económicas, sociales o culturales, sin perjuicio de leyes específicas que regulen el otorgamiento de concesiones, permisos o autorizaciones sobre inmuebles federales.*

Para el otorgamiento de concesiones, las dependencias administradoras de inmuebles deberán atender lo siguiente:

- I. Que el solicitante cumpla con los requisitos establecidos en las leyes específicas que regulen inmuebles federales;*
- II. Evitar el acaparamiento o concentración de concesiones en una sola persona;*



- III. *Que no sea posible o conveniente que la Federación emprenda la explotación directa de los inmuebles de que se trate;*
- IV. *No podrán otorgarlas a favor de los servidores públicos que en cualquier forma intervengan en el trámite de las concesiones, ni de sus cónyuges o parientes consanguíneos y por afinidad hasta el cuarto grado o civiles, o de terceros con los que dichos servidores tengan vínculos privados o de negocios. Las concesiones que se otorguen en contravención a lo dispuesto en esta fracción serán causa de responsabilidades y de nulidad;*
- V. *Que no se afecte el interés público;*
- VI. *La información relativa a los inmuebles que serán objeto de concesión, será publicada con dos meses de anticipación al inicio de la vigencia de la concesión respectiva, en un diario de circulación nacional y en internet, y*
- VII. *En el caso de concesiones de espacios sobre inmuebles federales que ocupen las dependencias administradoras de inmuebles, que la actividad a desarrollar por el concesionario sea compatible y no interfiera con las actividades propias de dichas dependencias, sujetándose a las disposiciones que las mismas expidan para tal efecto.*

Las dependencias administradoras de inmuebles, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, conforme a las condiciones a que se refiere el artículo siguiente, emitirán los lineamientos para el otorgamiento o prórroga de las concesiones sobre los inmuebles federales de su competencia, sin perjuicio de las disposiciones legales aplicables. Asimismo, presentarán un informe anual a la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión sobre las concesiones otorgadas en el periodo correspondiente.

Que conforme al Título Cuarto, Capítulo Único, en el Artículo 119 que a la letra dice; 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.*

Artículo 120.- El Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, promoverá el uso y aprovechamiento sustentables de la zona federal marítimo terrestre y los terrenos ganados al mar. Con este objetivo, dicha dependencia, previamente, en coordinación con las demás que conforme a la materia deban intervenir, establecerá las normas y políticas aplicables, considerando los planes y programas de desarrollo urbano, el ordenamiento ecológico, la satisfacción de los requerimientos de la navegación y el comercio marítimo, la defensa del país, el impulso a las actividades de pesca y acuicultura, así como el fomento de las actividades turísticas y recreativas.

El Ejecutivo Federal, a través de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá celebrar convenios o acuerdos de coordinación con el objeto de que los gobiernos de los estados y los municipios, en su caso, administren, conserven y vigilen dichos bienes.



Dichas facultades serán ejercidas conforme a lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones federales y locales aplicables, así como en aquéllas que de las mismas deriven.

En contra de los actos que emitan los gobiernos de los estados y, en su caso, de sus municipios, en ejercicio de las facultades que asuman de conformidad con este precepto respecto de los particulares, procederán los recursos y medios de defensa establecidos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

II.4. Constitución Política del Estado de Jalisco

Convocado por decreto del Gobierno Provisional del Estado, de fecha 6 de abril de 1917, Última modificación mediante acuerdo económico 967/03.

De acuerdo con el mandato del Primer Jefe del Ejército Constitucionalista y Encargado del Poder Ejecutivo de la Nación, fechado el 6 de marzo del mismo año, cumpliendo con el objeto para el cual fue convocado, ha tenido a bien expedir Artículo 80.- Los municipios a través de sus ayuntamientos, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- I. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;*
- II. Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;*
- III. Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales;*
- IV. Otorgar licencias o permisos para urbanizaciones, construcciones y condominios;*
- V. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;*
- VI. Participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica;*
- VII. Organizar y conducir la planeación del desarrollo del municipio y establecer los medios para la consulta ciudadana y la participación social;*
- VIII. Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando afecten su ámbito territorial;*
- IX. Celebrar convenios para la administración y custodia de zonas federales; y*
- X. Celebrar convenios de coordinación, establecer mecanismos de colaboración y crear figuras de asociación con otros ayuntamientos cuando estos pertenezcan a una misma área metropolitana.*

II.5. Código Urbano para el Estado de Jalisco

Que conforme al decreto número 22247/LVIII/08 que expide El Código Urbano para El Estado de Jalisco, entrando en vigor el 1º de Enero de 2009.

En el capítulo III de los municipios sección primera de las atribuciones de los Municipios Artículo 10, que a la letra dice:

- I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de desarrollo urbano, atendiendo el cumplimiento de las disposiciones ambientales aplicables;*



- II. *Asegurar la congruencia de los programas y planes a que se refiere la fracción anterior, con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales, haciendo las proposiciones que estime pertinentes;*
- III. *Formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo urbano respectivos, en base a este Código;*
- IV. *Administrar la zonificación urbana de los centros de población, contenida en los programas y planes de desarrollo urbano;*
- V. *Dar difusión al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y a los planes derivados del mismo.*

Así como el Título Quinto, Capítulo I, Sección Sexta de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano; que a la letra dice;

Artículo 120. Los planes parciales de desarrollo urbano tienen por objeto:

- 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.*

Artículo 121. Los planes parciales de desarrollo urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población. Se formularán, aprobarán y aplicarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I. *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;*
- II. *Sus disposiciones corresponderán con las del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual es una parte y por lo tanto, deben guardar congruencia entre sí;*
- III. *Será formulado, aprobado y publicado conforme a lo estipulado en el artículo 123 del presente Código;*
- IV. *Los propietarios de predios y fincas, los grupos sociales y en particular, las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar o proponer al Ayuntamiento, elabore, consulte y apruebe un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para un área, barrio o colonia del centro de población;*
- V. *Las asociaciones de vecinos legalmente constituidas, podrán solicitar al Ayuntamiento, que dentro del plan parcial de desarrollo urbano aprobado se declaren como polígono de desarrollo*



controlado, el área de influencia de la asociación mediante convenio en el cual se establezcan las bases para su aplicación;

- VI. Se requerirá formular y aprobar un plan parcial de desarrollo urbano, cuando el centro de población cuente con una población mayor a diez mil habitantes donde por su extensión o escala, asociadas a la densidad de población y la intensidad de los usos y destinos lo requieran;
- VII. Su objeto principal será el precisar las normas de zonificación, cuando por la magnitud de escala, intensidad de las actividades, resulte insuficiente el plan de desarrollo urbano de centro de población, el programa de ordenamiento ecológico local o en su caso, el programa municipal de desarrollo urbano, donde se integren las disposiciones de ordenamiento territorial de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico local; e
- VIII. Indicará las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, en función del ordenamiento territorial, sin implicar la autorización de las mismas.

Artículo 122. El plan parcial de desarrollo urbano se integrará con los siguientes elementos:

- I. La referencia al plan de desarrollo urbano de centro de población del cual forma parte;
- II. Las políticas y los objetivos que se persiguen;
- III. La delimitación de su área de aplicación conforme a las normas que se indican en este Código;
- IV. 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;
- V. Los regímenes de tenencia de la tierra existente;
- VI. La zonificación conforme a las normas que se indican en el Título Sexto del presente Código;
- VII. La clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales y estatales competentes.
- VIII. 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;
- IX. Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado;
- X. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano;
- XI. 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;
- XII. 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; y
- XIII. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas y planes.



II.6. Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Aprobado el 25 de mayo de 1989 por el Congreso del Estado de Jalisco, con el decreto Número 13596. Que conforme al Título Primero Capítulo Cuarto de las atribuciones de los Gobiernos Municipales, que a la letra dice.

Artículo 8º. Corresponde a los gobiernos municipales directamente, o por delegación, a través de los organismos o dependencias que para tal efecto designen sus titulares, en el ámbito de su competencia, de manera general, las atribuciones que se establecen en el artículo 5º de la presente ley, coordinadamente con la Secretaría y, de manera exclusiva, las siguientes:

- I. *Evaluar el impacto ambiental respecto de obras o actividades que no sean competencia de la federación o del estado, que se realicen íntegramente dentro del territorio municipal, y dependiendo del dictamen satisfactorio de dicha evaluación, otorgar las autorizaciones de usos del suelo y las licencias de construcción u operación respectivas;*
- II. *Expedir el ordenamiento ecológico del territorio municipal, en congruencia con los ordenamientos general del territorio y regional del estado, que al efecto elaboren la federación y la Secretaría;*
- III. *Dictaminar las solicitudes de autorización que se presenten para descargar aguas residuales en los sistemas de drenaje y alcantarillado que administren, estableciendo condiciones particulares de descarga en dicho sistema, de conformidad con la normatividad aplicable, salvo que se trate de aguas residuales generadas en bienes y zonas de jurisdicción federal; así como, de resultar necesario, requerir la instalación de sistemas de tratamiento cuando no se satisfagan las normas oficiales mexicanas o, en su caso, la normatividad estatal que al efecto se expida;*
- IV. *Aplicar en las obras e instalaciones municipales destinadas al tratamiento de aguas residuales, los criterios que emitan las autoridades federales o estatales, a efecto de que las descargas en cuerpos y corrientes de agua satisfagan las normas oficiales mexicanas;*
- V. *Proponer las contribuciones correspondientes y, en su caso, el monto de las mismas, para que pueda llevar a cabo la gestión ambiental que le compete, así como proceder a la imposición de las sanciones a que haya lugar;*
- VI. *Llevar y actualizar el registro municipal de las descargas a las redes de drenaje y alcantarillado que administren, el cual será integrado al registro estatal y nacional de descargas;*
- VII. *Vigilar las descargas de origen municipal y evitar su mezcla con otras descargas, así como el vertimiento de residuos sólidos;*
- VIII. *Formular y expedir las declaratorias correspondientes para la creación de áreas naturales protegidas en el municipio, en congruencia con la política ambiental de la federación y del gobierno del estado;*
- IX. *Formular y promover programas para la disminución y reciclado de residuos sólidos urbanos;*
- X. *Vigilar el cumplimiento de la legislación estatal en materia de prevención y control de la contaminación de la atmósfera generada por fuentes fijas y móviles de jurisdicción local cuya competencia no esté reservada a la federación, así como el aprovechamiento de los recursos naturales, como lo prevén las leyes correspondientes de la materia;*
- XI. *Expedir la normatividad correspondiente en materia de contaminación visual; y*
- XII. *Las demás que le confieren las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia ambiental.*



II.7. Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco

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

Que el Título segundo del Capítulo VIII, de las obligaciones y facultades de los Ayuntamientos; Artículo 37, inciso XIV. Que a la letra dice; *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.*

II.9. Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco

Aprobado por el Cabildo del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco a los 19 día del mes de Mayo de 2001.

Conforme al Título Segundo del Gobierno Municipal, Capítulo II de las obligaciones y facultades del Ayuntamiento que a la letra dice;

Artículo 10. Son obligaciones del Ayuntamiento, las siguientes:

...

VII. Constituir los Comités de Planeación Municipal, conforme las disposiciones en la materia.

...

XVIII. Formular, aprobar, asegurar su congruencia, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población, de los programas de ordenamiento ecológico local y los planes o programas parciales de desarrollo urbano o de ordenamiento ecológico que de ellos se deriven;

XIX. Formular y aprobar la zonificación de los centros de población en los programas y planes de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico local;

...

Artículo 11. Son facultades del Ayuntamiento: las siguientes:

...

XII. Celebrar con el Poder Ejecutivo Federal y, con su concurrencia, con la Federación y los gobiernos de otras entidades federativas, los convenios que apoyen los objetivos y prioridades propuestos en los programas y planes de desarrollo urbano o en los programas de ordenamiento ecológico que se ejecuten en su territorio municipal;

XIII. Autorizar la adquisición o promover la expropiación de los predios y fincas que se requieran para ejecutar obras de urbanización y edificación;

XIV. Asociarse con otras entidades públicas o con particulares para coordinar y concertar la realización de obras de utilidad social;

...

XXXVII. Controlar y vigilar, en coordinación con las autoridades competentes, la utilización del suelo de su territorio; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas.



II.10. Reglamento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta

El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano es un órgano de participación social, vecinal y de consulta, y órgano auxiliar del municipio de Puerto Vallarta, en la gestión del desarrollo urbano municipal, aprobada en el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco en la sesión ordinaria de fecha 31 de Marzo de 2010 dos mil diez, tuvo a bien aprobar el acuerdo de Ayuntamiento N° 0085/2010.

Y que conforme a Capitulo Primero artículo 3°, fracción I, que a la letra dice; *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.*

Capitulo Noveno, de las Comisiones de Trabajo, Artículo 24. Que a la letra dice; *El Consejo, para el desarrollo de sus actividades integrará comisiones de trabajo. La función de estas será la de revisión de los asuntos relacionados con un área específica de las responsabilidades del consejo y la propuesta de iniciativas y proyectos de acuerdo en relación a la misma área.*

Así con el artículo 25 fracción I, de las Comisiones de Trabajo, "De Planes y Programas", y del Artículo 29. La Comisión de Planes y programas se encargará de los siguientes asuntos:

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

II.11. Reglamento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta

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

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



III.12. Reglamento de la Propiedad, Uso de Suelo y Normas Complementarias del Desarrollo Turístico “Marina Vallarta”

Autorizado por el H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta en el mes de Junio de 1988,

Teniendo por objetivo preservar y realzar la belleza y armonía del medio ambiente y la naturaleza del lugar, con el objetivo de lograr un conjunto ordenado y armónico del paisaje urbano y el goce y disfrute de los turistas y los habitantes.

Este comprendido por 4 Títulos:

Título Primero; Generalidades con un Capítulo “Filosofía y razón de Ser del Desarrollo que consta de 2 artículos.

Título Segundo; Normas de la Propiedad y su utilización, con 3 capítulos y 30 artículos.

Título Tercero; Normas de Uso de suelo de Marina Vallarta, con 8 capítulos y 35 artículos.

Título Cuarto; Normas Complementarias, con 4 capítulos y 19 artículos.

Las normas de Imagen Urbana son bocetos con especificaciones de alturas por nivel, altura total, retiros, restricciones, pendientes de techos, etc.

II.13. Acta del Acuerdo de Autorización de Elaboración del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano

El Honorable Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco en Sesión Ordinaria de fecha 05 de Octubre de 2011 se analizó el dictamen emitido por la Comisión de Planeación Socioeconómica y Urbana en el que se proponía la autorización de que se elabore el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Plan Parcial de Desarrollo Urbano “Distrito Urbano 5”.

Él se aprobó por unanimidad de votos por 17 votos a favor de los munícipes integrantes del Ayuntamiento el punto de acuerdo números 0611/2011 y 0 que contienen los antecedentes, las consideraciones y el acuerdo que formaliza el inicio de los trabajos para elaborar el presente Plan.

II.14. Otras Leyes, Reglamentos, Normas y Acuerdos

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

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



III. BASES DE PLANEACIÓN

Cuadro 2.- MARCO DE PLANEACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL "SUBDISTRITO URBANO 5-B"		
ORDEN FEDERAL	ORDEN ESTATAL	ORDEN MUNICIPAL
Plan Nacional de Desarrollo 2007 – 2012	Plan Estatal de Desarrollo 2007 – 2011	Plan de Desarrollo Municipal Puerto Vallarta 2010 – 2012
Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio 2001 - 2006	Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995 - 2001	Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, Jalisco. (en Proceso)
Programa Nacional de Vivienda 2008 - 2012: Hacia un Desarrollo Habitacional Sustentable.		Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Vallarta, 1997.
		Modelo de Ordenamiento Ecológico (MOET) del Municipio de Puerto Vallarta.

Los tres niveles de planeación plantean los lineamientos relativos a los propósitos generales de los ordenamientos del desarrollo urbano de los asentamientos humanos.

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

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del "Subdistrito Urbano 5-B" forma parte del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, en las que sus disposiciones y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas, se atienden y se les da el seguimiento en el con el objeto de ordenar y regular los asentamientos humanos.

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

Instrumento de planeación de nivel ejecutivo federal, publicado el jueves 31 de mayo del 2007, en el Diario Oficial, Cuarta Sección Secretaria de Hacienda y Crédito Público, que da rumbo a todos los sectores y sus acciones concurrentes al Desarrollo Nacional. Tiene como objetivo fortalecer los objetivos nacionales, las estrategias y las prioridades que durante la presente administración. La misión del Poder Ejecutivo Federal 2007-2012 es conducir responsablemente, de manera democrática y participativa, en el proceso evolutivo del país hacia una sociedad más equitativa, humana y con una economía más competitiva e incluyente, en el marco institucional y del Estado del Derecho.

La Estrategia Integral de Política Pública, Eje 2. Economía competitiva y generadora de empleos en el punto 2.8 Turismo impulso en el sector turismo tiene varias características que lo convierten en una prioridad nacional dada su importancia como factor de desarrollo y motor de crecimiento. Destacan, en primer lugar, su elevada productividad y empleo bien remunerado; y en segundo, que en muchas ocasiones se desenvuelve en regiones de menor desarrollo económico. Cabe notar que la riqueza cultural y natural de México implica que existen amplias oportunidades de actividades turísticas que no se han desarrollado cabalmente.



La mayor integración mundial, aunada a la riqueza cultural y natural de nuestro país, implica que México hoy en día se encuentra en una situación de enorme potencial para que el desarrollo exitoso del sector turismo se vuelva en uno de los ejes de desarrollo del país. El desarrollo acelerado a nivel mundial implica que la demanda por servicios turísticos se incrementará de forma importante en los años venideros. Finalmente, el incremento en la población pensionada en los países industrializados implica una proporción cada vez mayor de individuos de elevados recursos socioeconómicos con interés por realizar largos viajes a destinos atractivos.

Sin embargo, al igual que en otros ámbitos, el mismo fenómeno de globalización lleva a que el viajero, tanto nacional como extranjero, tenga mayores opciones. Así como la tecnología de la información facilita adquirir información y realizar la planeación de un viaje en nuestro país, lo hace también para otros destinos. Los menores costos de transportación aérea permiten a nuestros visitantes tradicionales tener acceso a destinos más alejados. Ello implica que, al igual que en otros ámbitos de la actividad económica, las oportunidades y retos que representa la integración mundial debe resolverse mediante políticas públicas decididas.

El sector debe ser reconocido como una pieza clave en el desarrollo económico del país. Asimismo, se debe garantizar que el crecimiento del sector respete los entornos naturales, culturales y sociales. Es justamente la riqueza de México en términos de una cultura, enorme diversidad climática, belleza orográfica, fauna y flora endémicas, y su sociedad vibrante y abierta lo que atrae y diferencia a nuestro país de otras naciones del mundo.

El papel del sector como detonante del desarrollo local implica que el desarrollo de infraestructura y de servicios debe incluir aquellos orientados a dotar de capacidades a la población local. Sólo de esa forma puede consolidarse una mejoría en el bienestar de las poblaciones locales que les permita ser partícipes plenos del proceso de desarrollo.

OBJETIVO 12

Hacer de México un país líder en la actividad turística a través de la diversificación de sus mercados, productos y destinos, así como del fomento a la competitividad de las empresas del sector de forma que brinden un servicio de calidad internacional.

Para convertir a México en un país líder en el sector turismo y aumentar en un 35% el número de visitantes internacionales al año es necesario poner en marcha las siguientes estrategias:

ESTRATEGIA 12.1 Hacer del turismo una prioridad nacional para generar inversiones, empleos y combatir la pobreza, en las zonas con atractivos turísticos competitivos.

Crear condiciones de certeza jurídica para las nuevas inversiones en los destinos turísticos del país, así como acciones para consolidar las existentes.

La política turística considerará programas de desarrollo de una amplia gama de servicios turísticos, incluyendo turismo de naturaleza, turismo rural y turismo de aventura, con la participación de las secretarías y organismos del gobierno federal que apoyan proyectos de desarrollo turístico en las



zonas rurales e indígenas. En este proceso se deberá hacer converger programas como el financiamiento y capacitación a MIP y Mes.

ESTRATEGIA 12.2 Mejorar sustancialmente la competitividad y diversificación de la oferta turística nacional, garantizando un desarrollo turístico sustentable y el ordenamiento territorial integral.

Orientar los esfuerzos de la política turística y de las actividades de las entidades públicas del gobierno federal que incidan directa o indirectamente en el desarrollo del turismo hacia la competitividad nacional e internacional de las empresas, productos, y atractivos turísticos del país, en un marco de sustentabilidad económica y social y coordinación con el sector privado.

ESTRATEGIA 12.3 Desarrollar programas para promover la calidad de los servicios turísticos y la satisfacción y seguridad del turista.

Desarrollar programas de promoción en los mercados y segmentos turísticos de mayor rentabilidad fortaleciendo los programas de información, asistencia y seguridad al turista.

ESTRATEGIA 12.4 Actualizar y fortalecer el marco normativo del sector turismo.

Promover junto con el Poder Legislativo, las comunidades y las empresas del sector, la actualización del marco legal para el desarrollo sustentable del sector e impulsar normas que garanticen la prestación de servicios turísticos competitivos.

ESTRATEGIA 12.5 Fortalecer los mercados existentes y desarrollar nuevos mercados.

La política turística nacional promoverá acciones de desarrollo y apoyo a la comercialización de productos competitivos para los diferentes segmentos de los mercados actuales y potenciales, nacionales y extranjeros.

Se diseñarán programas de mercadotecnia puntuales para cada segmento, consolidando los productos actuales e impulsando nuevos productos de calidad, accesibles y competitivos para nuevos segmentos y nichos del mercado.

ESTRATEGIA 12.6 Asegurar un desarrollo turístico integral.

El sector turístico requiere de estrategias que permitan aprovechar todo el potencial de crecimiento. Para ello, es necesario que el desarrollo del sector sea incluyente en lo referente a las condiciones de vida de las poblaciones locales donde se ubique la actividad.

III.1.2. Plan Estatal de Desarrollo Jalisco 2030 (PED)

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



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

Implanta programas y subprogramas sectoriales y especiales de la administración pública¹ y establece los ejes estratégicos referidos al fomento del ordenamiento territorial, el uso de suelo ordenado e implementación de infraestructura productiva e urbana.

La promoción de la política pública para fomentar la producción de vivienda y coadyuvar a reducir la concentración de la demanda y de esta manera focalizada para disminuir el déficit y de esta manera repercutir en el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

En el análisis del plan se determina que dentro de los 351 km de litoral, se localizan playas de extraordinaria belleza, rodeadas de exuberante y variada vegetación, entre las que destaca Puerto Vallarta, que con una afluencia de casi tres millones de visitantes por año, es el segundo destino de playa del país, el que se complementa con destinos de playa de potencial nacional e internacional ubicados en la Costa Alegre, y determina la siguiente estrategia.

3.5 Estrategias: PeO9: Para incrementar la inversión nacional y extranjera en el Estado

...

E4) Aumentar los niveles de inversión directa en el Estado, mediante la implementación de programas de Desarrollo y Fomento al Turismo y a la Cultura, de Seguridad Pública, así como de Fortalecimiento Institucional de manera tal que se brinde certeza y confianza hacia los capitales nacionales y extranjeros.

7.6 Descripción de los Programas breve descripción y líneas de acción;

...

5. Desarrollo y Fomento al Turismo: Planear, promover y fomentar el desarrollo turístico en el Estado, cuidando el aprovechamiento sustentable y la preservación de los recursos naturales y culturales. Impulsar en los mercados nacionales e internacionales, los destinos y desarrollos turísticos de sol y playa, los culturales, de negocios, religiosos, deportivos y alternativos, tales como el ecoturismo, el rural (pueblos típicos) y el de aventura.

III.1.3. Plan de Desarrollo de la Región 09 Costa Norte de Jalisco 2030

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

¹ *Programas y Subprogramas Sectoriales y Especiales de la Administración Pública Estatal 2007 - 2013*; Desarrollo Humano y Social Sustentable, El Estado de Jalisco, periódico oficial; Volumen X, Numero 50, sección II; sábado 26 de julio de 2008.



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

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

Las áreas de oportunidad: Puerto Vallarta capta alrededor de las tres cuartas partes de turistas que visitan la Región 09 Costa Norte anualmente (4 millones), y concentra el 74% de la derrama económica estatal en materia turística, generando casi 100,000 empleos dedicados al turismo.

La estancia promedio de los turistas en Puerto Vallarta (4.5 días), duplica los de la Zona Metropolitana de Guadalajara.

Visión de futuro: El potencial paisajístico y el patrimonio cultural de la Región le han permitido diversificar ampliamente su oferta turística y consolidarse en un importante destino turístico a nivel internacional.

III.1.4. Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta 1997

Publicado en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco, tomo CCCXXVII, el 30 de octubre de 1997 sección II n° 17 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

El área de aplicación que nos atiende se encuentra normada con este instrumento de planeación y su clasificación es:

AU-7 Zona turístico-comercial Marina Vallarta, con una superficie aproximada de 217.4 hectáreas, y teniendo como límites: al nororiente la avenida de ingreso Francisco Medina Ascendió (zona de servicios regionales Las Flores y el estero del Salado); al suroriente dársena del Puerto Marítimo; y al surponiente, la bahía de Banderas, y al norponiente, el Aeropuerto Internacional.



AU-18 Escuela Naval y Zona de servicios regionales del Puerto Marítimo, con una superficie aproximada de 8.8 hectáreas, y teniendo como límites: al nororiente, la avenida de ingreso Lic. Francisco Medina Ascendió (estero del Salado, área de reserva urbana RU-MP-23 y la colonia Educación); al suroriente la zona Portuaria (instalaciones puerto marítimo); al surponiente, la dársena del puerto marítimo; y, al norponiente, la boca del estero del Salado (zona turístico-comercial Marina Vallarta).

AU-19 Zona Portuaria, que incluye las instalaciones del puerto marítimo, con una superficie aproximada de 10.4 hectáreas, y teniendo como límites: al nororiente y oriente, la avenida de ingreso Lic. Francisco Medina Ascendió (área de reserva urbana RU-CP2 y los condominios La Marina); al sur, la zona turística de Playas de Vallarta; al poniente, la dársena del puerto marítimo y al norponiente la Escuela Naval y zona de servicios regionales del puerto Marítimo.

III.1.6. Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 2001 – 2006

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano se establece “la instrumentación de una política nacional de ordenación el territorio” es una prioridad en las estrategias para el desarrollo urbano y regional fundadas en el “fortalecimiento del Federalismo, el respeto a la soberanía de los estados y la autonomía de los municipios”.²

Su principal objeto es ordenar el territorio nacional y orientarlo al desarrollo, su indispensable misión es contar con un sólido sustento social y humano. Su visión responde a un enfoque prospectivo y estratégico para impulsar la nueva política de desarrollo urbano y regional que el país demanda a largo plazo, en busca de lograr dar mayor coherencia y eficacia a la distribución de las actividades económicas, la aplicación de los recursos financieros y presupuestarios, el empleo y la distribución de la población.³

Las políticas del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial están dirigidas a establecer mecanismos e instrumentos que permitan potenciar las capacidades económicas, disminuir las desigualdades sociales, conservar nuestros recursos naturales, manejar adecuadamente los recursos energéticos e impulsar la dotación, renovación y ampliación de la vivienda, la infraestructura de servicios e impulsar dotación, renovación y ampliación de la vivienda, la infraestructura de servicios y el equipamiento social y productivo en regiones, ciudades y localidades rurales del país, a fin de garantizar el modo de vida al que aspiramos todos los mexicanos.

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

Su política que pretende maximizar la eficiencia económica del territorio garantizando, al mismo tiempo, su cohesión social, política y cultural en condiciones de sustentabilidad. En particular, es una estrategia que, al considerar plenamente la dimensión espacial, tiene como objetivo hacer confluir las aspiraciones locales y

² Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001 -2006, Secretaria del Desarrollo Social. Pág. 9.

³ *Ibidem* Pág. 9.



regionales con las nacionales.⁴ Los objetivos que plantea de gran visión y las estrategias que se presentan se dirigen a la recomposición del territorio para instrumentar el Desarrollo Social, en donde el vínculo con la conservación de los recursos es fundamental:

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

En su atribución a SEDESOL, sobre el desarrollo urbano-regional y la ordenación del territorio, conjuga los objetivos rectores señalados en el PND y se plantea tres objetivos estratégicos de gran visión, enfocados al horizonte 2006 y al escenario 2025:

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

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

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

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

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

⁴ Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001 -2006, Secretaria del Desarrollo Social pág. 12.



III.1.7. Programa Estatal de Desarrollo Urbano 1995 – 2001 (vigente)

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

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

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

Desarrollo sustentable; Entendido como aquél que responde a las necesidades del presente sin comprometer las capacidad de las generaciones futuras de responder a sus propias necesidades y cuyos postulados principales son: que las transformaciones productivas deben ser compatibles con la conservación del medio ambiente físico y, en consecuencia, que la dimensión ambiental y geográfico-espacial deben incorporarse plenamente al proceso de desarrollo. Se trata de invertir las tendencias negativas del agotamiento de los recursos naturales y del creciente deterioro por contaminación, así como aprovechar éstos recursos gracias a la investigación y conservación. La sustentabilidad se relaciona tanto con la calidad de vida como con el nivel de vida. Tan importante es, obtener el crecimiento económico, un mayor dinamismo y una orientación competitiva, como asegurar a toda la población una vida sana, en un medio ambiente apropiado.

Subsidiariedad en la Administración Territorial: La Subsidiariedad implica no sólo la clarificación de competencias a nivel sectorial y a nivel de ámbito de gobierno, sino sobre todo el compromiso de que cada uno de los niveles administrativos del sector público desempeñe lo que le corresponde en función de su capacidad para realizarlo. En este sentido significa básicamente el reforzamiento de los niveles locales de gobierno en sus competencias de administración territorial.

Orientación Estratégica de la Gestión Territorial: El enfoque estratégico de la planeación urbano-regional parte de dos consideraciones básicas. De un lado, la selección de un conjunto reducido de propósitos, con el fin de establecer un mejor proceso de control sobre los mismos. Del otro, una modalidad de trabajo conjunto entre las autoridades y los organismos sociales para definir las directrices de los planes y programas.

III.1.8. Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta (proceso)

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



Tiene como principal objetivo establecer las directrices, lineamientos y normas conforme a las cuales las diversas personas y grupos que integran la población, participarán en el proceso de urbanización y de desarrollo sustentable.

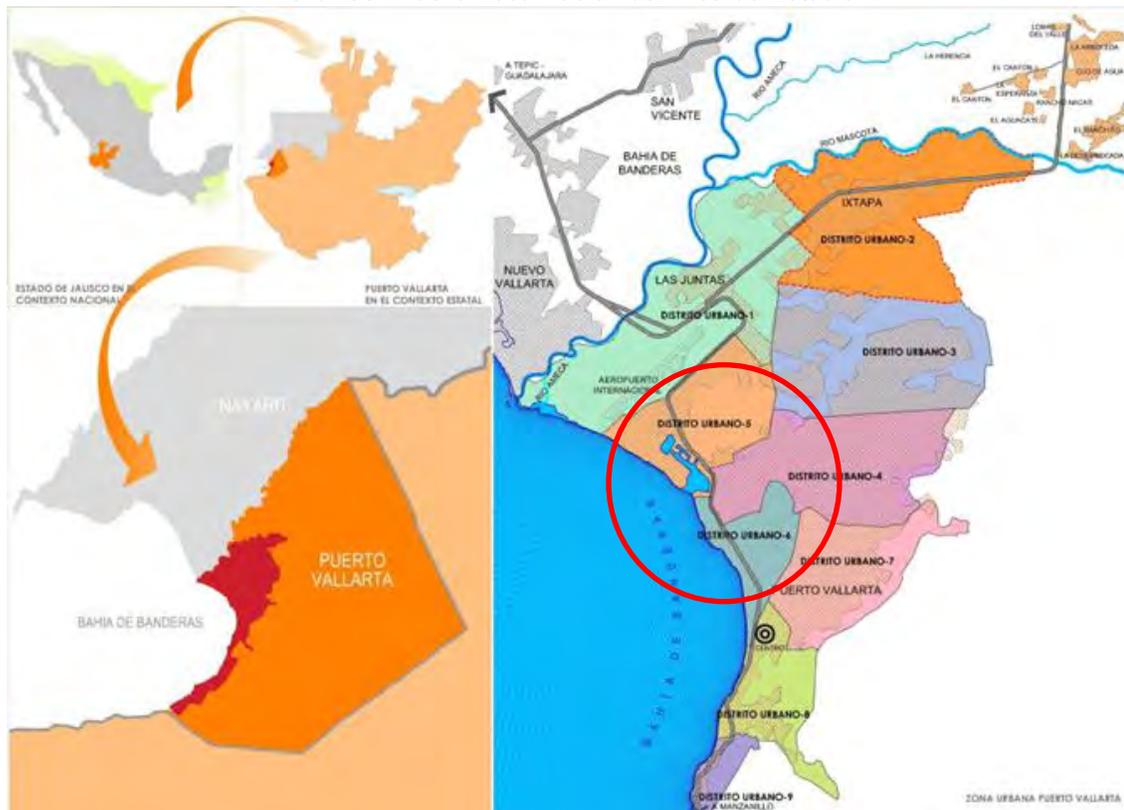
Su finalidad es mejorar el nivel de vida de la población, mediante la optimización del uso y destino del suelo; vincular los ordenamientos ecológicos y territoriales; preservar y acrecentar los recursos naturales, a fin de conservar el equilibrio ecológico; prever la organización y el desarrollo de la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

IV. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

IV.1. Localización y delimitación del Área de Estudio

El “Distrito Urbano 5” corresponde principalmente al fraccionamiento de Marina Vallarta, zona de API, del Centro de Población de Puerto Vallarta, del Municipio de Puerto Vallarta, se localiza dentro de la Región 09 Costa Norte del Estado de Jalisco.

Gráfico 1. de la Localización del Área de Estudio





IV.2. Delimitación del Área de Estudio

Ver anexo gráfico Plano D0-01

El área de estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito Urbano 5-B, corresponde al límite⁵ del “Distrito Urbano 5”, que lo constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios, bajo los aspectos señalados en el Artículo 117, y para tales efectos del Artículo 120 al 126, en relación con lo dispuesto con la fracción II del Artículo 148 del Código Urbano, comprende:

- I. Las áreas que delimitan el “Subdistrito Urbano 5” y sus aprovechamientos tienen una relación directa con el asentamiento humano, en función de sus características naturales, usos en actividades productivas, así como su viabilidad para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
- II. El área de estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del **Subdistrito Urbano 5-B**, se ubica al extremo Noroeste del centro de población de Puerto Vallarta, con una superficie aproximada de S=8,358,114.99 Ha, polígono se describe como sigue:

Cuadro 3. CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 5							
S = 8,358,114.99 m ² (835-81-14.99 Ha)				POBLACIÓN TOTAL (INEGI, 2005) = 7,151 hab.			
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		
EST	PV				Y	X	
				1	2,285,246.0659	472,294.6464	
1	2	N 46°34'36.61" E	81.827	2	2,285,302.3125	472,354.0773	
2	3	N 47°06'31.83" E	496.348	3	2,285,640.1305	472,717.7253	
3	4	N 47°22'02.21" E	163.847	4	2,285,751.1035	472,838.2693	
4	5	S 42°51'45.04" E	179.670	5	2,285,619.4075	472,960.4883	
5	6	N 50°28'49.03" E	24.611	6	2,285,635.0685	472,979.4733	
6	7	N 47°14'38.57" E	106.691	7	2,285,707.4985	473,057.8113	
7	8	N 47°23'12.24" E	344.768	8	2,285,940.9224	473,311.5400	
8	9	N 57°36'24.58" E	57.879	9	2,285,971.9299	473,360.4129	
9	10	N 69°45'35.25" E	167.670	10	2,286,029.9365	473,517.7293	
10	11	N 20°51'34.11" W	1.525	11	2,286,031.3615	473,517.1863	
11	12	N 69°58'03.35" E	380.751	12	2,286,161.7884	473,874.9019	
12	14	N 05°43'10.40" E	39.312	14	2,286,200.9050	473,878.8197	
		CENTRO DE CURVA		13	2,286,136.0916	474,328.6979	
		DELTA = 04°57'25.66"		LONG. CURVA = 39.325			
		RADIO = 454.523		SUB.TAN.= 19.675			
14	16	N 32°35'42.43" E	116.056	16	2,286,298.6822	473,941.3391	
		CENTRO DE CURVA		15	2,286,176.3403	474,024.9567	
		DELTA = 46°6'23.65"		LONG. CURVA = 119.248			
		RADIO = 148.187		SUB.TAN.= 63.064			

⁵El límite del Distrito Urbano 5, que comprende las áreas que integran al mismo, aprobado por el acuerdo de Ayuntamiento el 19 de Agosto de 2011, mediante el acuerdo N° 0511/2011.



Cuadro 3. CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 5							
S = 8,358,114.99 m ² (835-81-14.99 Ha)			POBLACIÓN TOTAL (INEGI, 2005) = 7,151 hab.				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		
EST	PV				Y	X	
16	18	N 60°45'12.69" E	113.383	18	2,286,354.0775	474,040.2688	
		CENTRO DE CURVA		17	2,288,278.4492	472,897.7505	
		DELTA = 02°54'11.14"		LONG. CURVA = 113.395			
		RADIO = 2,237.980		SUB.TAN.= 56.710			
18	19	N 47°12'50.04" E	1,988.213	19	2,287,704.5974	475,499.4075	
19	20	S 41°07'46.07" E	264.333	20	2,287,505.4950	475,673.2760	
20	21	S 41°34'01.60" E	163.671	21	2,287,383.0400	475,781.8710	
21	22	S 43°06'31.02" E	14.204	22	2,287,372.6700	475,791.5780	
22	23	S 40°47'46.33" E	165.451	23	2,287,247.4170	475,899.6790	
23	24	S 40°15'33.50" E	172.434	24	2,287,115.8280	476,011.1140	
24	25	S 28°15'26.44" E	9.207	25	2,287,107.7180	476,015.4730	
25	26	S 42°00'39.64" E	62.989	26	2,287,060.9160	476,057.6300	
26	27	S 39°41'27.35" E	127.279	27	2,286,962.9750	476,138.9160	
27	28	S 18°05'52.61" E	14.946	28	2,286,948.7680	476,143.5590	
28	29	S 02°38'38.62" W	41.298	29	2,286,907.5141	476,141.6539	
29	30	N 71°33'04.77" E	279.994	30	2,286,996.1195	476,407.2580	
30	31	S 08°55'53.87" E	114.381	31	2,286,883.1253	476,425.0164	
31	32	S 01°26'14.13" E	329.080	32	2,286,554.1483	476,433.2704	
32	33	S 18°16'12.98" E	241.923	33	2,286,324.4212	476,509.1132	
33	35	S 00°15'56.87" E	162.286	35	2,286,162.1370	476,509.8660	
		CENTRO DE CURVA		34	2,286,241.4884	476,123.4870	
		DELTA = 23°44'33.91"		LONG. CURVA = 163.453			
		RADIO = 394.443		SUB.TAN.= 82.916			
35	36	S 11°36'20.08" W	298.663	36	2,285,869.5795	476,449.7829	
36	37	S 07°57'40.30" W	282.827	37	2,285,589.4784	476,410.6107	
37	38	S 09°52'04.66" W	264.700	38	2,285,328.6948	476,365.2470	
38	39	S 11°38'29.57" W	171.309	39	2,285,160.9101	476,330.6789	
39	40	S 78°08'08.74" W	156.548	40	2,285,128.7248	476,177.4750	
40	41	S 62°58'41.69" W	805.807	41	2,284,762.6236	475,459.6348	
41	42	S 17°00'48.10" E	126.747	42	2,284,641.4239	475,496.7202	
42	43	S 06°04'53.10" E	66.103	43	2,284,575.6932	475,503.7232	
43	44	S 78°38'26.67" W	41.182	44	2,284,567.5821	475,463.3481	
44	45	S 62°41'41.54" W	35.305	45	2,284,551.3867	475,431.9771	
45	46	S 80°22'03.87" W	155.646	46	2,284,525.3434	475,278.5255	
46	47	S 62°38'11.46" W	39.280	47	2,284,507.2889	475,243.6405	
47	48	S 73°02'28.14" W	122.456	48	2,284,471.5705	475,126.5100	
48	49	S 75°41'10.24" W	196.337	49	2,284,423.0295	474,936.2679	



Cuadro 3. CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 5							
S = 8,358,114.99 m ² (835-81-14.99 Ha)			POBLACIÓN TOTAL (INEGI, 2005) = 7,151 hab.				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		
EST	PV				Y	X	
49	50	S 69°36'37.53" W	63.164	50	2,284,401.0230	474,877.0611	
50	51	S 41°25'18.31" E	75.378	51	2,284,344.4999	474,926.9310	
51	53	S 15°54'15.65" E	258.471	53	2,284,095.9229	474,997.7604	
		CENTRO DE CURVA		52	2,284,146.0210	474,701.9730	
		DELTA = 51°2'5.32"		LONG. CURVA = 267.218			
		RADIO = 300.000		SUB.TAN.= 143.205			
53	54	S 09°36'47.00" W	402.642	54	2,283,698.9353	474,930.5219	
54	55	N 79°28'13.26" W	63.238	55	2,283,710.4917	474,868.3489	
55	56	N 80°28'15.80" W	26.580	56	2,283,714.8919	474,842.1352	
56	57	N 82°04'48.71" W	17.487	57	2,283,717.3014	474,824.8153	
57	58	N 81°10'04.71" W	34.774	58	2,283,722.6405	474,790.4536	
58	59	N 82°22'08.69" W	12.644	59	2,283,724.3195	474,777.9215	
59	60	N 82°19'51.09" W	59.247	60	2,283,732.2262	474,719.2048	
60	61	N 81°24'49.05" W	13.728	61	2,283,734.2757	474,705.6307	
61	62	N 82°05'06.29" W	23.226	62	2,283,737.4740	474,682.6261	
62	63	N 83°41'23.00" W	22.087	63	2,283,739.9016	474,660.6729	
63	64	S 70°49'36.05" W	114.244	64	2,283,702.3810	474,552.7665	
64	65	S 68°29'04.93" W	15.613	65	2,283,696.6549	474,538.2412	
65	66	S 70°15'20.42" W	22.676	66	2,283,688.9943	474,516.8981	
66	67	N 16°07'11.39" W	32.427	67	2,283,720.1463	474,507.8949	
67	68	N 18°15'10.93" W	79.249	68	2,283,795.4078	474,483.0729	
68	69	N 66°09'04.48" W	314.214	69	2,283,922.4521	474,195.6875	
69	70	N 58°08'41.09" W	36.042	70	2,283,941.4743	474,165.0739	
70	71	N 59°40'02.36" W	39.304	71	2,283,961.3234	474,131.1505	
71	72	N 56°19'15.61" W	26.846	72	2,283,976.2104	474,108.8108	
72	73	N 46°59'13.18" W	33.947	73	2,283,999.3677	474,083.9888	
73	74	N 59°52'09.26" W	29.657	74	2,284,014.2546	474,058.3394	
74	75	N 43°22'30.88" W	20.481	75	2,284,029.1415	474,044.2738	
75	76	N 46°33'36.97" W	21.651	76	2,284,044.0284	474,028.5531	
76	77	N 46°24'33.38" W	23.990	77	2,284,060.5694	474,011.1778	
77	78	N 38°06'01.89" W	38.886	78	2,284,091.1702	473,987.1832	
78	79	N 30°23'22.80" W	27.805	79	2,284,115.1546	473,973.1174	
79	80	N 38°00'37.75" W	33.590	80	2,284,141.6202	473,952.4325	
80	81	N 33°42'04.25" W	38.771	81	2,284,173.8752	473,930.9201	
81	82	N 38°40'17.60" W	47.669	82	2,284,211.0924	473,901.1338	
82	83	N 53°08'30.47" W	20.682	83	2,284,223.4981	473,884.5858	
83	84	N 35°08'43.60" W	27.309	84	2,284,245.8285	473,868.8653	
84	85	N 31°16'28.07" W	27.094	85	2,284,268.9858	473,854.7996	



Cuadro 3. CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 5						
S = 8,358,114.99 m ² (835-81-14.99 Ha)				POBLACIÓN TOTAL (INEGI, 2005) = 7,151 hab.		
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
85	86	N 39°34'17.98" W	24.677	86	2,284,288.0079	473,839.0789
86	87	N 60°15'55.97" W	20.010	87	2,284,297.9324	473,821.7038
87	88	N 41°38'43.95" W	29.883	88	2,284,320.2629	473,801.8461
88	89	N 15°57'06.68" W	12.042	89	2,284,331.8416	473,798.5365
89	90	N 32°17'11.53" W	18.588	90	2,284,347.5555	473,788.6077
90	91	N 90°00'00" W	19.030	91	2,284,347.5555	473,769.5776
91	92	S 75°58'09.79" W	20.468	92	2,284,342.5932	473,749.7200
92	93	N 43°40'47.37" W	25.159	93	2,284,360.7883	473,732.3446
93	94	N 45°00'43.72" W	18.718	94	2,284,374.0211	473,719.1062
94	95	N 49°38'50.11" W	21.714	95	2,284,388.0809	473,702.5583
95	96	N 56°40'58.77" W	46.221	96	2,284,413.4690	473,663.9336
96	97	N 58°56'43.90" W	160.327	97	2,284,496.1739	473,526.5855
97	98	N 67°45'33.81" W	19.666	98	2,284,503.6174	473,508.3828
98	99	N 83°17'34.69" W	28.325	99	2,284,506.9256	473,480.2513
99	100	N 51°21'07.93" W	12.713	100	2,284,514.8652	473,470.3224
100	101	N 61°56'14.85" W	25.316	101	2,284,526.7747	473,447.9827
101	102	N 41°11'53.10" W	8.793	102	2,284,533.3911	473,442.1909
102	103	N 65°14'02.09" W	11.846	103	2,284,538.3535	473,431.4348
103	104	N 60°57'19.93" W	8.518	104	2,284,542.4887	473,423.9882
104	105	N 19°39'41.27" W	12.296	105	2,284,554.0674	473,419.8512
105	106	N 75°04'28.77" W	12.844	106	2,284,557.3756	473,407.4402
106	107	N 46°51'34.64" W	20.236	107	2,284,571.2129	473,392.6742
107	108	N 70°21'14.40" W	26.018	108	2,284,579.9604	473,368.1704
108	109	N 74°45'03.30" W	30.477	109	2,284,587.9765	473,338.7662
109	110	N 56°53'59.42" W	22.717	110	2,284,600.3822	473,319.7360
110	111	N 46°05'34.54" W	31.007	111	2,284,621.8855	473,297.3963
111	112	N 45°00'43.63" W	25.737	112	2,284,640.0805	473,279.1935
112	113	N 57°48'54.38" W	26.396	113	2,284,654.1404	473,256.8538
113	114	N 54°07'45.54" W	47.989	114	2,284,682.2601	473,217.9661
114	115	N 55°01'09.75" W	50.491	115	2,284,711.2068	473,176.5961
115	116	N 65°33'54.20" W	19.994	116	2,284,719.4773	473,158.3934
116	117	N 72°21'25.13" W	19.101	117	2,284,725.2666	473,140.1906
117	118	N 68°12'24.39" W	22.277	118	2,284,733.5371	473,119.5057
118	119	N 66°48'36.89" W	31.504	119	2,284,745.9429	473,090.5467
119	120	N 68°12'24.39" W	22.277	120	2,284,754.2134	473,069.8618
120	121	N 49°54'39.97" W	20.549	121	2,284,767.4462	473,054.1412
121	122	N 74°35'02.58" W	24.890	122	2,284,774.0625	473,030.1466
122	123	N 55°47'43.91" W	25.011	123	2,284,788.1224	473,009.4617



Cuadro 3. CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - DISTRITO URBANO 5						
S = 8,358,114.99 m ² (835-81-14.99 Ha)				POBLACIÓN TOTAL (INEGI, 2005) = 7,151 hab.		
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
123	124	N 60°15'55.87" W	33.350	124	2,284,804.6634	472,980.5027
124	125	N 63°26'40.56" W	31.449	125	2,284,818.7232	472,952.3712
125	126	N 35°19'21.45" W	24.328	126	2,284,838.5724	472,938.3054
126	127	N 75°28'17.18" W	23.078	127	2,284,844.3617	472,915.9657
127	128	N 68°38'34.11" W	37.957	128	2,284,858.1851	472,880.6149
128	129	N 50°24'04.37" W	31.140	129	2,284,878.0343	472,856.6203
129	130	N 62°32'07.61" W	23.312	130	2,284,888.7859	472,835.9354
130	131	N 50°27'07.90" W	49.359	131	2,284,920.2138	472,797.8750
131	132	N 48°39'50.95" W	27.549	132	2,284,938.4089	472,777.1902
132	133	N 54°38'56.33" W	31.448	133	2,284,956.6040	472,751.5408
133	134	N 45°00'42.94" W	22.228	134	2,284,972.3179	472,735.8202
134	135	N 55°56'02.59" W	33.959	135	2,284,991.3400	472,707.6887
135	136	N 47°21'55.34" W	42.737	136	2,285,020.2867	472,676.2476
136	137	N 60°39'08.94" W	30.375	137	2,285,035.1737	472,649.7709
137	138	N 51°55'22.73" W	38.890	138	2,285,059.1581	472,619.1571
138	139	N 54°18'17.11" W	32.602	139	2,285,078.1803	472,592.6803
139	140	N 55°15'19.49" W	49.340	140	2,285,106.2999	472,552.1379
140	141	N 60°57'19.93" W	25.553	141	2,285,118.7057	472,529.7981
141	142	N 56°51'50.79" W	48.416	142	2,285,145.1712	472,489.2556
142	143	N 61°52'06.50" W	40.344	143	2,285,164.1934	472,453.6775
143	144	N 62°25'40.33" W	62.538	144	2,285,193.1401	472,398.2418
144	145	N 59°16'30.14" W	35.613	145	2,285,211.3352	472,367.6281
145	146	N 56°40'13.67" W	37.630	146	2,285,232.0114	472,336.1870
146	147	N 64°59'32.32" W	27.390	147	2,285,243.5901	472,311.3650
147	1	N 81°34'35.62" W	16.901	1	2,285,246.0659	472,294.6464

V. EVALUACIÓN DEL PLAN ANTERIOR

El límite del Distrito Urbano 5 comprende las áreas que integran al mismo, cuyo límite fue aprobado por los integrantes del Ayuntamiento el 19 de Agosto de 2011, mediante acuerdo número 0571/2011, quedando de la manera siguiente: La superficie es de 835-81-14.99 Ha, correspondiente al 7.90% del total del territorio comprendido dentro del límite de centro de población aprobado en Sesión Ordinaria del 19 de agosto del 2011. Se subdivide como sigue:

Cuadro 4. Superficies de "Distrito Urbano 5" Superficie Total 835-81-14.99 Ha					
	Sub-distrito	Superficie (Ha)	% de Sup. Total	Superficie (Ha)	% de Sup. Total
Distrito Urbano 5	A Marina Vallarta	288-47-03.34	2.73%	835-81-14.99	100 %
	B Estero "El Salado"	547-34-11.17	5.17%		



V.2. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

Ver anexo gráfico Plano D1-01

La clasificación de áreas que corresponden en el Área de Estudio, establecidas y descritas en el Plano E-01, del Plan de Desarrollo de Centro de Población de 1997, de acuerdo a las condicionantes para el desarrollo urbano resultaron de las características del medio físico natural y transformado de cada área, las que según su índole requieran un grado de control o participación institucional. Para su protección y conservar ambiental, así como para normar el control urbanístico y edificación de las acciones que en ellas se pretendan realizar, en caso de ser factible.

Las áreas, identificadas con las claves y sub-claves indicadas en el Capítulo II del Reglamento Estatal de Zonificación, se describen como sigue:

Áreas Urbanizadas (AU):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
AU3	Áreas urbanizada	325 Ha	23.81 Ha
AU6	Áreas urbanizada	12.2 Ha	2.23 Ha
AU7	Áreas urbanizada	217.4 Ha	203.2 Ha
AU718	Áreas urbanizada	8.8 Ha	7.78 Ha
AU719	Áreas urbanizada	10.4 Ha	8.72 Ha
AU720	Áreas urbanizada	22.6 Ha	2.61 Ha
Total		596.40 Ha	248.35 Ha

Áreas de urbanización progresiva (UP):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
AU-UP16	Área urbana progresiva	16.10 Ha	15.20 Ha
AU-UP17	Área urbana progresiva	28.30 Ha	24.40 Ha
AU-UP36	Área urbana progresiva	20.30 Ha	20.13 Ha
Total		64.70 Ha	59.73 Ha

Áreas de renovación urbana (RN):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
AU-RN46	Áreas de renovación Urbana	6.80 Ha	6.80 Ha
Total		6.80 Ha	6.80 Ha

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

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
AE4	Área de actividades extractivas	5.85 Ha	5.85 Ha
Total		5.85 Ha	5.85 Ha

Áreas de conservación ecológica (AC):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
AC6	Área de conservación ecológica	7.0 Ha	4.84 Ha
AC9	Área de conservación ecológica	7.0 Ha	6.91 Ha
Total		7.0 Ha	7.0 Ha

Áreas protección a cauces y cuerpos de agua (CA):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
CA10	Área de protección a cuerpos de Zagua	<i>Sin superficie en descripción</i>	11.78 Ha
Total			11.78 Ha

Áreas de restricción de aeropuertos (IE-AV1):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
IE-AV1	Áreas de restricción de aeropuerto	<i>Sin superficie en descripción</i>	835.81 Ha
Total			835.81 Ha

Áreas de restricción de aeropuertos (IE-AV1):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
IE-AV1	Áreas de restricción de aeropuerto	<i>Sin superficie en descripción</i>	835.81 Ha
Total			835.81 Ha



Áreas de restricción de a instalaciones portuarias (IE-PT):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
IE-PT1	Áreas de restricción de aeropuerto	<i>Sin superficie en descripción</i>	-

Áreas de restricción de a instalaciones portuarias (IE-RG):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
IE-RG2	Áreas de restricción de aeropuerto	<i>Sin superficie en descripción</i>	8.79 Ha
IE-RG4	Áreas de restricción de aeropuerto	<i>Sin superficie en descripción</i>	0.64 Ha
IE-RG8	Áreas de restricción de aeropuerto	<i>Sin superficie en descripción</i>	6.66 Ha
IE-RG11	Áreas de restricción de aeropuerto	<i>Sin superficie en descripción</i>	0.26 Ha
Total			16.35 Ha

Áreas de restricción por paso de infraestructura (RI):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
IE-DR4	Áreas restricción por paso de instalaciones de drenaje	7,300 metros	1,381 metros
Total		7,300 metros	1,381 metros

Áreas de restricción por paso de instalaciones de electricidad (EL):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
RI-EL1	Áreas de restricción por paso de instalaciones de electricidad	5,700 metros	2,708 metros
RI-EL3	Áreas de restricción por paso de instalaciones de electricidad	2,400 metros	1,956 metros
RI-EL4	Áreas de restricción por paso de instalaciones de electricidad	4,900 metros	2,493 metros
Total		13,000 metros	7,157 metros



Áreas de reserva urbana (RU-MP):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
RU-MP11	Reserva urbana	75.50 Ha	75.50 Ha
RU-MP12	Reserva urbana	33.40 Ha	32.21 Ha
RU-MP13	Reserva urbana	48.90 Ha	48.90 Ha
RU-MP14	Reserva urbana	2.80 Ha	2.10 Ha
Total		160.08 Ha	158.71 Ha

Áreas de reserva urbana (RU-LP):

Sub Clave	Clasificación de Área	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
RU-LP14	Reserva urbana	60.10 Ha	2.68 Ha
RU-LP15	Reserva urbana	57.00 Ha	53.98 Ha
RU-LP16	Reserva urbana	20.00 Ha	20.00 Ha
RU-LP17	Reserva urbana	6.50 Ha	7.66 Ha
Total		160.08 Ha	158.71 Ha

V.3. USO DEL SUELO

Ver anexo gráfico Plano D1-02

Se cuenta con un total aproximado de 835-81-14.99 Ha del polígono de estudio, con una clasificación de áreas, así mismo dicho instrumento de planeación establece el uso del suelo y se describe como sigue:

Zona de Mixto Distrital (MD):

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
MD-4	2,550 m	2,550 m
MD- 5	800 m	800 m
MD- 12	5,100 m	1,725 m
Total	8,450 m	5,075 m

Zona de Mixto Central (MC):

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
MC-2	6,400 m	850 m
MC-5	2,350 m	2,350 m
Total	8,750 m	3,200 m



Zonas Turísticas (T):

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
T3-1	<i>Sin superficie en descripción</i>	222.45 Ha
T3-2	<i>Sin superficie en descripción</i>	32.24 Ha
T3-3	<i>Sin superficie en descripción</i>	30.79 Ha
Total		258.48 Ha.

Zonas Habitacional densidad media (H3):

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
H3-3	<i>Sin superficie en descripción</i>	44.81 Ha
H3-4	33.40 Ha.	36.11 Ha
Total		80.92 Ha

Zonas Habitacional densidad alta (H4):

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
H4-5	24.20 Ha	19.36 Ha
H4-6	28.30 Ha	9.86 Ha
H4-9	6.00 Ha	4.25 Ha
Total	117.00 Ha	33.47 Ha

Zonas de actividades extractivas (AE):

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
AE-4	<i>Sin superficie en descripción</i>	0.69 Ha
AE-6	<i>Sin superficie en descripción</i>	5.15 Ha
Total		5.84 Ha

Zonas de Equipamiento Especial (EE):

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
EE-1	<i>Sin superficie en descripción</i>	16.54 Ha
EE-5	<i>Sin superficie en descripción</i>	8.88 Ha
EE-8	<i>Sin superficie en descripción</i>	7.80 Ha
EE-9	<i>Sin superficie en descripción</i>	8.69 Ha
Total		41.91 Ha



Zonas de Espacios verdes y abiertos (EV):

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
EV	<i>Sin superficie en descripción</i>	6.96 Ha
EV-14	<i>Sin superficie en descripción</i>	4.84 Ha
Total		11.80 Ha

Zonas de Servicios a la industria y el comercio (SI):

Sub Clave	Superficie enunciada en el texto del PDU 1997	Superficie comprendida en el Área del Distrito Urbano 5
I1-2/SI-4	<i>Sin superficie en descripción</i>	32.01 Ha
I1-3/SI-5	<i>Sin superficie en descripción</i>	28.60 Ha
I1-4/SI-6	<i>Sin superficie en descripción</i>	14.88 Ha
Total		75.49 Ha

V.4. ESTRUCTURA VIAL

Ver anexo gráfico Plano D1-03

El uso de suelo en el área de estudio, está clasificada y zonificada por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población que determinó el uso del suelo organizando en zonas primarias, ordenando y regulando los usos y destinos de los predios y las edificaciones y los integra una estructura vial jerarquizada acorde a la capacidad de servicio de cada vialidad.

VI. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO

De acuerdo al estudio de campo, en el área en cuestión se presentan cuatro escenarios que pudieran afectar el desarrollo y crecimiento pronosticado de la zona, para integrar este análisis se tomaron en cuenta las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas de los cinco aspectos fundamentales: el ámbito sub regional, medio físico natural, medio físico transformando, aspectos socioeconómicos y la administración del desarrollo urbano. Los resultados obtenidos nos permitieron identificar los problemas y potencialidades del área en estudio, para pronosticar la planeación a corto, mediano y largo plazo.

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



VII. DIAGNÓSTICO

VII.1. MEDIO FÍSICO NATURAL

VII.1.1. TOPOGRAFÍA

VII.1.1.2. Pendientes Topográficas

Ver anexo gráfico Plano D2-01

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

Gráfico 2.- de Pendientes en el Área de Estudio



Cuadro 5. de Pendientes en el Área de Estudio

Número	Elevación Mínima	Elevación Máxima	Área (Ha)	Color
1	0.00%	2.00%	668.21	Red
2	2.00%	5.00%	81.28	Orange
3	5.00%	15.00%	32.06	Dark Green
4	15.00%	30.00%	12.64	Light Green
5	30.00%	45.00%	28.20	Dark Green
Total			835.81	



VII.1.1.2. Elevaciones Topográficas

Ver anexo gráfico Plano D2-01/A

En el primer rango el suelo pertenece al valle en el cual su pendiente dominante con el 81.25% de la superficie total del área de estudio se encuentra en el gradiente del 0.00 a 2.00%. Este gradiente presenta condicionantes para el desarrollo y una parte de esta área corresponde a la zona Natural protegida del Estero del Salado, con una superficie aproximada de 668.21 Ha.

Este tipo de pendientes hacen que los escurrimientos sean muy lentos y que eventualmente se presente la posibilidad de encharcamientos y en algunas secciones difusas de los cauces principalmente de los arroyuelos interiores que desembocan en el Estero del Salado y a su vez a la dársena de la Marina. En algunos casos la escasa pendiente permite que el agua se infiltre a los acuíferos, principalmente al Noroeste, este y Suroeste del área de estudio.

El segundo gradiente de 2 al 5% con el 9.88 %, tiene una superficie aproximada de 81.28 Ha del área de estudio, su disposición de forma ondulatoria en la mayor parte del área de estudio domina la planicie. En tercer sitio esta la pendiente entre el gradiente de 5 al 15% con una superficie de 32.06 Ha se presenta una ligera franja que representa el 3.90%, de la superficie total del área de estudio. Este tipo de gradientes a hace los escurrimientos fluyan, se puede llegar a presentar obstrucción generada por deslaves en algunos lugares, principalmente se encuentran al Sureste del área de estudio.

El cuarto rango representa el 1.54% de la superficie total, para el gradiente de 15% a 30% de pendiente representa el 12.64 Ha. Este tipo de gradientes hacen que los escurrimientos fluyan sin problema alguno, pueden presentarse deslaves, se localiza al Sureste del área de estudio.

En quinto rango representa el 3.43% de la superficie total es para el gradiente de 30% a 45% de pendiente en una superficie aproximada de 28.2 Ha. Este tipo de gradientes es el mas adecuado para que las aguas perenes y pluviales fluyan sin problema alguno.

En síntesis a partir del primer rango, esta constituido en un mayor porcentaje por el área de reserva ecológica denominado el Estero del Salado en donde sirve de filtro natural de la mayoría de los escurrimientos principales que existen en nuestra área de estudio , corren por existe un riesgo bajo por inundaciones y por su menor grado de pendiente, haciendo la introducción de las redes hidro-sanitarias difícil para su distribución, para las pendientes de los rangos 2, 3 y 4 son suelo aptos para la urbanización, en donde en su gran mayoría ya existe urbanización la pendiente permite hace la distribución de redes de infraestructura de urbanización básica exitosa, el aprovechamiento de la pendiente para su funcionamiento por gravedad.



Gráfico 3. Topográfico de elevaciones en el Área de Estudio



Número	Elevación Mínima	Elevación Máxima	Área (Has)	Color
1	0.00	1.00	155.53	Red
2	1.00	1.50	121.93	Red-Orange
3	1.50	2.00	69.74	Orange
4	2.00	2.50	74.43	Orange-Yellow
5	2.50	3.00	106.06	Yellow-Orange
6	3.00	3.50	128.02	Yellow
7	3.50	4.00	85.74	Yellow-Green
8	4.00	5.00	46.20	Light Green
9	5.00	5.50	24.83	Light Green
10	5.50	6.00	11.16	Light Green
11	6.00	6.50	5.83	Light Green
12	6.50	7.00	3.82	Light Green
TOTAL			835.81	

VII.1.2. GEOLOGÍA

Ver anexo gráfico Plano D2-02

El área de estudio forma parte de la región de Bahía de Banderas está ubicada al Norte de la provincia geológica de la Sierra Madre del Sur. Esta unidad geológica se formó a fines del cretácico superior y principios del cenozoico. Está compuesta un 99.57% por roca de tipo Aluvial, que cubre una extensión de 417.57 Has del área de estudio. Este tipo de roca, es apto para la urbanización, debido a que son rocas formadas por detritos: arrastres y depósitos de arenas gruesas cuarcitas y limos gruesos así como de gravas, cantos rodados y guijarros que es compactaron solo por acciones mecánica y a muy baja presión.

Según el anuario estadístico del estado de Jalisco, de 2001, elaborado por el INEGI, la zona del área de estudio está integrada por rocas formadas durante el Cenozoico (C), el periodo (Q) Cuaternario y son rocas tipo



(S) Sedimentario, con el 1.80% presente en la superficie estatal. La carta geológica de la zona indica la dominancia de suelos de tipo (al) aluvial. En la región del estero "El Salado", los materiales geológicos están conformados por arenas finas y muy finas de tipo cuarzo mezcladas con arcillas montmorilloníticas y caoliníticas 6.

En forma específica, en la zona del estero "El Salado", los materiales geológicos están conformados por arenas finas y muy finas de tipo cuarzo, mezcladas con arcillas montmorilloníticas y caliníticas. (Fuente: Plan de Manejo ANP-ZCE "El Estero").

Nota 2. Se tomó la información generada por INEGI para el estado de Jalisco, con base al Conjunto de Datos Geológicos Vectoriales F13 11 con escala 1:250,000.

Gráfico 4. Geología en el Área de Estudio.



Cuadro 7. de Geología				
Número	%	Roca	Área m ²	Color
1	99.57	Aluvial	4'175,783.69	
2	5.66	Sin clasificación Dársena Marina Vallarta	473,561.97	

Nota 2. Se tomó cartografía oficial generada por INEGI para el estado de Jalisco, con base al Conjunto de Datos Geológicos Vectoriales F13 11 con escala 1:250,000.

⁶ (www.esterodelsalado.org/normatividad/PLAN_DE_MANEJO_FIRMAS_AUTORIZACION.pdf)



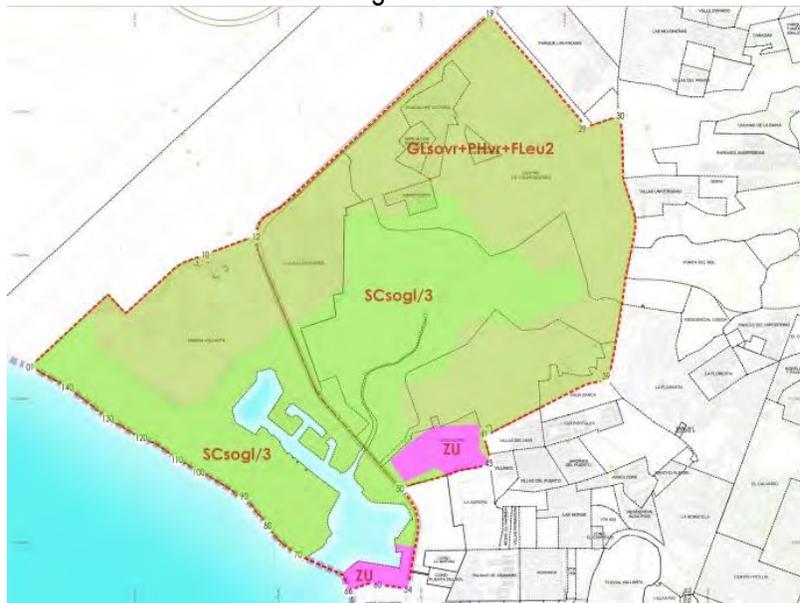
VII.1.3. EDAFOLOGÍA

Ver anexo gráfico Plano D2-03

En el área de estudio se identifican tres tipos de unidades de suelo que corresponde al tipo "GLsovr+PHvr+FLeu2" con una superficie de 441.85 Has que representa el 52.86% del área de estudio, el tipo "SCsogl/3" que con la superficie de 332.45 Has, representa el 38.58 % del área de estudio; por ultimo el suelo "ZU" cubriendo una superficie de 244.64 Has, que cubre el 2.94% del polígono.

En síntesis, el delta del río Ameca, sobre el cual se encuentra el estero "El Salado", está conformado principalmente por sedimentos aluviales, residuales y litorales. El sustrato corresponde a dos unidades edafológicas. La primera se presenta en el canal del estero y zona de manglar, siendo del tipo Solanchack gleyico (Zg), el cual posee altos contenidos de sodio (al menos en algunas de sus capas) por lo que no son aptos para la agricultura. El sustrato gleyico tiene una capa prácticamente saturada de agua estacional o permanente, normalmente no permite el crecimiento de raíces (excepto manglar), su saturación es menor al 15%. La segunda unidad edafológica, se presenta en las áreas marginales al manglar, la cual corresponde a Feozem háplico (Hh) como suelo predominante, cuyo horizonte es una capa superficial blanda de color oscuro rica en materia orgánica y nutrimentos. Además, se identifica al Fluviosol éutrico (Je) como suelo secundario, que presenta la característica de provenir de un material aluvial reciente con una fertilidad variable, textura limosa con retención de agua y nutrimentos y su drenaje interno es eficiente y de fácil manejo. (Fuente: Plan de Manejo ANP-ZCE "Estero el Salado").

Gráfico 5. Edafología en el Área de Estudio.





Cuadro 8. de Edafología				
Número	%	Suelo	Área m ²	Color
1	52.86	GLsovr+PHvr+FLeu2	4'418,561.76	
2	38.58	SCsogl/3	3'224,581.13	
3	6.79	Sin clasificación Dársena Marina Vta.	473,561.97	
4	2.94	ZU	246,408.62	

VII.1.4. HIDROLOGÍA

Ver anexo gráfico Plano D2-04

De acuerdo al estudio de campo y en base a la cartografía oficial, el área de estudio se ubica entre la Región Hidrológica RH-14 Ameca y RH-13 Huicicila, subdividida a su vez en las subcuena 13 Ac Pitillal y dentro de la RH 14 Ameca se ubica la subcuenas 14Cb Mascota y 14Cc Ameca-Ixtapa; esta ultima es de interés para el análisis.

De acuerdo con la información cartográfica, la topografía define la presencia de un límite imaginario de parte agua principal con sentido dominante de Oeste a Sureste y otros secundarios oblicuos en posición regular dispuestos perpendicular; su a fluencia pluvial es caracterizada por una marcada estación de dos épocas, que se determina por la dinámica hidrológica, en temporal de lluvias y de secas.

Cuadro 10.- Hidrología: Microcuencas Registradas en el Área de Estudio				
Región Hidrológica	Cuenca	Subcuencas y Ríos	Área km ²	Área microcuencas km ²
13 Huicicila	13 A Cuale-Pitillal	13 Ac Pitillal	106.3	9.45
14 Ameca	14 C Ameca-Ixtapa	14 Cb Mascota	184.9	61.3
		14 Cc Ameca-Ixtapa	712.9	64.5

Fuente: Tomada de la base de datos SARH/INEGI.

El parte aguas establece dos zonas de captación de agua independiente entre la parte alta de la montaña y sobre el valle, el primer cuerpo principal se corre paralelo a la Carretera Estatal 544, camino Las Palmas y desemboca en el Rio Ameca. El segundo cuerpo de captación se dispersa sobre el valle en la parte Suroeste del área de estudio.

De las dos corrientes observadas en el Área de Estudio, las única con flujo base es el Rio Mascota, los restantes son de carácter intermitente, contándose numerosos escurrimientos que desembocan en el estero El Salado, que proviene de la recolección pluvial del valle, como consecuencia de un cambio de relieve y permeabilidad. El dren del área está representado por un sistema detrítico en las partes altas del valle. Cabe señalar que todos estos componentes son restrictivos para la urbanización como medida de prevención del riesgo asociado a inundaciones por anegamientos, crecientes, arrastres y encharcamientos; debiéndose delimitar los cauces de acuerdo a las normativas indicada por la CONAGUA para garantizar su funcionamiento continuo.



Grafico 6. Edafología en el Área de Estudio



Cuadro 9. de Principales Ríos y Arroyos

Número	Arroyo / Canal	Longitud	
1	Canal Flores	0.92 km	
2	Arroyo del Contentillo	0.82 km	
3	Canal Aeropuerto	0.81 km	
4	Arroyo la Virgen	0.51 Km	
5	Canal Educación	0.51 km	
6	Arroyo Zarco 1	0.47 km	
7	Canal Quimixto	0.33 km	
8	Canal Palma Real	0.27 km	
9	Canal Poetas	0.16 km	

Se identifican dos tipos de escurrimientos con una capacidad considerable para su protección y se describen como sigue:

- a) Semipinados - rectos y largos con arrastre rápido;
- b) Semidetritico y profundamente bifurcado – de cañada con ascenso profundo hacia la sierra y gasto rápido y penetrante hacia el valle;

Se puede observar que forman unidades de paisaje su valor ecológico y económico relativo a la manutención de las actividades agrícolas en el valle y cañadas, sobresalen tres arroyos por dimensión naturales, enumerados por su jerarquía, el primero se denominado arroyo zarco 1 y arroyos la virgen, arroyo el contentillo.



VII.1.5. CLIMATOLOGÍA

El clima en Puerto Vallarta está controlado, por la circulación de las masas de agua marítima, en la parte oriental del Océano Pacífico o dicho de otra forma por la interacción de las corrientes marinas que circulan frente a las costas de Bahía de Banderas. Las dos principales son la corriente de California (fría) que va del norte y la corriente de Costa Rica (caliente) que posteriormente se convierte en la corriente Norecuatorial, en algunas épocas del año hay que considerar también la corriente que va del Mar de Cortes.

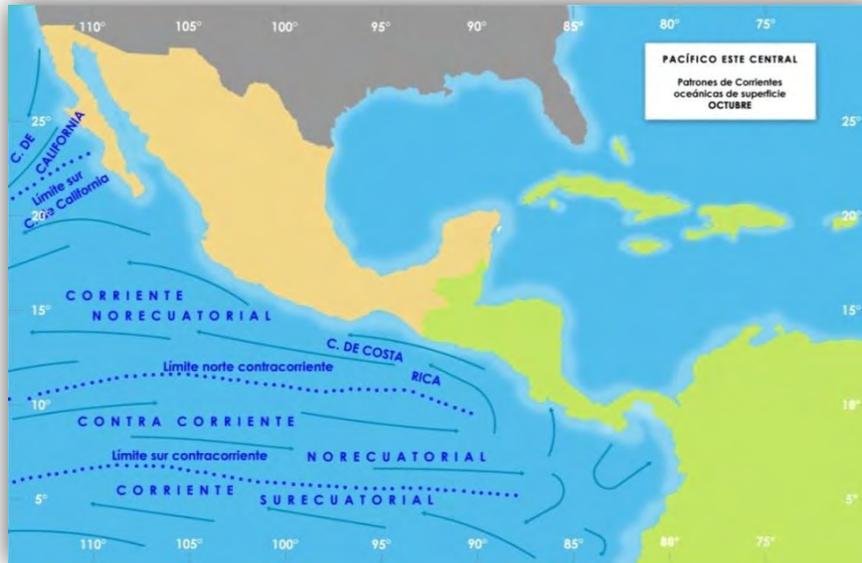


Figura 1. Esquema general de circulación de corrientes oceánicas de octubre a marzo (Según Baumgarther y Christiensen 1985).

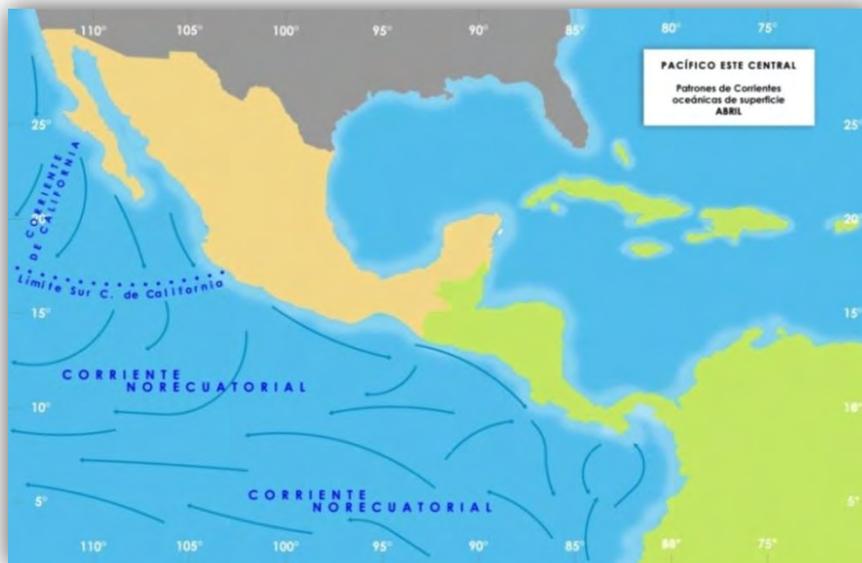




Figura 2. Esquema general de circulación de corrientes oceánicas de octubre a marzo (Según Baumgarther y Christiensen 1985).

A lo largo del año se dan variaciones notables en el patrón de corrientes, sin embargo se puede considerar que el clima de la región es estable, a pesar de esto se observaba oscilaciones de alta frecuencia en el tiempo diario como lo muestra en la figura 3.

Los patrones permanentes de circulación de baja frecuencia del agua en la Bahía, también presenta dos modos, uno de febrero a julio (figura 3) y el segundo de agosto a diciembre figura 4).

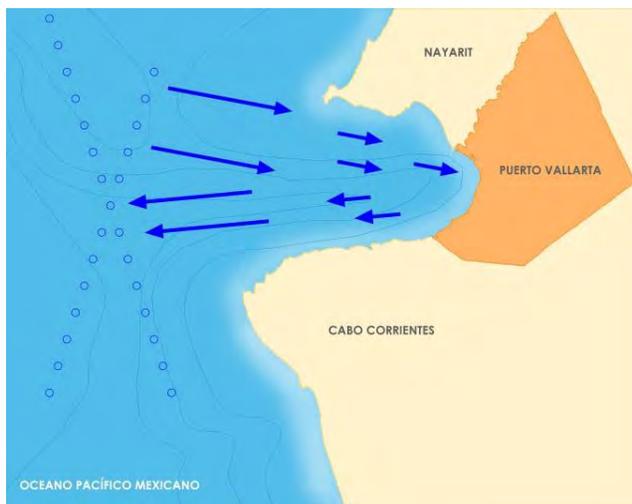


Figura 3.- Patrón de circulación marina de baja frecuencia de febrero a julio.

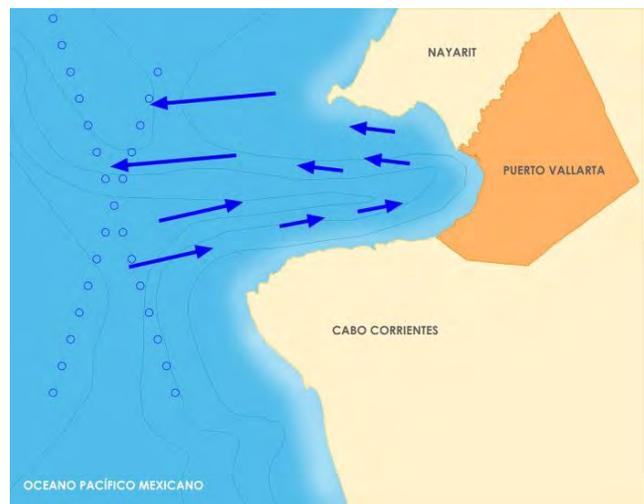
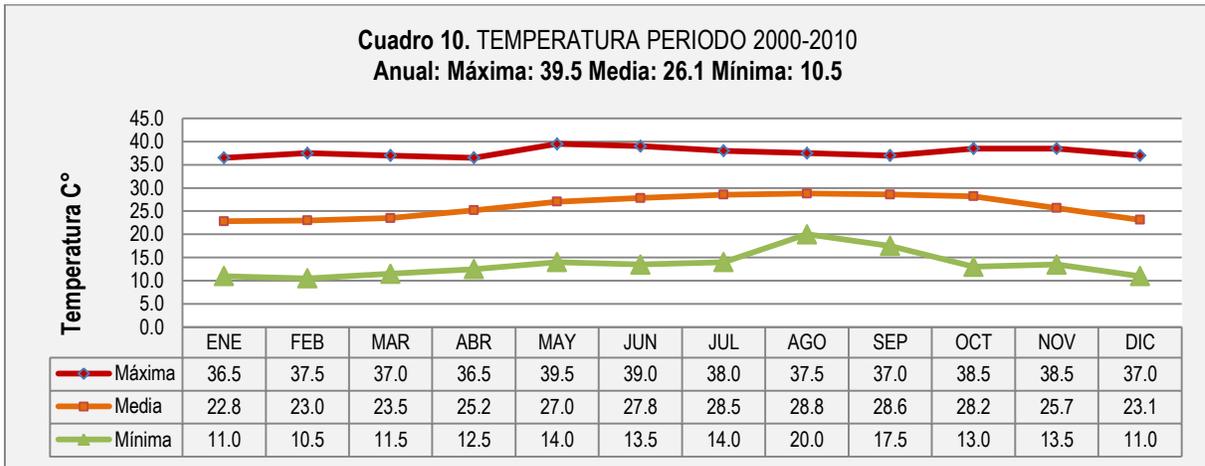


Figura 4.- Patrón de circulación marina de baja frecuencia de agosto a enero.

Según los datos de la Estación de la Desembocada ($20^{\circ}44' N$, $105^{\circ}11' m.s.n.m.$), a 50 msnm., el clima del lugar donde se encuentra el área de estudio, es de un clima cálido subhúmedo con lluvias en verano y con un porcentaje de lluvia invernal menor al 5%, en relación al precipitación anual; el cociente P/T (la precipitación media anual, sobre la temperatura media anual) es de 41.94, por lo que presenta una humedad intermedia y; además tiene un verano cálido, el mes más caliente con una máxima es junio con $39.0^{\circ}C$.

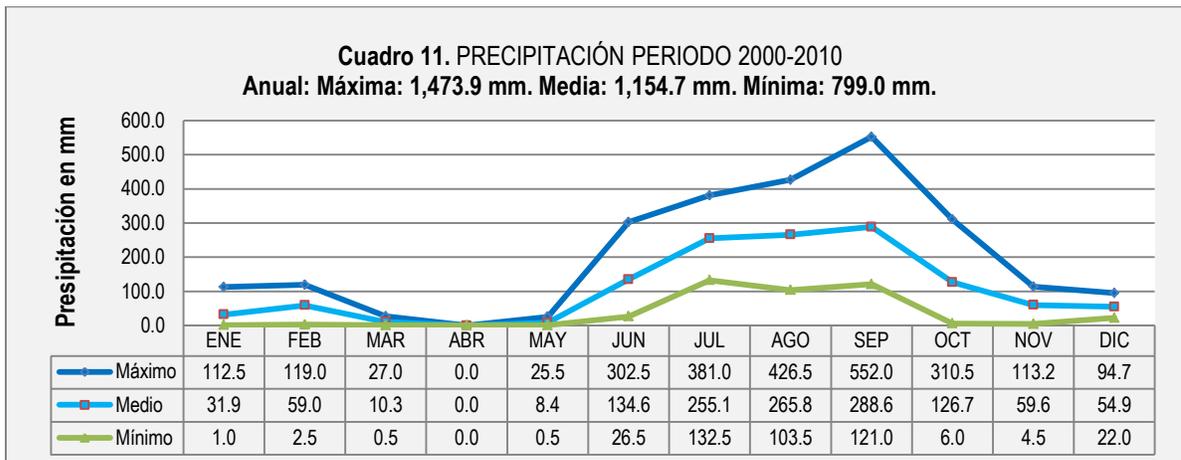
Temperaturas promedio con datos estadísticos del 2000 a 2011

La temperatura media anual del área de influencia del proyecto es de $26.1^{\circ}C$, la temperatura mensual más alta se presenta en el mes de mayo con $39.5^{\circ}C$ y con la más baja de $10.5^{\circ}C$, por lo tanto su oscilación media mensual es de $15.6^{\circ}C$.



Precipitación promedio

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

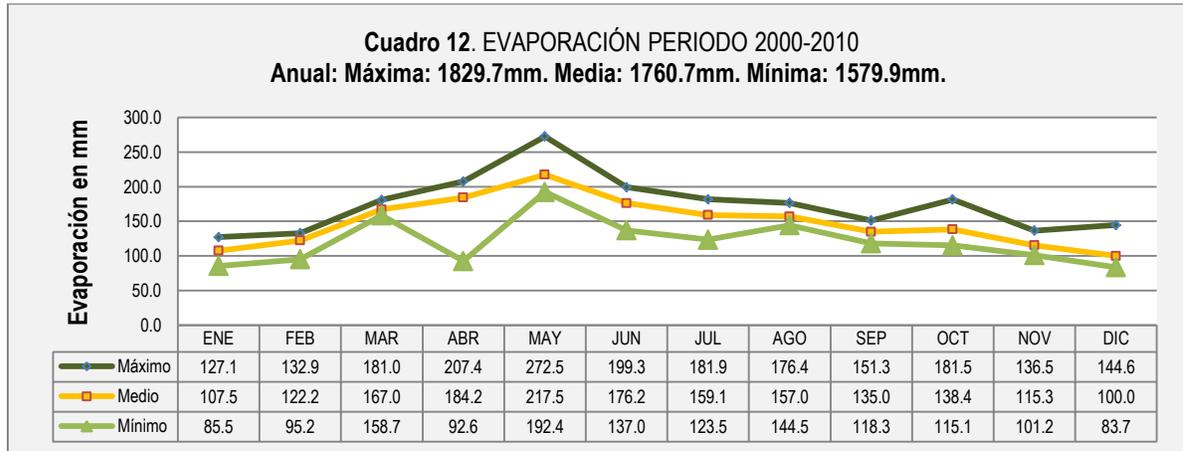


Según el Atlas de Peligros Naturales el promedio existen al año más de 193.8 días despejados, pero se han llegado a presentar hasta 246. Estos días sin nubes se concentran en la estación seca, especialmente de diciembre a marzo.

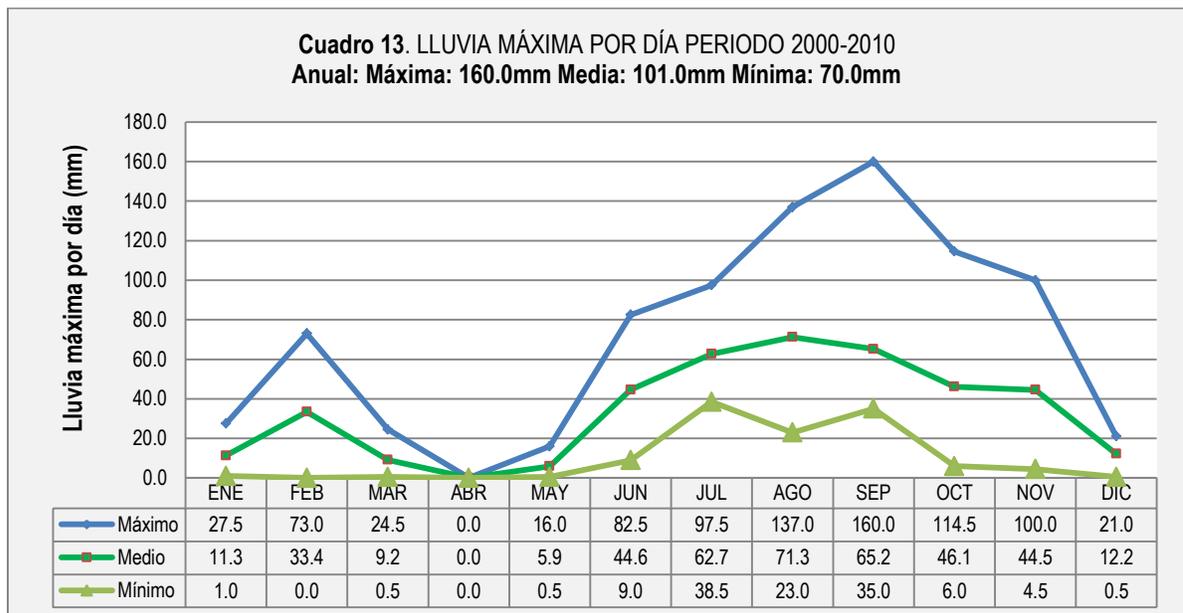
El promedio anual de evaporación dentro de acuerdo a los datos registrados por la estación meteorología de La Desembocada es de 1,760.7mm el mes húmedo es mayo con un máximo de 272.5mm y una mínima de



192.4mm su promedio anual es de 217.5mm. El mes más seco es enero con una máxima de 127.1mm y una mínima de 85.5 mm en el 2006 alcanzó el nivel más alto, con 1829.72mm y en el 2000 mm con una evaporación de 1579.87mm.



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





VII.1.6. FLORA Y FAUNA

Ver anexo gráfico Plano D2-05

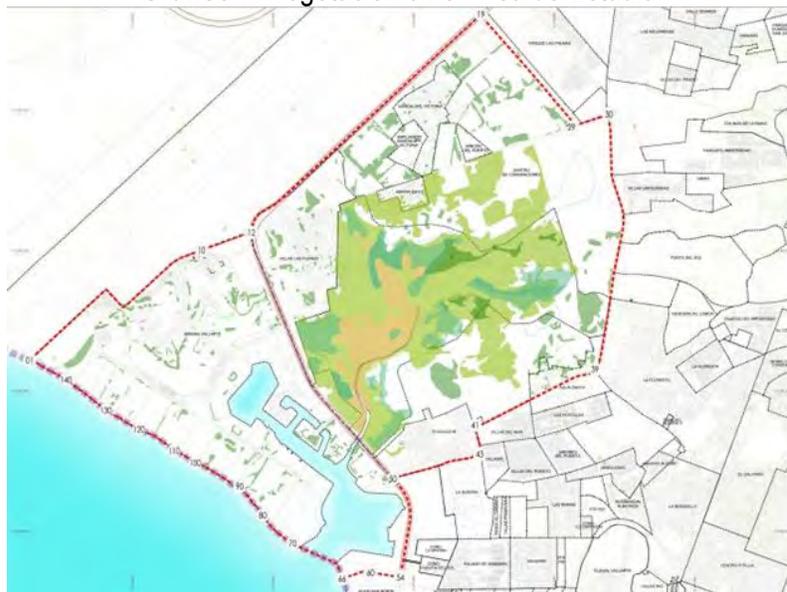
En área de estudio se ubica en lo que es la parte baja de la cuenca del estero El Salado, en donde anteriormente predominaba la vegetación costera de manglar.

Actualmente, la mayor parte de la vegetación del área de estudio y su zona de influencia ha sido afectada históricamente por actividades humanas como la agricultura y la ganadería y, más recientemente y de manera principal, por la construcción de desarrollo náutico, turístico y habitacional Marina Vallarta, por lo que la vegetación nativa ha sido sustituida casi en su totalidad por especies vegetales exóticas, de tal suerte que no se observa una gran riqueza de especies vegetales silvestres, sobre todo en la superficie que corresponde a la UGA Tu₃ 29 A.

Aun cuando es muy notorio el proceso de transformación del medio natural, es posible aun identificar diferentes tipos o agrupaciones de vegetación en el área de estudio. Las agrupaciones ambientales identificadas son:

- Relictos de manglar.
- Vegetación nativa del campo de golf.
- Vegetación secundaria e inducida
- Vegetación exótica ornamental.
- Relicto de manglar en la boca de intercomunicación con el Estero El Salado.

Grafico 7. Vegetación en el Área de Estudio.





Número	%	Tipo de Vegetación	Color
1	12.09	Vegetación (Sin catalogar)	■
2		Vegetación Mange Blanco	■
3		Vegetación Mangle	■
4		Vegetación Mangle Rojo	■
5	1.21	Huerta	■
6	9.66	Áreas de vegetación	■
7	77.04	No reporta vegetación	

Se encuentra dentro de la superficie que corresponde a la UGA Tu 3 29 A. Solamente la boca de intercomunicación con el Estero del Salado presenta vegetación significativa de manglar en sus dos márgenes, con ejemplares de las especies de mangle *Laguncularia racemosa* (mangle blanco), *Avicennia germinans* (mangle negro) y *Rhizophora mangle* (mangle rojo), distribuidos en manchones dispersos y de forma paralela a la boca del estero El Salado.

La importancia de los manglares recae principalmente en la alta productividad primaria que presentan estos ecosistemas. Esto se debe principalmente a la disponibilidad de nutrientes provenientes de los ríos y escurrimientos terrestres y al efectivo reciclamiento de los mismos durante los procesos de mineralización microbiana (Mee, 1978 y Nixon, 1981), manteniendo así una elevada fertilidad de los estuarios y una rica y compleja cadena alimenticia caracterizada por una elevada producción pesquera. Funcionan también como filtros biológicos de aguas, trampas de sedimentos, nutrientes, pesticidas, metales pesados, entre otras. La importancia del manglar como componente principal de la vegetación costera, va más allá de la producción de materia orgánica, ya que controla el flujo y reflujos de las aguas estuarinas, controla la erosión y estabilización costera, retiene sedimentos y nutrientes; ofrece protección contra fenómenos meteorológicos, estabiliza el clima, actúa como amortiguador de los contaminantes de sistemas vecinos, interviene en el equilibrio hidrológico y funciona como refugio y reclutamiento biológico de numerosas especies comerciales (Yáñez y Lara, 1999).

En el canal de intercomunicación también se registran ejemplares de vegetación inducida y secundaria, debido a factores de presión ambiental, como es el incremento del perfil topográfico y la acumulación de sedimentos a las orillas del sistema, lo que ocasiona un cambio en las condiciones fisicoquímicas de salinidad, pH, temperatura y composición del suelo, que no son ideales para el reclutamiento de nuevos ejemplares de manglares.

Respecto al canal de intercomunicación con el estero El Salado, se realizó un censo contabilizando todos los ejemplares de mangle presentes y estimando su cobertura. Se registraron franjas delgadas en cada orilla del canal, y se presentan las tres especies de vegetación de manglar registradas para todo el estero, *Laguncularia racemosa* (mangle blanco) *Avicennia germinans* (mangle negro) y *Rhizophora mangle* (mangle rojo). La especie que predomina es *L. racemosa*, seguida de *A. germinans* y *R. mangle*, estas últimas con un solo ejemplar registrado. La altura promedio de la vegetación de manglar oscila entre 4 y 6 m y se considera como un tipo de vegetación en etapa de sucesión temprana influenciada por estrés relacionado con el cambio del perfil topográfico del sistema.



Imagen 1. Unidades de Vegetación en el Canal de Intercomunicación con El Estero El Salado.



Las áreas marcadas con rojo representan la vegetación de Manglar y las áreas marcadas con azul representan la vegetación inducida.

Cuadro 15. de Especies de Mangle en la zona de la Boca del Estero El Salado					
Familia	Especie	Nombre común	Número de ejemplares	Estrato	Estatus Nom - 059
Rhizophoraceae	<i>Rhizophora mangle</i>	Mangle rojo	1	Arbóreo	A
Combretaceae	<i>Laguncularia racemosa</i>	Mangle blanco	209	Arbóreo	A
Aviceniaceae	<i>Avicennia germinans</i>	Mangle negro	1	Arbóreo	A

Las tres especies se encuentran bajo categoría de riesgo AMENAZADA, de conformidad con la Norma Oficial Mexicana NOM- 059 -SEMARNAT-2010, 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.



FIG. Ejemplar de MANGLE NEGRO *A. germinans*, en LA BOCA DEL ESTERO EL SALADO



FIG. Ejemplar de MANGLE BLANCO *L. racemosa*, en LA BOCA DEL ESTERO EL SALADO.



FIG. Ejemplares de MANGLE ROJO *R. mangle*, en LA BOCA DEL ESTERO EL SALADO.



Se considera que la baja densidad de plantas de mangle en esta zona, se debe a las presiones antropogénicas que se iniciaron en la década de los ochentas y se han acumulado hasta la fecha.

Se estima que la cobertura de este relicto de manglar es de 2,679 m².

Se identificaron otras especies que son características de los sistemas estuarinos como la majahua y algunas leguminosas. Las diferentes especies vegetales que se encuentran en las orillas del estero El Salado compiten por espacio con los mangles, ya que el área de la boca está delimitada por caminos y construcciones, lo cual impide su propagación.

Por lo anterior, el grado de conservación de las franjas de mangle disperso en las orillas del canal, se considera bajo, debido principalmente a las alteraciones de perfil topográfico y acumulación de residuos sólidos, además de los impactos por la navegación y circulación de vehículos. Todo ello impide el desarrollo adecuado del manglar en esta zona, por lo que su condición como hábitat, sitio de refugio o de reproducción para fauna terrestre y acuática se encuentra severamente limitada.

Relicto de manglar dentro del Campo de Golf

Muy cerca de la parte norte del área de estudio se encuentran el Estero Boca Negra, el Estero Boca de Tomates y el delta del río Ameca, áreas aún naturales que presentan una mayor biodiversidad vegetal y animal que el área de estudio. Estas áreas se encuentran dentro de la UGA An 4 4 P del POETJAL e influyen directamente en la riqueza de especies del área de estudio, sobre todo en la parte norte del campo de Golf. De hecho, una parte del campo de golf se encuentra dentro de dicha UGA.

El relicto de manglar forma parte muy significativa del paisaje y atractivo natural que ofrece el campo. Una parte de este relicto de manglar se encuentra dentro de la UGA An 4 4 P y la otra parte dentro de la UGA Tu 3 29 A como se observa en la siguiente imagen:

Imagen 2. de la UGA An 4 4P



La superficie de cobertura de este manglar se estima en 24,790 m². La especie de mangle dominante es *Laguncularia racemosa* y se observó solo un ejemplar de *Avicennia germinans*.



Familia	Especie	Nombre común	Estrato	Estatus Nom – 059
Combretaceae	<i>Laguncularia racemosa</i>	Mangle blanco	Arbóreo	A
Aviceniaceae	<i>Avicennia germinans</i>	Mangle negro	Arbóreo	A

Las dos especies se encuentran bajo categoría de riesgo AMENAZADA, de conformidad con la Norma Oficial Mexicana NOM- 059 -SEMARNAT-2010, 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.

Imagen 3. Ejemplares de Mangle Blanco *L. Racemosa*, en el Campo de Golf.



Se identificaron también plantas asociadas al manglar como el carrizo *Arundo donax*, de la familia Poaceae y *Mimosa pigra* de la familia Fabaceae.

Imagen 4. Garzas en el Manglar del Campo de Golf.





La presencia de diversas especies de peces, aves y nidos, permite asegurar que el manglar mantiene su condición como hábitat y sitio de refugio, alimentación y de reproducción para fauna terrestre y acuática.

Por lo anterior, el grado de conservación del relicto de manglar en el campo de golf se considera medio, debido principalmente a que la vigilancia del campo ha impedido mayores daños al sistema. Sin embargo, sus posibilidades de aumentar su cobertura se encuentran muy limitadas por el mismo campo de golf y las actividades humanas.

Vegetación nativa del campo de golf.

Por ser una área extensa que tiene una superficie de áreas verdes significativa dentro del área de estudio, el campo de golf se considera una área de importancia por la vegetación nativa terrestre que allí se desarrolla, las especies protegidas de fauna silvestre que alberga, su contribución a la captación de carbono que es un gas de efecto invernadero, así como el paisaje que ofrece, entre sus principales atributos ambientales.

Dentro del campo de golf, se observan algunos manchones de árboles de vegetación nativa, y también ejemplares de árboles aislados, aparentemente originales, tales como parotas, higueras blancas, amapas y hules, como se aprecia en la siguiente figura.

Imagen 5. Higueras en el Campo de Golf

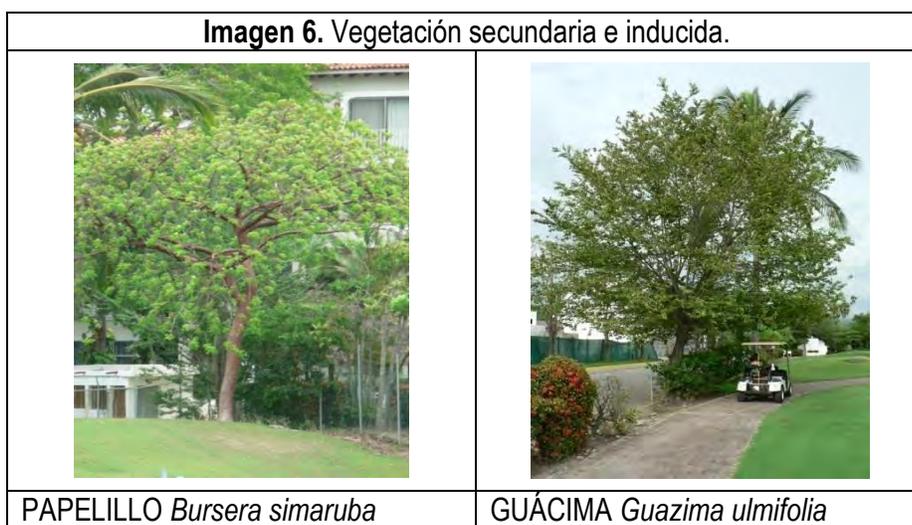


Aunque estas agrupaciones no podrían considerarse como relictos de selva, si son utilizadas por la fauna silvestre local como sitios de percha, refugio y alimentación. Las especies de vegetación arbórea nativa observadas dentro del campo de golf, además de las dos especies de mangle protegidas y descritas anteriormente, son las siguientes:



Cuadro 17. Especies de Vegetación en Campo de Golf		
Familia	Nombre Científico	Nombre Común
Fabaceae	<i>Enterolobium cyclocarpum</i>	Parota
Burseraceae	<i>Bursera simaruba</i>	Papelillo
Moraceae	<i>Ficus cotinifolia</i>	Higuera Blanca
Moraceae	<i>Castilla elastica</i>	Hule
Bignoniaceae	<i>Tabebuia rosea</i>	Amapa
Bombacaceae	<i>Ceiba pentandra</i>	Ceiba
Bignoniaceae	<i>Roseodendron Donell Smithii</i>	Primavera
Salicaceae	<i>Salix humboldtiana</i>	Sauce llorón
Fabaceae	<i>Phitecellobium dulce</i>	Huamúchil
Sterculiaceae	<i>Guazuma ulmifolia</i>	Guácima
Fabaceae	<i>Acacia farnesiana</i>	Huizache

Ninguna de estas especies se encuentran bajo categoría de riesgo según la NOM-059-SEMARNAT-2010 (SEMARNAT, 2010) que establece las 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.



Este tipo de vegetación se observa en el resto de la UGA Tu₃ 29 A y en algunas partes del campo de golf. Se trata de vegetación de antrópica, cultural o de remplazó que el hombre ha propiciado o establecido para su desarrollo y bienestar; y que se vuelve abundante y se establece como comunidad dominante al perturbarse la vegetación original del ecosistema. La vegetación inducida y secundaria se encuentra dispersa por toda el área de estudio y comprende diversas especies exóticas, oportunistas y algunas leguminosas. Se registra la presencia de tres estratos, herbácea, arbustiva y arbórea, como se indica en la siguiente tabla:



Cuadro 18. Especies de Vegetación Secundaria e Inducida				
Familia	Especie	Origen	Nom. Común	Estrato
Fabaceae	<i>Prosopis juliflora</i>	N	Mezquite	
	<i>Phytocellobium dulce</i>	N	Guamuchil	
	<i>Acacia farnesiana</i>	N	Huizache	
Malvaceae	<i>Hibiscus pernambucensis</i>	N	Majahua	Arbustivo
Mirtaceae	<i>Psidium guajava</i>	N	Guayabo	Arboreo
Esterculiaceae	<i>Guazuma ulmifolia</i>	N	Guazima	Arbóreo
Anacardiaceae	<i>Pistacia vera</i>	E	Pistache	Arbóreo
	<i>Mangifera indica</i>	E	Mango	Arbóreo
Moraceae	<i>Ficus benjamina</i>	E	Ficus	Arbóreo
Combretaceae	<i>Terminalia catappa</i>	E	Almendro	Arbóreo
Poaceae	<i>Panicum maximum</i>	E	Pasto guinea	Herbáceo
Gramineae	<i>Cenchrus incertus</i>	E	Huizapol	Herbáceo
Onagraceae	<i>Ludwigia peploides</i>	E	Duraznillo de agua	Herbáceo
Malvaceae	<i>Anoda cristata</i>	N	Amapolita de campo	Herbáceo
Poaceae	<i>Cynodon dactylon</i>	E	Pasto bermuda	Herbáceo

N = Nativa E = Exótica

Ninguna de estas especies se encuentran bajo categoría de riesgo según la NOM-059-SEMARNAT-2010 (SEMARNAT, 2010) que establece las 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.

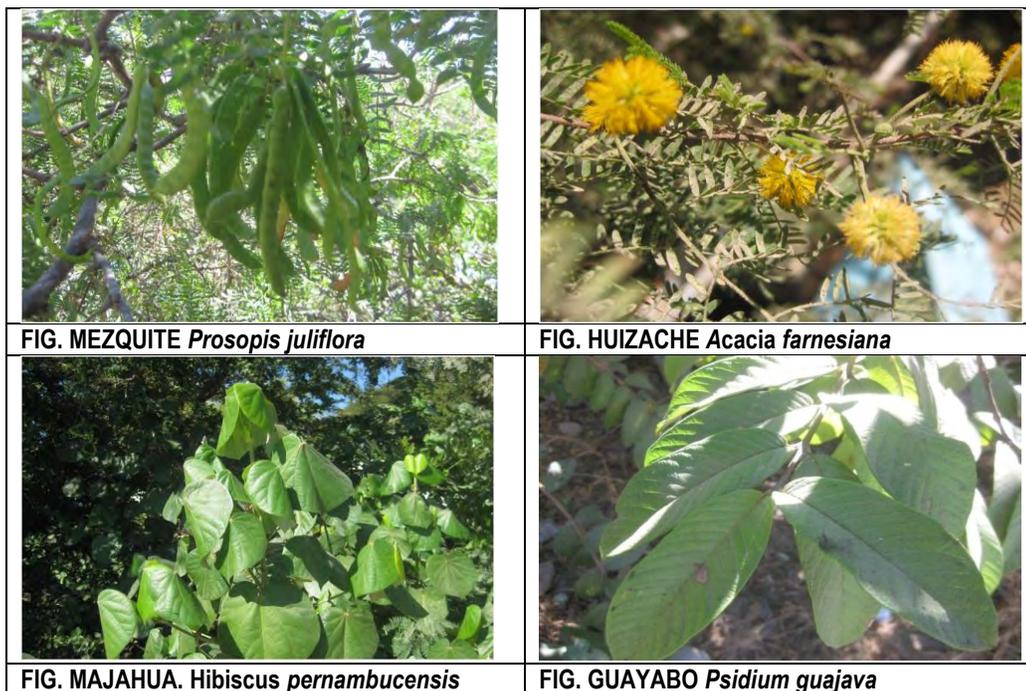




FIG. AMAPOLITA DE CAMPO *Anoda cristata*

FIG. MANGO *Mangifera indica*

Vegetación exótica ornamental

Por lo que se refiere al resto de la vegetación de las UGAs Tu 3 29 A y Ah 2 31 A, se trata principalmente de vegetación exótica ornamental por ser una zona totalmente urbanizada donde existen casas, hoteles, condominios, instalaciones portuarias, la otra parte del campo de golf, restaurantes, centros comerciales, hospitales, escuelas, negocios diversos, agencias de automóviles, vialidades primarias y secundarias, áreas verdes urbanas, etc.

Imagen 7. Vegetación Exótica Ornamental



Cuadro 19. Especies de Vegetación Exóticas	
Estrato arbóreo	Estrato arbustivo y herbáceo
Araucaria	Agave azul
Bambú	Areca
Ficus benjamina	Buganvilla
Laurel de la India	Cícada
Mango	Croto
Palma de coco de agua	Filodendro
Tulipán africano	Helechos
Palma schiflera	Heliconias



Palma del viajero	Ixora
Palma botella	Pasto bermuda
Palma washingtonia	Papiro
Plátano	Tulipán
Tabachín	

Cuerpo de agua del recinto portuario

En general el cuerpo de agua del recinto portuario presenta vegetación acuática muy escasa. En las rocas que se colocaron artificialmente hace años para protección portuaria en el área del canal de intercomunicación con el estero El Salado, crecen algunos ejemplares del alga *Ulva lactuca*, de la familia Ulvophyceae. Estos ejemplares se encuentran muy poco desarrollados por las condiciones adversas del sistema (ver figura siguiente) y la perturbación por actividades de atraque y también por los períodos de desecación a que están sujetos, sobre todo durante la bajamar, además de las avenidas de agua dulce turbia en cada época de lluvias, cuando baja una gran cantidad de sedimentos y la transparencia de las aguas es prácticamente nula. No es un sitio adecuado para su desarrollo.

Imagen 8. Ejemplares de *Ulva lactuca*.



Vegetación del Estero El Salado⁷

Colindando con el área de estudio, se encuentra la UGA Tu 4 25 C Estero el Salado, la cual es una área natural protegida de orden estatal que contiene superficies de manglar dentro de la mancha urbana de Puerto Vallarta, Jalisco, siendo la zona de mayor relevancia ambiental a considerar por su cercanía al área de estudio.

En seguida se incluye, *en cursivas*, la información referente a Flora incluida en la actualización del plan de manejo del área:

Para este cuerpo costero (El Salado), se identificaron cuatro tipos de vegetación: selva mediana subcaducifolia, manglar, marisma y vegetación acuática y subacuática. Además, se tienen sucesiones de estos elementos provocados por actividades antrópicas.

⁷ (http://www.esterodelsalado.org/normatividad/PLAN_DE_MANEJO_FIRMAS_AUTORIZACION.pdf).



La selva mediana subcaducifolia está compuesta por 15 especies dominantes, pertenecientes a 8 familias. Tiene un área aproximada de 2 km², repartida en dos pequeños relictos localizados a extremos opuestos del estero (cerca de boca y en la cabeza). Como especies representativas sobresalen *Acrocomia mexicana*, *Orbygnia guacoyule*, *Pitecellobium lanceolatum* y tres especies de *Ficus*.

El manglar, es el tipo de vegetación dominante de la región. Cubre 135 hectáreas de la zona. Se presentan tres especies de mangle distribuidos de forma perpendicular al canal único del estero: *Rhizophora mangle*, *Laguncularia racemosa* y *Avicennia germinans*. Se tiene una mayor cobertura por parte de la última especie. *Pitecellobium lanceolatum*, *P. dulce*, *Acacia hindsii* y *A. macrantha*, son representantes del bosque espinoso, el cual forma un cinturón pespunteado en los límites del estero y los asentamientos humanos circunvecinos, que no sobrepasa los 0.5 km². Aunque, junto con la selva mediana subcaducifolia, dominaban los terrenos que hoy se encuentran invadidos por asentamientos humanos y áreas de cultivos.

La marisma o pastizal, bordea la zona de manglar y posee un área aproximada de 32 ha y sus principales especies son *Sporobolus splendens* y *Batis maritima*, las que están ampliamente distribuidas. Se presentan otras 4 especies y un género característico del lugar. Estos terrenos tienen la particularidad de inundarse por efecto de las mareas y durante la época de lluvias, formándose arroyos que fluyen hacia el canal principal del estero.

La vegetación acuática y subacuática, comprende 15 especies y un género, distribuidos principalmente a la orilla del espejo de agua cercano a la cabeza del estero, así como a pequeños hoyos de antiguas ladrilleras en la zona. Mejor representados están *Typha domingensis*, *Pistia stratiotes* y *Salix humboldtiana*, características del tular, popal y bosque de galería. Además se observan grandes fracciones dominadas por *Mimosa pigra*. Estos espacios no superan los 0.4 km².

FAUNA

Especies existentes en el área de estudio

El área de estudio está influenciada desde el punto de vista faunístico, por su colindancia al este con el Área Natural Protegida de orden estatal, Zona de Conservación Ecológica Estero el Salado y, al Norte con el Estero Boca Negra, Estero Boca de Tomates y delta del río Ameca, clasificadas dentro de la UGA An 4 4 P del POETJAL. De hecho, una fracción de superficie que se ubica dentro del área de estudio queda incluida dentro de esta UGA y corresponde a la parte Norte del Campo de Golf. Estas áreas presentan condiciones más naturales y proporcionan ejemplares de fauna silvestre que se llegan a distribuir dentro del área de estudio.

En el Área Natural Protegida de orden estatal, Zona de Conservación Ecológica Estero el Salado, se ha estudiado la fauna, por lo que se incluye, en cursivas, la información incluida en el Plan de Manejo Actualizado (FIDEES, 2007)⁸:

Los estudios realizados en la zona se han logrado determinar más de 99 especies de aves, agrupadas en 37 familias, tanto de hábitos acuáticos como terrestres. La presencia y abundancia de estas especies en cada uno de los estudios, a lo largo del año, es diferente. Se han identificado más de 24 anfibios y reptiles y 17 especies

⁸ (http://www.esterodelsalado.org/normatividad/plan_de_manejo_firmas_autorizacion.pdf)



de mamíferos, a demás de una gran variedad de invertebrados y peces, característicos en las zonas de manglar.

Es importante resaltar la presencia de otros grupos animales en la zona, con cierto nivel de vulnerabilidad y otros con potencial para su aprovechamiento.

Entre los reptiles, se tiene a la iguana verde (*Iguana iguana*), el garrobo (*Ctenosaura pectinata*) y el cocodrilo de río (*Crocodylus acutus*). El mapache (*Procyon lotor*) y la zarigüeya (*Didelphis virginiana*) que han sido los mamíferos observados en el manglar. En la marisma y el manglar se encuentran abundantes poblaciones de cangrejo violinista (*Uca crenulata*) y del cajo o cangrejo moro (*Cardisoma crassum*). Hay que destacar que el estero alberga una gran cantidad de ejemplares de flora y fauna considerados en las categorías de protección de la NOM-059-SEMARNAT-2001 y la NOM-022-SEMARNAT-2003.

En la marisma y el manglar se encuentran abundantes poblaciones de cangrejo violinista (*Uca crenulata*) y del cajo o cangrejo moro (*Cardisoma crassum*) (FIDEES, 2007).

Invertebrados Marinos

En el canal de intercomunicación con el Estero El Salado se tomaron y analizaron muestras de sustrato del área de estudio y área de influencia con el objeto de identificar posibles grupos indicadores de la estabilidad del sistema, obteniéndose solamente fragmentos de conchas de moluscos:

Cuadro 20. Invertebrados en Área de Estudio ⁹	
Moluscos	
Mejillón	<i>Mytilus sp</i>
Crustáceos	
Sacabocados o Balanos	<i>Tetraclita stalactifera</i>
Cajo o cangrejo moro	<i>Cardisoma crassum</i> .
Cangrejo violinista	<i>Uca crenulata</i>
Cangrejo piedrero	<i>Percon gibbesi</i>
Jaiba	<i>Canillectes arcuatus</i>
Camarón	<i>Penaeus stylirostris</i>

Peces

Sotelo F, A, et al, (2005), estudiaron la abundancia, diversidad y estacionalidad de los peces del estero El Salado, Puerto Vallarta, Jalisco México, en donde obtuvieron peces que se agruparon en: 1 clase, 5 órdenes, 10 familias, 15 géneros y 16 especies.

Cuadro 21. Peces del Área de Estudio	
Nombre Común	Nombre Científico
Jurel	<i>Caranx hippos</i>
Robalo	<i>Centropomus nigiscens</i>
Pargo rayado	<i>Lutjanus viridis</i>
Chopopo	<i>Dormitator latifrons</i>

⁹ Mediante observaciones directas se identificaron las especies de invertebrados



Mojarra	Oreochromis sp.
Raya de espina	<i>Urolophus halleri</i>
Chigüil	<i>Sciades troschelli</i>
Sargento	<i>Abudefduf troschellii</i>
Pez Cocinero	<i>Caranx caballus</i>
Mariposa de tres bandas	<i>Chaetodon humeralis</i>
Damisela de cortés	<i>Stegastes rectifraenum</i>
Pez arcoiris	<i>Thalassoma lucasanum</i>
Lisa	<i>Mugil cephalus</i>
Señorita camaleón	<i>Halichoeres dispilus</i>
Sardina	<i>Clupea pallasii</i>
Agujón	<i>Tylosurus crocodilus</i>
Bota	<i>Balistes polylepis</i>
Botete negro	<i>Arothron meleagris</i>
Pez Erizo	<i>Diodon hystrix</i>
Cabrilla piedrera	<i>Epinephelus labriformis</i>
Trambollito	<i>Ophioblennius steindachneri</i>

De acuerdo a la información proporcionada por los pescadores que atracan sus embarcaciones en el canal de intercomunicación con el estero El Salado, y que pescan allí ocasionalmente y según observaciones directas, en la parte marina del área de estudio se encuentran las siguientes especies:

Ninguna de estas especies se encuentra dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, 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. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Diario Oficial de la Federación 30 de diciembre de 2010.

Reptiles

Cupul-Magaña, et al, (2002), realizaron un sondeo poblacional de *Crocodylus acutus* en el Estero Boca Negra, que se encuentra muy cerca del área de estudio.

Hernandez H., et al, (2005), estimaron la densidad poblacional de *Crocodylus acutus* en ecosistemas de manglar de la Bahía de Banderas, estableciendo que el Índice de Densidad Relativa. El Salado presenta un Índice de Densidad Relativa (IDR) de 2.5 cocodrilos/Km., un 1 nido, 16 huevos y 88% de eclosión.

Para observación de reptiles se realizaron recorridos por el área de estudio, para efectuar registros directos (visual) e indirectos (rastros).

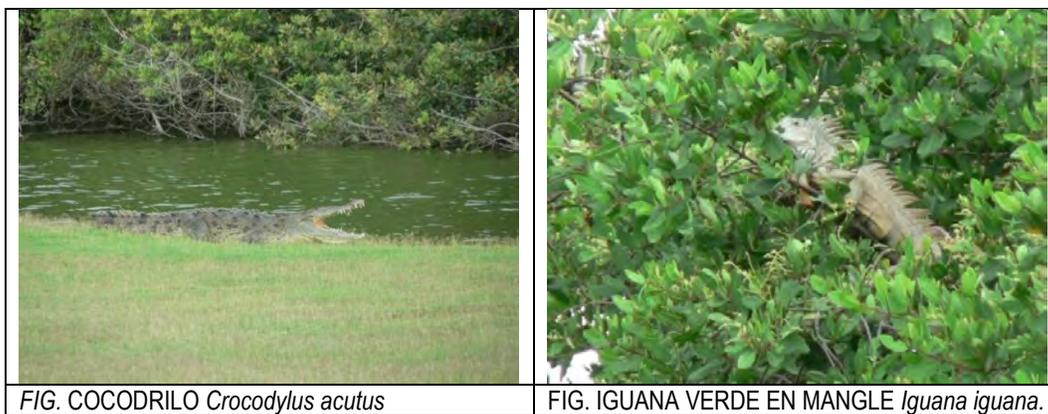
Dentro del área del campo de golf se observaron ejemplares de reptiles de las siguientes especies:

Cuadro 22. Especies de Reptiles Observadas en el Área de Estudio		
Nombre Científico	Nombre Común	Estatus Nom - 059
<i>Crocodylus acutus</i>	Cocodrilo	Pr
<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana negra o garrobo	A
<i>Urosaurus bicarinatus</i>	Lagartija tropical arbórea	-



En la franja costera Campo de Golf Marina Vallarta – Canal de ingreso al Recinto Portuario, llegan a anidar ejemplares de *Lepidochelys olivacea*, tortuga golfina, clasificada bajo el estatus de en peligro de extinción. El programa de protección de tortugas marinas de Puerto Vallarta, con la participación de algunos hoteles, apoya la coleta e incubación huevos y la liberación de tortugas marinas.

Cuatro de las especies de reptiles identificadas se encuentran protegidas bajo alguna categoría de riesgo según la NOM-059-SEMARNAT-2010 (SEMARNAT, 2010) que establece las 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.



Asimismo, en los canales y lagos del campo de golf se identificó la especie exótica *Trachemys scripta*, tortuga de río.

Aves

Cupul Magaña, (2000), publicó el siguiente listado de aves acuáticas del Estero El Salado:

Phalacrocoracidae <i>Phalacrocorax brasilianus</i>	Ciconiidae <i>Mycteria americana</i>
Fregatidae <i>Fregata magnificens</i>	Rallidae <i>Porphyryla martinica</i> <i>Fulica americana</i>
Ardeidae <i>Ardea herodias</i> <i>Ardea alba</i> <i>Egretta thula</i> <i>Egretta caerulea</i> <i>Egretta tricolor</i> <i>Bubulcus ibis</i> <i>Butorides virescens</i> <i>Nyctanassa violacea</i>	Charadriidae <i>Charadrius semipalmatus</i> <i>Charadrius vociferus</i>
Threskiornithidae	Recurvirostridae <i>Himantopus mexicanus</i> <i>Recurvirostra americana</i>
	Scolopacidae <i>Tringa flavipes</i>



<i>Eudocimus albus</i>	<i>Catoptrophorus semipalmatus</i>
<i>Plegadis chii</i>	<i>Actitis macularia</i>
<i>Ajaia ajaja</i>	<i>Numenius phaeopus</i>
	<i>Numenius americanus</i>
Anatidae	
<i>Dendrocygna autumnalis</i>	Phalaropodidae
<i>Anas discors</i>	<i>Phalaropus tricolor</i>

Este trabajo revela que es posible que el sitio (Área protegida Estero El Salado) sea usado como paradero importante de alimentación y descanso por especies residentes de invierno y migratorias, en virtud de que el 43% de la composición específica registrada por este estudio en la zona, está representada por dichos grupos, así como la presencia de especies con cierto grado de vulnerabilidad como *Anas discors*, *Mycteria americana* y *Butorides virescens* (NOM-059-ECOL-1994). Las especies anteriores se observaron dentro del área protegida Estero El Salado, pero fuera del área de estudio y área de influencia directa.

Martínez Martínez y Cupul Magaña (2002) registraron 54 especies de aves acuáticas pertenecientes a 15 familias en la desembocadura del río Ameca.

Cupul Magaña (2004) registró la anidación de tres especies de ardeidos en el Estero Boca Negra, que se encuentra muy cercano al norte del área de estudio.

Para realizar la identificación avifaunística del área de estudio, se empleó el método de muestreo de “Transecto de línea sin estimar distancia”, por ser el más empleado y útil fuera de la temporada de reproducción, además de que permite muestrear varias especies a la vez.

La mayoría de las especies silvestres se observaron en el relicto de manglar del campo de golf, el campo de golf y el relicto de manglar en la boca de intercomunicación con el Estero El Salador. En seguida se presenta el listado de las especies observadas:

Cuadro 23.- Especies de Aves Observadas en el Área de Estudio			
Familia	Nombre Científico	Nombre Común	Cat. Riesgo Nom-059-2010
Alcedinidae	<i>Ceryle torquata</i>	Martín pescador	-
Ardeidae	<i>Ardea herodias</i>	Garza ceniza	Pr
	<i>Bubulcus ibis</i>	Garza ganadera	
	<i>Butorides virescens</i>	Garcita verde	
	<i>Casmerodius albus</i>	Garzón blanco	
	<i>Egretta thula</i>	Garza dedos dorados	
	<i>Nyctanassa violacea</i>	Garza nocturna	Pr
	Anatidae	<i>Dendrocygna autumnalis</i>	Pato pijiji o pichichín
Anhingidae	<i>Anhinga anhinga</i>	Pájaro serpiente o huizote	-
Cathartidae	<i>Coragyps atratus</i>	Zopilote negro	-
Ciconiidae	<i>Mycteria americana</i>	Cigüeña	Pr
Charadriidae	<i>Charadrius vociferus</i>	Chorlito playero	-



Columbidae	<i>Columbina inca</i>	Cococha o cococita	-
	<i>Zenaida asiatica</i>	Paloma ala blanca	-
Fregatidae	<i>Fregata magnificens</i>	Fragata o tijereta	-
Hirundinidae	<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina común	-
Icteridae	<i>Cacicus melanicterus</i>	Tordo aliamarillo	-
	<i>Quiscalus mexicanus</i>	Zanate mexicano	-
Passeridae	<i>Passer domesticus</i>	Gorrión	-
Pelecanidae	<i>Pelecanus occidentalis</i>	Pelicano café	-
Psittacidae	<i>Aratinga canicularis</i>	Perico atolero	Pr
Scolopaciidae	<i>Numenius phaeopus</i>	Zarapito	-
Threskiornithidae	<i>Ajaia ajaia</i>	Garza rosada	-
	<i>Eudocimus albus</i>	Ibis blanco	-
Tyrannidae	<i>Pitangus sulphuratus</i>	Luis bienteveo	-

Cuatro de las especies observadas se encuentran protegidas bajo alguna categoría de riesgo según la NOM-059-SEMARNAT-2010 (SEMARNAT, 2010) que establece las 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.

		
FIG. IBIS BLANCO <i>Eudocimus albus</i>	FIG. <i>Nyctanassa violacea</i> GARZA NOCTURNA	FIG. <i>Dendrocygna autumnalis</i> PATO PIJIJE
		
FIG. <i>Anhinga anhinga</i> . PÁJARO SERPIENTE	FIG. <i>Quiscalus mexicanus</i> NIDO DE BOLSERO	FIG. <i>Casmerodius albus</i> GARZON BLANCO



		
	FIG. <i>Anhinga anhinga</i> . PÁJARO SERPIENTE	

Existe cierta similitud en la diversidad de aves registradas para el Estero El Salado, la desembocadura del Río Ameca y el Estero Boca Negra y el área de estudio, lo que permite inferir que es posible que exista una interrelación en la distribución de aves entre estos sistemas, particularmente con el relicto de manglar dentro del campo de golf y el relicto de manglar en el canal de intercomunicación con el Estero El Salado. Estudios más profundos sobre la avifauna del área de estudio permitirían identificar estas interrelaciones.

Mamíferos terrestres

Se observaron rastros de mamíferos terrestres como mapaches, tlacuaches y armadillos.

Cuadro 24. Especies de Mamíferos Observadas			
Familia	Nombre Científico	Nombre Común	Estatus NOM - 059
Procyonidae	<i>Procyon lotor</i>	Mapache	-
Didelphidae	<i>Didelphis virginiana</i>	Tlacuache	-
Dasypodidae	<i>Dasyopus novemcinctus</i>	Armadillo	-

Ninguna de estas especies se encuentra dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, 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. Diario Oficial de la Federación. Jueves 30 de diciembre de 2010 NOM-059.

Asimismo se observaron rastros de anidación de murciélagos en el relicto de manglar del campo de golf y algunas palmeras del campo de golf.

Especies Protegidas

Derivado de la identificación de especies de flora y fauna silvestres, en el área de estudio se distribuyen tres especies protegidas de mangle, tres de reptiles y cuatro de aves.



Cuadro 25. Especies Protegidas			
Familia	Especie	Nombre común	Estatus Nom – 059
FLORA			
Combretaceae	<i>Laguncularia racemosa</i>	Mangle blanco	A
Rhizophoraceae	<i>Rhizophora mangle</i>	Mangle rojo	A
Avicenniaceae	<i>Avicennia germinans</i>	Mangle negro	A
REPTILES			
Crocodylidae	<i>Crocodylus acutus</i>	Cocodrilo	Pr
Iguanidae	<i>Iguana iguana</i>	Iguana verde	Pr
	<i>Ctenosaura pectinata</i>	Iguana negra o garrobo	A
Quelonidae	<i>Lepidochelys olivacea</i>	Tortuga golfina	P
AVES			
Ardeidae	<i>Butorides virescens</i>	Garcita verde	Pr
	<i>Nyctanassa violácea</i>	Garza nocturna	Pr
Ciconiidae	<i>Mycteria americana</i>	Cigüeña	Pr
Psittacidae	<i>Aratinga canicularis</i>	Perico atolero	Pr
TOTAL DE ESPECIES PROTEGIDAS			11

Pr Protección especial A Amenazada P En peligro de extinción

El número de especies faunísticas protegidas dentro del área de estudio seguramente aumentaría con estudios más profundos y de mayor duración.

VII.1.7. ASPECTOS AMBIENTALES

Ver anexo gráfico Plano D2-06

En el área de estudio se identifican actividades que inciden desfavorablemente sobre el medio ambiente, como: ladrilleras, zonas de actividades extractivas, establos, rastro, algunas industrias; ubicados en su mayoría al extremo oriente del área de estudio, diseminados a lo largo de la Av. México a ambos márgenes, ya sea con frente a la misma o al interior de los asentamientos del área.

Estas actividades sub-urbanas, se unen a las actividades que se desarrollan de manera general en los fraccionamientos habitacionales del área de estudio para provocar entre otros daños al medio ambiente: falta de ordenamiento de la cuenca; construcción desordenada, obstaculización de cauces naturales, rellenos de vasos biorreguladores, cambios de uso de suelo, erosión del suelo, contaminación de escurrimientos superficiales por descargas domésticas, por basura doméstica ya sea directamente en los escurrimientos o por arrastre desde las vialidades, contaminación de escurrimientos por lixiviados, sedimentación, asolves en afluentes y descargas sin tratamiento sobre escurrimientos y canales pluviales con destino en el estero y finalmente al mar y playas. En este último caso, se han señalado públicamente problemas en torno al correcto funcionamiento de los cárcamos que llevan las aguas residuales de los desarrollos instalados en torno a la dársena de la Marina Vallarta, pues se denuncia que en ocasiones se descargan directamente, sin tratamiento



previo sus aguas residuales. (Fuente: investigación de campo y notas periodísticas de vallartaonline del 08 y 14 enero del 2011).

Número	Aspectos	Cantidad	
1	Banco de Material, deposito y criba	2	
2	Ladrillera	2	
3	Establo	1	
4	Zona de erosión	3	
	Emisor Submarino	1	
6	AAP 1	15.27 Ha.	
7	AAP 2	2.58 Ha.	
8	AAP 3	84.79 Ha.	
9	Área de protección, zona con fragilidad por factores ambientales y/o modificados	168.79 Ha.	

Gráfico 8. Aspectos Ambientales en el Área de Estudio



Los servicios y productos ambientales que el medio natural ofrece a la comunidad humana del área de estudio, deben ser identificados y considerados como atributos ambientales de particular importancia, con el objeto de que, en primer término, se consideren los estudios, programas y acciones necesarios para que se siga contando con tales beneficios y, en segundo lugar, evitar caer en el frecuente error de no tenerlos en cuenta y con ello propiciar problemas tales como inundaciones, aumento de temperatura, pérdida de biodiversidad, pérdida de paisaje, erosión, incremento del cambio climático global, etc.

De acuerdo a la caracterización del medio físico y del medio natural que se ha desarrollado, y aun en las condiciones de alteración actuales del área de estudio, el medio natural aporta, por lo menos, los siguientes servicios y productos ambientales:



VII.1.8. Paisaje Natural

Ver anexo gráfico Plano D2-07

Para el estudio de la calidad visual del paisaje se utilizó el método indirecto de Bureau of Land Management, Muñoz-Pedreras, 2004. Utilizado por el Departamento del Interior de los Estados Unidos de América. Este método se basa en la evaluación de las características visuales básicas de los componentes del paisaje. Se asigna un valor según los criterios de ordenación y la suma total de estos determina la clase de calidad visual del área en estudio.

Con base en los criterios, la ordenación y la puntuación de la metodología referida, se procedió a calificar el área de estudio en las tres diferentes UGAs identificadas por el POETJAL:

Grafico 9. Vistas Relevantes



Cuadro 27. Vistas Relevantes

Número	Ubicación	
1	Observación Flora y Fauna "Estero"	①
2	Vistas hacia el campo de Golf	②
3	Vistas hacia el campo de Golf	③
4	Observación Flora y Fauna "Estero"	④
5	Vistas a Estero y desembocadura desde puente	⑤
6	Vistas a Estero y desembocadura desde puente	⑥
7	Vistas a embarcaderos y muelles	⑦

Al aplicar dicha evaluación se obtuvo que la calidad visual del paisaje correspondiente a las diferentes UGAs:



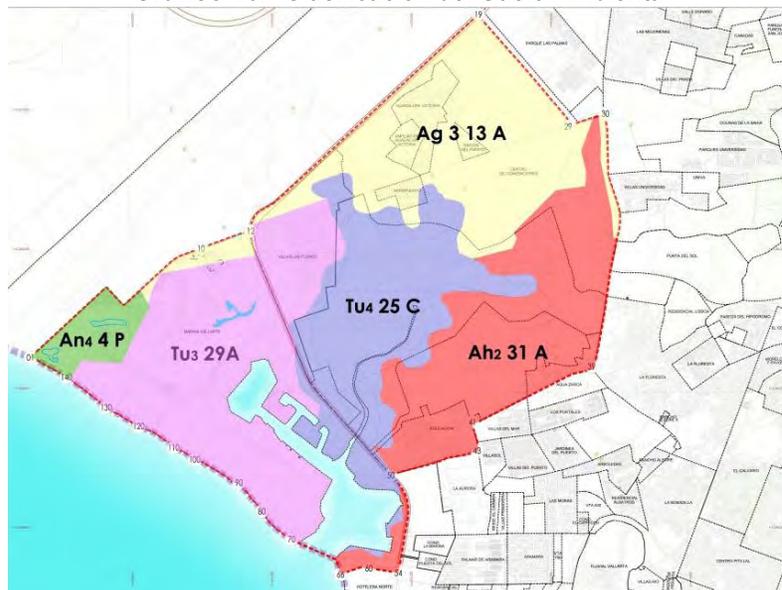
Cuadro 28. Clasificación de Ugas s por POETJAL		
UGA	Clase	Calidad Visual
An 4 4 P	B	Media
Tu 3 29 A	C	Baja
Ah 2 31 A	C	Baja

VII.1.9. Clasificación del Uso de Suelo Ambiental

Ver anexo gráfico Plano D2-08

De acuerdo al análisis de la documentación oficial, se observa que en la clasificación de ordenamiento Ecológico de Puerto Vallarta, Jal. Se clasifica en cinco usos de suelo dentro del área de estudio, con las clasificaciones de su Unidad de Gestión Ambiental (UGAs); que a continuación se describen según la jerarquía de cada uno de ellos, el sector predominante es el uso Turístico (Tu), con una superficie de 211.53 Has, y le corresponde el 25.30% del área de estudio, seguido por el uso Agrícola (Ag) con una superficie de 195.04 que le corresponde el 23.33% del área de estudio. El 22.36% le corresponde al uso de Asentamientos Humanos (Ah), con una superficie de 186.44 Has. El uso Tu con una superficie de 165.98 Has, representa el 19.86 % del área de estudio, por su parte el uso An con 27.53 Has, representa el 3.29 de la superficie de estudio.

Grafico 10.- Clasificación del Suelo Ambiental



Cuadro 29.- de Clasificación del Suelo Ambiental				
Número	%	Suelo	Área Ha	Color
1	25.30	Tu ⁴ 25C	211.53	■
2	23.33	Ag	195.04	■



3	22.36	Asentamientos Humano (Ah)	186.44	
4	19.86	(TU)	165.98	
5	5.66	Sin clasificación Dársena Marina Vallarta	47.35	
6	3.29	An	27.53	

Cuadro 30. Unidad de Gestión Ambiental

Escala	UGA	Clav. Uso Pred.	Nivel de fragilidad	Núm. De UGA	Política Territorial	Uso del suelo predominante	Uso compatible	Uso condicionado
TU4 25C								
1:50,000	Ag3 13	Ag	3 Media	13	A Aprovechamiento	Agrícola temporal	Asentamientos Humanos (mínima) Aprovechamiento de Flora y Fauna, Pecuario, Infraestructura	Turismo
1:50,000	An2 31	Ah	2 Baja	31	A Aprovechamiento	Asentamientos humanos	Infraestructura	-
1:50,000	Anp4	Anp	2 Baja	4	P Protección	Areas naturales para la protección		Aprovechamiento de flora y fauna Asentamientos humanos Turismo
Tu3 29 A								

VII.1.10. Peligros Naturales

Ver anexo gráfico Plano D2-09

Las principales amenazas de carácter natural que afectan al municipio son de origen geológico-geomorfológico e hidrometeorológicos como han sido los deslaves, sismos, tsunamis, desbordamiento de los ríos y arroyos, inundaciones por lluvias torrenciales y huracanes los cuales se presentan de manera frecuente en temporal de lluvias.



Grafico 11.- de Peligros Naturales



Número	%	Peligro	Área Ha	Color
1	19.77	Cuenca de Inundación	165.27	■

a) Inundación.

El territorio del área de estudio sufre situaciones de anegamiento provocadas por precipitaciones de intensidades variables y agravadas por la falta de una red de instalaciones de drenaje adecuada a las situaciones actuales de desarrollo y crecimiento poblacional, tanto en su capacidad de conducción como también en la falta de mantenimiento continuo. Situación agravada en consecuencia de las pendientes suaves que esta presenta en lo general y naturalmente, situación de origen natural y entendible dado que forma parte del abanico aluvial del río Ameca.

Uno de los factores a considerar como peligro latente para el territorio del área de estudio es su vulnerabilidad ante escenarios de orden meteorológico por su ubicación geográfica, como los son las depresiones y tormentas tropicales, y los huracanes entre otros fenómenos de esa naturaleza.

Con especial atención se debe considerar también la eventual inundación por fenómenos indirectos de origen sísmico como los son los maremotos o “tsunamis”. Ante un escenario de esa naturaleza, el territorio del área de estudio se vuelve aun más vulnerable que con las inundaciones típicas de fenómenos meteorológicos ordinarios (precipitación pluvial), para muestra basta con analizar el potencial de inundación del territorio ante un fenómeno de esta naturaleza.

Se estima que ante un tsunami con marejadas de 2 metros de altura, el territorio impactado (inundable) sería del orden del 53.99% del área de estudio, con impacto parcial y/o total en el desarrollo Marina Vallarta, en las colonias: Villas de Las Flores, Aeropuerto, Rincón del Puerto, el centro de Convenciones, también en las colonias: Villas Universidad, Punta del Sol, Agua Zarca, La Aurora y La Floresta, así también se presentarían



impactos sobre el Centro de Convenciones y sobre el Centro Comercial Galerías Vallarta, ubicados en torno al estero El Salado.

Ahora bien, si el fenómeno presentara marejadas con elevación de 4 metros, el área cubierta por agua sería de aproximadamente el 90.40% de la superficie total del área de estudio, por lo que, además de las colonias ya señaladas en el caso anterior, se verían afectadas: La Central Camionera, los fraccionamientos aledaños a la misma, el Parque las Palmas, las colonias: las Mojoneras, al norte del área de estudio, además de los fraccionamientos: Los Portales, Jardines del Puerto, Villas del Mar, Villas del Puerto y Villasol; ubicados al sur del área de estudio; y el Aeropuerto Internacional, las colonias Guadalupe Victoria y Ampliación Guadalupe Victoria, hacia el norte.

En un escenario aún más delicado, de presentarse un tsunami con marejadas de hasta 7 metros de altura, el 99.61% del área de estudio sufriría de su impacto, quedando solo un 0.39% libre de afectaciones directas. (Fuente: Atlas de Riesgos Naturales de Puerto Vallarta).

b) Sismos.

La Bahía de Banderas está ubicada en una zona sísmica de sismos frecuentes, pero cerca de una gran zona penisísmica de sismos poco frecuente, encontrándose que de 1927 a 1960 se localizaron epicentros de sismos en la parte marina frente a Puerto Vallarta en menos de 10 ocasiones.

La sismicidad de la zona es considerada en la Regionalización Sísmica del Manual de Diseño de Obras Civiles de la Comisión Federal de Electricidad (1993) como muy alta.

A pesar del alto grado de sismicidad, son prácticamente nulos los registros históricos de sismos significativos que hayan afectado a la Bahía de Banderas y sus alrededores con excepción de los sismos de 1995 y 2002. Sin embargo, Mascota y Talpa son poblaciones mucho más antiguas que se encuentran a unos 50 Km. de Puerto Vallarta, y allí sí existen registros de daños provocados por sismos (Fuente: Diagnóstico del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población).

VII.1.11. Uso Potencial del Suelo

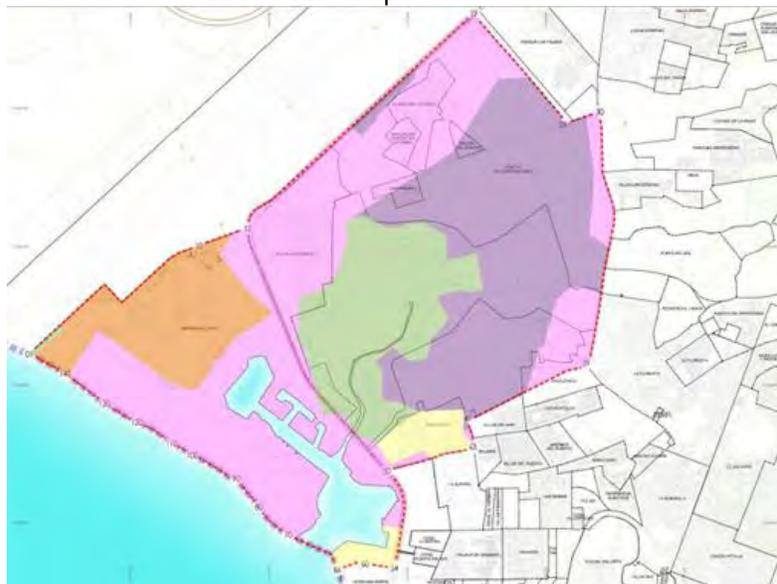
Ver anexo gráfico Plano D2-10

Se observa que en el área de estudio, existen cinco grupos de uso del suelo, por jerarquía de superficie que ocupan, se describen los siguientes usos, principalmente predomina el Agrícola temporal, ocupando el 38.14% del área de estudio con una superficie de 570.80 Has, seguido por el Agrícola de riego, con el 28.38 % y cubriendo una superficie de 237.25 Has, mientras que el uso de Vegetación Hidrofílica con una superficie de 120.26 Has, cubre el 14.38 % del área de estudio. El uso potencial Vegetación Inducida, ocupa el 10.40% con una superficie de 86.97 Has, localizado al norponiente del área de estudio. Hacia el sur del área de estudio, se encuentra el uso potencial de vegetación complementaria cubriendo un total de 3.02% del área de estudio.



Es importante señalar que Puerto Vallarta posee una ubicación geográfica, que le permite obtener recursos naturales y estéticos importantes a escala internacional por lo que su principal actividad económica es el sector turístico. Mismo que pero mite el impulso a inversionistas, nacionales y extranjeros a establecer en el municipio y sus alrededores, por lo que se convierte en una prioridad seguir ofreciendo los instrumentos necesarios para el desarrollo.

Grafico 12. Uso potencial del Suelo



Cuadro 32. Uso Potencial del Suelo

Número	%	Roca	Área Ha	Color
1	38.14	Agrícola Temporal	570.80	Pink
2	28.38	Agrícola de Riego	237.25	Purple
3	14.38	Vegetación Hidrofila	120.26	Green
4	10.40	Vegetación Inducida	86.97	Orange
5	5.66	Sin clasificación Dársena Marina Vallarta	47.35	White
6	3.02	Vegetación Complementaria	25.27	Yellow

VII.1.12 SÍNTESIS DE LOS FACTORES NATURALES

Ver anexo gráfico Plano D2-11

Topografía.

En el estudio se tomaron en cuenta las unidades topográficas que se clasificaron en 5 rangos, así como se describen los siguientes grados de pendientes:



- En el primer rango el suelo pertenece al valle en el cual su pendiente dominante con el 81.25% de la superficie total del área de estudio se encuentra en el gradiente del 0.00 a 2.00%.
- El segundo gradiente de 2 al 5% con el 9.88 %, tiene una superficie aproximada de 81.28 Ha.
- En tercer sitio esta la pendiente entre el gradiente de 5 al 15% con una superficie de 32.06 Ha.
- El cuarto rango representa el 1.54% de la superficie total, para el gradiente de 15% a 30% de pendiente representa el 12.64 Ha.
- En quinto rango representa el 3.43% de la superficie total es para el gradiente de 30% a 45% de pendiente en una superficie aproximada de 28.2 Ha.

La elevación mínima va de cero (0.00) a siete metros (7:00), subdivido en 12 gradientes de los cuales el punto mas alto se ubica al Norte del Área de Estudio y la zonas mas bajas en el centro y en el limite del Distrito Urbano 5.

Geología:

Está compuesta un 99.57% por roca de tipo Aluvial, que cubre una extensión de 417.57 Has del área de estudio. Este tipo de roca, es apto para la urbanización, debido a que son rocas formadas por detritos: arrastres y depósitos de arenas gruesas cuarcitas y limos gruesos así como de gravas, cantos rodados y guijarros que es compactaron solo por acciones mecánica y a muy baja presión.

Edafología:

Se identifican tres tipos de unidades de suelo que corresponde al tipo "GLsovr+PHvr+FLeu2" con una superficie de 441.85 Has que representa el 52.86% del área de estudio, el tipo "SCsogl/3" que con la superficie de 332.45 Has, representa el 38.58 % del área de estudio; por ultimo el suelo "ZU" cubriendo una superficie de 244.64 Has, que cubre el 2.94% del polígono.

Hidrología:

El área de estudio se ubica entre la Región Hidrológica RH-14 Ameca y RH-13 Huicicila, subdividida a su vez en las subcuenca 13 Ac Pitillal y dentro de la RH 14 Ameca se ubica la subcuencas 14Cb Mascota y 14Cc Ameca-Ixtapa; esta última es de interés para el análisis.

Climatología:

Temperaturas promedio con datos estadísticos del 2000 a 2011: la temperatura media anual del área de influencia del proyecto es de 26.1°C, la temperatura mensual más alta se presenta en el mes de mayo con 39.5°C y con la más baja de 10.5°C, por lo tanto su oscilación media mensual es de 15.6°C.

Precipitación promedio: la precipitación media anual, es de 1,154.7 mm aunque en el año de 2007 alcanzó los 1,473.9 mm y en 2005 tan solo 799.0 mm;

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



Lluvias: El promedio anual de lluvias es de 101.0 días, con una máxima de 160.0 días, y una mínima de 70.0 mientras, el mes más lluvioso promedio anual es de septiembre con una media promedio de días, su máxima es de 27.0 días y una mínima de 10.

Flora y fauna:

Existe una gran variedad de flora y fauna dentro del área de estudio algunas de ellas se clasifican como protegidas por lo que el número de especies faunísticas protegidas dentro del área de estudio seguramente aumentaría con estudios más profundos y de mayor duración.

Aspectos Ambientales

En el área de estudio se identifican actividades que inciden desfavorablemente sobre el medio ambiente, como: ladrilleras, zonas de actividades extractivas, establos, rastro, algunas industrias; ubicados en su mayoría al extremo oriente del área de estudio, diseminados a lo largo de la Av. México a ambos márgenes, ya sea con frente a la misma o al interior de los asentamientos del área.

Paisaje Natural:

Existen en las zonas con calidad visual paisajística que se pueden apreciar en 7 puntos principalmente en el centro del Distrito Urbano 5.

Clasificación del Uso de Suelo Ambiental:

Se clasifica en cinco usos de suelo dentro del área de estudio, (UGAs); Turístico (Tu), con una superficie de 211.53 Has, y le corresponde el 25.30% del área de estudio, seguido por el uso Agrícola (Ag) con una superficie de 195.04 que le corresponde el 23.33% del área de estudio. El 22.36% le corresponde al uso de Asentamientos Humanos (Ah), con una superficie de 186.44 Has. El uso Tu con una superficie de 165.98 Has, representa el 19.86 % del área de estudio, por su parte el uso An con 27.53 Has, representa el 3.29 de la superficie de estudio.

Peligros Naturales:

La principal amenaza de peligros naturales es por inundación y sismos.

Uso Potencial del Suelo:

Se observa que en el área de estudio, existen cinco grupos de uso del suelo, la Agrícola temporal, la Agrícola de riego, la Vegetación Hidrófila, la Vegetación Inducida, la vegetación del área de estudio.

VII.2. MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

VII.2.1. ESTRUCTURA URBANA

De acuerdo al estudio de campo realizado, se logró observar que la estructura está integrada por dos tipos de estructuras: la territorial y la urbana, tiene por objeto permitir el ordenamiento del territorio a través de un conjunto de unidades jerarquizadas en las cuales se pretende conservar su identidad y su escala humana. La estructura territorial nos permite distinguir dos sistemas; el primero nos ayuda a clasificar las regiones, subregiones y microrregiones, que conforma el territorio estatal, permite establecer categorías de centro de



población, con relación a sus funciones regionales; el segundo sistema permite la jerarquización del conjunto de vías de comunicación que interconectan a las centro de población.

La estructura urbana está conformada por dos sistemas; el primero permite ordenar el espacio urbano en de los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, subdividido a su vez en categorías de unidades urbanas en las que se consideran su nivel de servicio.

La unidad vecinal es la célula que integra el tejido población, con población aproximado de 260 a 520 y se le denomina como la unidad vecinal, en segundo rango se establece a partir de la suma de 10 unidades vecinales, en la que se establece un promedio de población de 2,600 a 5,000 habitantes, y se le denomina como unidad barrial, como último rango se establece que a partir de 10 unidades barriales forman un distrito urbano, con una población aproximada de 26,000 a 52,000 habitantes a aproximadamente.

El segundo es el sistema vial que se compone por las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en dentro del distrito urbano y cuyas características se describen en el Subtitulo VII.2.14.2. Vialidad, de este documento.

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

Ixtapa es el primer asentamiento humano que se establece en el centro del área de estudio, sus fértiles suelos y la cercanía con el Rio Mascota le permitió desarrollarse y concentrar el equipamiento básico y servicios, su ubicación favorece al desarrollo de las actividades pecuarias, por su pocas pendientes que evitan los riesgos naturales, el Rio Mascota proporciona y facilita la obtención de agua para el uso humano, sus tierras fértiles y húmedas para el cultivo.

Centro Vecinal: Centro vecinal de Guadalupe Victoria, Rincón del Puerto y Marina Vallarta.

El centro vecinal por ser un área consolidada es de gran importancia para el Distrito Urbano 5 en los que presenta mayores expectativas de crecimiento a corto, mediano y largo plazo.

Centro de Barrio: La estructura urbana del área de estudio, se observan un centros de barrio, en Marina Vallarta, en los que destaca en su conjunto las unidades vecinales conformado usos del suelo, que jerarquizan los conjuntos habitacionales, comerciales y de servicios, los que se han integrado por concentración natural no poseen los uso del suelo debidamente distribuidos, causa que se refleja por el hacinamiento poblacional mal estructurado para el desarrollo de las actividades cotidianas. Los jardines o parques vecinales funcionan como el centro barrial, en donde por su uso de suelo se va integrando el comercio y los servicios de primera necesidad alrededor de estos espacios de uso público.

Esta cantidad de barrios no son suficientes para la cantidad de habitantes, los servicios son insuficientes debido a los radios de acción de cada uno de ellos, eso provoca que la mayoría de habitantes se trasladen a otros centros.



Corredores Urbanos: Los corredores urbanos están integrados por los usos mixtos que se alojan de acuerdo a la jerarquía vial, su uso del suelo son aptos para vivienda plurifamiliar, oficinas, servicios e instalaciones para el turismo, algunos de estos equipamientos y servicios no cuentan con los cajones de estacionamientos suficientes para vehículos.

Un segundo corredor urbano provocado por la vialidad de Av. Francisco Medina Asencio, de Norte a Sur en línea quebrada del área de estudio, del vértice número 19 al 50 del área de estudio, a un no cuenta con todos los predios ocupados pero se prevé cuando se instalen los equipamientos y servicios de alcance central.

Unidades Vecinales: Las unidades vecinales son la categoría que conforma la estructura urbana estas varían de acuerdo a su conformación del asentamiento humano puede surgir de una planeación estudiada o por el hacinamiento natural de la población.

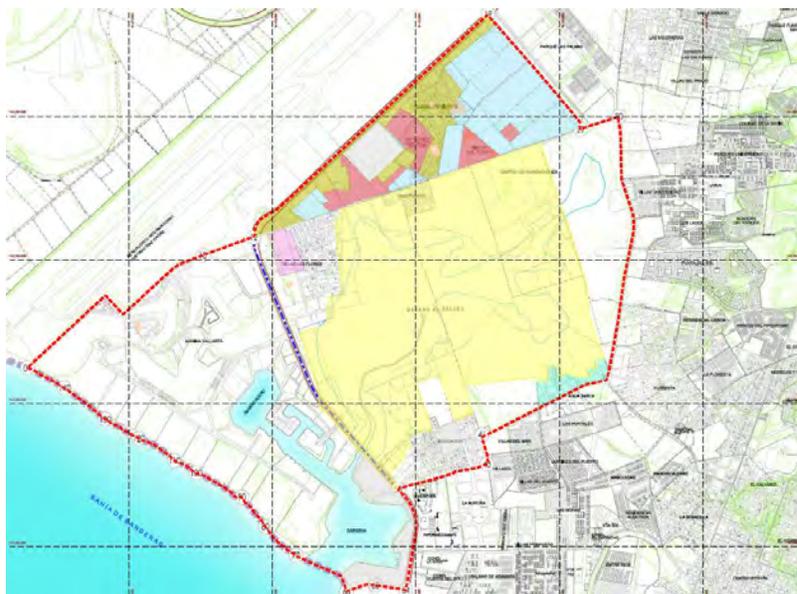
VII.2.3 TENENCIA DEL SUELO, PROPIEDAD SOCIAL Y PRIVADA

La tenencia del suelo está dividida en tres grupos principalmente, sobre sale la propiedad ejidal, la propiedad pública y la privada.

VII.2.3.1. TENENCIA DEL SUELO PROPIEDAD SOCIAL Y PRIVADA

Ver anexo gráfico Plano D3-01

La propiedad de la tierra dentro del área de estudio, tiene en su gran mayoría origen en la propiedad social, aun cuando al día de hoy muchos de los fraccionamientos y colonias han regularizado su situación de tenencia y/o están en proceso de obtenerlo desincorporándose de los Ejidos, a continuación se enuncia el status de la propiedad de la tierra con referencia a los Ejidos de origen y situaciones consolidadas, con base en la información obtenida para este diagnóstico (fuente: Diagnostico del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y Plan de Manejo del Estero El Salado).



Número	%	Valores	Área Ha	Color
1	34.31	Federal	29.38	Yellow
2	0.20	Estatad	286.83	Grey
3	9.04	Propiedad Municipal	1.71	Orange
4	3.52	Ejido las Juntas	75.52	Light Blue
5	0.78	Ejido del Coapinole	6.51	Cyan
6	0.60	Ejido de Puerto Vallarta	5.01	Pink
7	4.10	Ejido del Valle de Banderas	34.28	Olive Green
8	5.67	Darsena Marina Vallarta	47.39	
9	41.78	Propiedad Privada	349.18	

La propiedad ejidal se integra básicamente por el Ejido de Las Juntas, con una superficie aproximada de 75.52 ha; Ejido Coapinole, con una superficie aproximada de 6.51 ha; y Ejido Puerto Vallarta con una superficie aproximada de 5.01 Ha, y el Ejido del Valle de Banderas con una superficie aproximada de 34.28 Ha

Ejido	Sup. en área de aplicación	%
Ejido Las Juntas	75.52 ha	9.04
Ejido Coapinole	6.51 ha	0.78
Ejido Puerto Vallarta	5.01 ha	0.60
Ejido del Valle de Banderas	34.28 ha	4.10
Superficie Total:	121.32 ha	14.52%



Las áreas que corresponden a la propiedad Estatal; se localizan la parte central del área de aplicación con una superficie de 286.83 ha equivalente al 34.31% respecto al área total de estudio.

Las áreas correspondientes a la propiedad Federal con una superficie de 29.38 ha equivalente al 3.52% respecto al área total de estudio, se encuentran al norte y sur del área de aplicación. Al norte sobre el limite del polígono de aplicación; y al sur en la colonia Educación y en la Terminal Portuaria.

Las áreas correspondientes a la propiedad Municipal con una superficie de 1.71 ha equivalente al 0.20% respecto al área de aplicación; se localizan principalmente al norte dentro de las colonias Guadalupe Victoria y Rincón del Puerto; y al oeste dentro de Marina Vallarta.

Cuadro 35. Propiedad Publica Superficie Total 317.93 Ha.		
Propiedad Publica	Sup. en área de aplicación	%
Federal	29.38 ha	3.52
Estatal	286.83 ha	34.31
Municipal	1.71 ha	0.20
Superficie Total	317.93 ha	38.03

TENENCIA DE SUELO PROPIEDAD PÚBLICA

Ver anexo gráfico Plano D3-02

El área de aplicación cuenta con 17 predios de propiedad pública distribuidos sumando en total 7.97 Ha que equivale a 0.95% en relación al área total de aplicación.

Los siguientes predios corresponden a los encontrados dentro del área de aplicación:

Cuadro 36. Dentro del Área de Aplicación: 7.97 Ha				
NO.	CLAVE	SUPERFICIE	USO ACTUAL	COLONIA
1	0207	2.04	Predio para escuela	Marina Vallarta
2	0212	0.37	Canchas y juegos infantiles	Guadalupe Victoria
3	0213	0.10	Predio para escuela	Guadalupe Victoria
4	0214	0.11	Terreno baldío	Villas Las Flores
5	0543			Marina Vallarta
6	0544	4.21		Marina Vallarta
7	0545			Marina Vallarta
8	0546			Marina Vallarta
9	0547	0.08	Terreno baldío	Marina Vallarta
10	0548	0.07	Terreno baldío	Marina Vallarta
11	0638	0.02		Guadalupe Victoria
12	0821	0.32	Iglesia	
13	0822	0.15	Recreación / parque	
14	0854			Amp. Guadalupe Victoria
15	0915	0.13	Terreno baldío	Rincón del Puerto
16	0916	0.17	Terreno baldío	Rincón del Puerto
17	0917	0.13	Terreno baldío	Rincón del Puerto



VII.2.4.- ASENTAMIENTOS HUMANOS

Ver anexo gráfico Plano D3-03

Los asentamientos humanos dentro del área de estudio se clasifican en tres grupos, distribuidos en una superficie 355.70 Has, que se subdividen en colonias.

Colonias

La estructura urbana del área de estudio encuentra un total de 8 colonias, que suman una superficie aproximada de 355.70 Ha, le corresponde una superficie de 42.55% del total de área de aplicación.

Se describen a continuación:

Cuadro 37. de Colonias		
No.	ASENTAMIENTO	SUPERFICIE HA
1	Marina Vallarta	240.68
2	Educación	23.11
3	Agua Zarca	7.89
4	Rincón de Puerto	3.09
5	Guadalupe Victoria	15.58
6	Amp. Guadalupe Victoria	5.60
7	Aeropuerto	5.11
8	Villas Las Flores	54.61
		355.70 Ha

VII.2.5.- ESTATUS DE LOS ASENTAMIENTOS

Ver anexo gráfico Plano D3-04

Los asentamientos humanos dentro del área de estudio se clasifican en tres grupos, distribuidos en una superficie total aproximada a 82.55 Ha que corresponde al 31.39%, de la superficie total del área de estudio y se subdividen, en asentamiento regulares, con el 31.39% correspondiente a 266.89 Ha, el 9.95% es para asentamientos irregulares con una área aproximada de 83.20 Ha, mientras que el 0.67% corresponde a una superficie de 5.60 Has que esta en proceso de regularización.

Cuadro 38. de Estatus de los Asentamientos				
Número	%	Valores	Área Ha	Color
1	31.39	Asentamientos Regulares	266.89	
2	10.62	En Proceso de Regularización	88.80	

Asentamiento Regularizadas: son 3 colonias las que se encuentran en esta categoría formando una superficie de 266.89 Ha, equivalentes al 31.39% en relación al área total de aplicación.



Cuadro 39. Asentamiento Regularizadas		
No.	ASENTAMIENTO	SUPERFICIE HA.
1	Marina Vallarta	240.68
2	Educación	23.11
3	Rincón del Puerto	3.09
		266.89 Ha.

Asentamientos en Proceso de Regularización: dentro de estudio se encuentran un asentamiento en proceso de regularización con una superficie total de 8.80 ha has., corresponde el 0.67% del total del área de aplicación.

Cuadro 40. Asentamientos Irregulares		
No.	ASENTAMIENTO	SUPERFICIE HA.
1	Agua Zarca	7.89
2	Guadalupe Victoria	15.58
3	Aeropuerto	5.11
4	Villas Las Flores	54.61
5	Amp. Guadalupe Victoria	5.60
		88.80 Ha.

VII.2.6.- VALORES CATASTRALES

Ver anexo gráfico Plano D3-05

De acuerdo al estudio de campo y al análisis de los factores del valor catastral, se logró constatar que a partir del equipamiento, la infraestructura de la zona, y estructura vial, forman corredores urbanos que le dan carácter al valor comercial del suelo para la ciudad y a su vez marca el desarrollo y crecimiento socioeconómico en la zona de este distrito.

Cuadro 42. de Valores Catastrales				
Número	%	Valores	Hectárea (Ha)	Color
1	41.62	0-250	347.90	Yellow
2	14.14	251-500	118.23	Orange
3	1.35	501-750	11.35	Light Orange
4	8.29	751-1000	69.33	Light Red
5	28.94	1000	241.92	Red

Para la interpretación de los valores catastrales se ha dividido en 4 rangos encontrados en la zona con gradientes de \$250.00 pesos M/N., los cuales se describen de la siguiente manera:

- **0-250:** Con una superficie de 347.90 Ha, ocupa un 41.62 % del área de aplicación, este rango de valores se localiza en la parte central y este del área de aplicación.
- **251-500:** Con una superficie de 118.23 Ha, ocupa un 14.14% del área de aplicación, y este rango se localiza en una zona al norte y oeste del área de aplicación.



- **501-750:** Con una superficie total de 11.35 Ha, ocupa un 1.35% del área total de aplicación, y se localizan principalmente en la colonia Ampliación Guadalupe Victoria, al norte del área de aplicación.
- **751-1000:** Con la superficie total de 69.33 Ha, que representa el 8.29% del total de área de aplicación, las áreas urbanas con este valor, se agrupan al norte dentro de las colonias Villa Las Flores y Guadalupe Victoria.
- **1000:** Con el valor más alto, y una superficie de 241.92 Ha, y representando el 28.94% del área de aplicación, se localiza hacia principalmente al oeste y sur del área de aplicación dentro de las colonias Marina Vallarta, Educación, Agua Zarca; y al norte en la colonia Rincón del Puerto.

VII.2.7 VIVIENDA

Ver anexo gráfico Plano D3-06

De acuerdo al estudio de campo, se observaron las características básicas, con las que se edificaron las viviendas relativas a la calidad, configuración y habitabilidad, el hacinamiento es una variable importante, en la que se refleja principalmente con mayor claridad los índices de falta de planeación en los asentamientos humanos, esto es relevante debido a la premisa de operación y asignación de recursos para cubrir estos rezagos por medio de los tres diferentes niveles de gobierno. Se tiene registradas un total de 1,161 unidades de vivienda hogares dentro del área de estudio, con una superficie de 176.95 Ha.

Gráfico 13. de la Vivienda.



Cuadro 43. Viviendas Dentro del Área de Estudio			
Tipo de Vivienda	Unidades	Superficie	%
Vivienda concertada unifamiliar	1,046.00	95.73 Ha	12.14
Vivienda concertada plurifamiliar	115	35.83 Ha	4.55
Total	1,161.00	131.56 Ha	16.69

Porcentajes obtenidos en función del total de área de estudio.



VII.2.8. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL

Ver anexo gráfico Plano D3-07

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

Áreas de Transición (AT)	
Ubicación	Superficie (Ha)
AT-1	44.74
AT-2	22.75
Total	67.49

Actividades Extractivas (AE)	
Ubicación	Superficie (Ha)
AE-1	7.59
AE-2	6.88
Total	14.47

Áreas de Conservación (AC)	
Ubicación	Superficie (Ha)
AC-1	5.14
Total	5.14

Área Urbana (Au)	
Ubicación	Superficie (Ha)
AU-1 Zona de Servicios Regionales Las Flores	5.07
AU-2 Aeropuerto	5.04
AU-3 Marina Vallarta	222.67
AU-4	4.29
AU-5	2.80
AU-6	1.54
Total	241.41

Áreas de Urbanización Progresiva (AU-UP)	
Ubicación	Superficie (Ha)
AU-UP-1 Educación	23.09
AU-UP-2 Agua Zarca	9.98
AU-UP-3 Villas Las Flores	45.33
AU-UP-4 Aplicación Guadalupe Victoria	5.60
AU-UP-5 Guadalupe Victoria	15.59
Total	99.59



Áreas Urbanizada de Renovación Urbana (AU-RN)	
Ubicación	Superficie (Ha)
AU-RN	3.12
Total	3.12

Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-CP)	
Ubicación	Superficie (Ha)
RU-CP-1 Rincón del Puerto	3.09
RU-CP-2	27.99
RU-CP-3	1.83
RU-CP-4	5.50
RU-CP-5	1.91
RU-CP-6	8.15
RU-CP-7	9.05
RU-CP-8	5.16
RU-CP-9	21.21
RU-CP-10	13.58
Total	95.96

Áreas de Reserva Urbana a Corto Plazo (RU-MP)	
Ubicación	Superficie (Ha)
RU-MP-1	44.00
RU-MP-2	5.81
Total	49.81

Áreas de Restricción por paso de Instalaciones de Riesgo (RU-CP)	
Ubicación	Superficie (Ha)
RI-RG-1 Depósitos de Gas Aeropuerto	9.90
RI-RG-2	0.23
RI-RG-3	0.37
RI-RG-4	2.70
RI-RG-5	0.51
RI-RG-6	0.30
RI-RG-7	0.75
RI-RG-8	0.98
Total	15.74

Áreas de Restricción por Instalaciones Portuarias (RI-PT)	
Ubicación	Superficie (Ha)
RI-PT-1 Escuelas Naval	6.03
RI-PT-2 Zona Portuaria	12.21
Total	95.96

Área Natural Protegida (AN)	
Ubicación	Superficie (Ha)
AN-1 Estero El Salado	173.56
Total	173.56



Dársena	
Ubicación	Superficie (Ha)
RU-CP-1 Dársena	49.06
Total	49.06

VII.2.9. USO DEL SUELO ACTUAL

Ver anexo Gráfico Plano D3-08

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

Gráfico 14. Uso del Suelo Actual



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

Cuadro 44. Uso actual del Suelo		
Uso	Superficie (Ha.)	%
Zonas de Espacios Verdes y abiertos	54.51	19.18
Zonas de Comercio	10.16	3.57
Zonas de Equipamiento	35.03	12.32
Zonas Habitacionales	69.41	24.42
Zonas Servicios a la Industria	10.78	3.79
Zonas de Instalaciones Especiales	2.10	0.73
Zonas de comercio Mixto Barrial	44.56	15.68
Zonas de Servicios	5.84	2.05
Zonas de Turístico Hotelero	51.76	18.21
Total:		100.00



Uso conforme al Plan Maestro

El uso de suelo Hotelero;

Como ya se ha expuesto en capítulos anteriores, el área se desarrollo bajo un Plan Maestro y los diferentes usos del área obedecen a este ordenamiento y una zonificación determinada con usos específico.

Turístico Hotelero, en esta modalidad se encuentra los hoteles, condohoteles y condominios de tiempo compartido, las densidades varían como la siguiente tabla.

Con los siguientes giros permisibles al interior del hotelero:

Turístico Hotelero (TH)			
Cuartos por hectárea neta		137	
Superficie mínima de lote		Dado en el proyecto	
Frente mínimo del lote		Dado en el proyecto	
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)		35%	
Coeficiente de Uso de Suelo (C.U.S.)		1.4	
% Ajardinado		50%	
Estacionamiento		Para los primeros 20 cuartos, 1 por cada cuatro cuartos.	
		Por cada cuarto excedente, 1 por cada ocho cuartos.	
Altura máxima de la edificación		En pisos: Max. 14 Min. 2	
		En metros: Max.50 Min. 8	
Restricción mínima			
Frente	Del lindero del lote al fin del nivel	2 ó 9 m	50 m
		7 ó 25m	75 m
		14 ó 50m	100 m
Posterior	Del lindero del lote al fin del nivel	2 ó 9m	20 m
		7 ó 25m	45 m*
		14 ó 50m	66 m
Lateral	Del lindero del lote al fin del nivel	2 ó 9m	10 m
		7 ó 25m	15 m
		14 ó 50m	20 m
*En el caso de la restricción al fondo del lote entre el fin del nivel 7 ó 25 m y el inicio del nivel 8 ó 28 m Deberá dejarse una zona de terraza de 16 Mínimo.			

Joyería, Servicio de Alimentos, cafeterías, neverías, Restaurantes, salón de banquetes. Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, Cantina/Bar, salón de banquetes, discoteca/centro nocturno, auditorios, canchas deportivas, gimnasio, salón de baile, boliche, Agencia de viajes, Peluquería, antigüedades, artesanías, tienda de ropa, libros, zapatos y deportes, instrumentos musicales.

En el área habitacional es residencial de primera.

En el área de condominios es de uso mixto Habitacional plurifamiliar vertical, comercio y servicio al turismo (restaurants, bares, joyerías, bienes y raíces, tienda de ropa, etc.



Los diferentes usos habitacionales con normatividad determinada en las densidades de construcción, imagen urbana, número de niveles etc. Se diversifican en los siguientes:

Condominios Marina; en donde su peculiaridad es el de estar ubicación es que están frente a los peines de la marina en donde la planta baja de los edificios se ha desarrollado comercios de joyería, bienes raíces, cafetería, restaurants etc.

Condominios (CM)	
Condominios por hectárea neta	75
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. U. S.)	Máximo 1
Porcentaje de superficie construible en planta baja (C.O.S)	40%
% Ajardinado	60%
Altura máxima de la edificación	En pisos: Max. 4 Min.3
	En metros: Max.17.5 Min.11.2
Restricción mínima	
Calle	15m
Restricciones posterior	15m
Otro Lote	0m
Calle secundaria	5m

Condominios Campo de Golf; integrados en partes estrategias del campo de Golf.

Condominios (CG)	
Condominios por hectárea neta	75
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. U. S.)	0.75 1 y 2 pisos
	0.25 3er. Piso
Porcentaje de superficie construible en planta baja (C.O.S)	40%
% Ajardinado	60%
Altura máxima de la edificación	En pisos: Max. 3 Min.2
	En metros: Max.11.2 Min.8.2
Restricción mínima	
Calle	10m
Restricciones posterior	7m
Otro Lote	3m
Calle secundaria	5m

Residencial Turística; habitacional unifamiliar, con especificaciones de imagen urbana en lo que compete de las restricciones, y niveles conforme al siguiente cuadro.



Residencial Turísticos (RT)	
Condominios por hectárea neta	De 500 a menos de 1,300m ²
Superficie mínima de lote	500m ²
Frente mínimo del lote	15m
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. U. S.)	Min. 0.70 Max. 0.80
Porcentaje de superficie construible en planta baja (C.O.S)	0.40%
% Ajardinado *	50%
Altura máxima de la edificación	En pisos: Min. 2 Max. 2
	En metros: Min.8.20 Max.11.20
Estacionamiento	1 por cada 120m ² construidos

Restricción mínima	
Frente	7m
Restricciones posterior	9m
Lateral	2.5m. por cada lado
*Los espacios libres de cada predio deberán arbolarse o enjardinarse el menos 50% de su superficie y deberá dejarse una franja de vegetación al fondo y al lateral de 1m.	

Residencial Permanente; habitacional unifamiliar de igual manera que el uso residencial turístico, es de 2 niveles, lo que varia es el tamaño de lote y el frente de lote como se muestra en la siguiente tabla.

Residencia Permanente (RP)	
Condominios por hectárea neta	De 300 a 500m ²
Superficie mínima de lote	300m ²
Frente mínimo del lote	10m
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. U. S.)	Min. 0.40 Max. 1.2
Porcentaje de superficie construible en planta baja (C.O.S)	55%
% Ajardinado *	50%
Altura máxima de la edificación	En pisos: Min. 2 Max. 3
	En metros: Min.8.20 Max.11.20
Estacionamiento	Menos de 120m ² 1 por cada vivienda de 120 a 200m ² 2 por cada vivienda mas de 200m ² 1 por cada 120m ² construido
Restricción mínima	
Frente	7m
Restricciones posterior	7m
*Los espacios libres de cada predio deberán arbolarse o enjardinarse el menos 50% de su superficie y deberá dejarse una franja de vegetación al fondo y al lateral de 1m.	

Áreas comerciales; como la plaza Neptuno, conjunto comercial la marina.



Comercial Turístico (CO 1)	
Superficie mínima de lote	Mas de 18,000m ²
Frente mínimo del lote	Frente a vía publica 100m.
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. U. S.)	Mínima 0.60 Máxima 1.0
Porcentaje de superficie construible en planta baja (C.O.S)	45%
% Ajardinado	50%
Altura máxima de la edificación	En pisos: Min. 1 Max.4
	En metros: Min. 4 Max.13
Estacionamiento	1 cajón por cada 50m ² de área vendible
Restricción frontal	Calle principal 20m
	Calle secundaria 10m
Restricciones laterales	Otro lote 20m
	Calle 10m
Restricción posterior	Otro lote 20m
	Calle o marina 10m

Áreas de recreación y deporte; El Campo de Golf, los Peines (embarcadero) el bolerama.

Nota: Los predios de propiedad municipal con carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, dichas áreas son bienes del dominio público.

Equipamiento Urbano.

Escuela Secundaria la Técnica 15 Pesquera; en donde asistían 435 alumnos, Creada en 1972, con 38 años de vida, una de las escuelas más antiguas de Puerto Vallarta, sin embargo la Secretaría de Marina promovió el decreto de expropiación, para desarrollar un hotel-escuela:

- a) Hospital Naval;
- b) Octava Zona Naval; y
- c) Zona Portuaria.

VII.2.2. ESTRUCTURA VIAL

Ver anexo Gráfico Plano D3-09

La estructura vial tiene por objeto jerarquizar el conjunto de las vialidades, que interconectan a los asentamientos humanos del centro de población, contenidos en el sistema de Unidades Territoriales, permitiendo la circulación y el traslado de las personas y bienes, dentro del territorio del Estado. El sistema vial dentro de las unidades urbanas tiene jerarquiza las diferentes vialidades que interconectan y permiten la desarrollar las actividades urbanas.

La apertura de una nueva vía repercute sobre en el uso del suelo el incremento de su valor catastral, estructurando el centro de población en polos de desarrollo que hacen incrementar e inducen el



establecimiento de usos y destinos diferentes al original del suelo, acelerando procesos de deterioro ambiental o fortalecimientos del suelo

Jerarquía vial existente:

El sistema vial urbano desempeña dos funciones principales:

- a) Da acceso a las propiedades colindantes;
- b) Permite la circulación, creando los intercambios entre las diversas funciones que se desarrollan en una ciudad y facilita el movimiento entre los habitantes.

Para una mejor atención a las necesidades de desplazamiento de la población es recomendable que la red vial sea estructurada en sistemas, donde las funciones de acceso y circulación asuman proporciones adecuadas. Como un principio básico en la planeación del desarrollo de las ciudades, la noción de planear la jerarquización vial debe utilizarse, con el objeto de dar orden y funcionalidad la estructura vial.

Vialidad Primaria: es la franja de mayor circulación vial que conecta a los sub-centros y centros de población principalmente aunque en ocasiones solo conecta ciertos puntos de la ciudad, en el Área de Estudio existen dos vialidades principales la primera va del vértice 19 al 54 (VP-1), y la segunda del vértice 30 al 39 (VP-2).

Vialidad Colectora Menor: Estas vialidades que colectan al tránsito proveniente de las vialidades colectoras y/o subcolectoras, se encuentran las siguientes vialidades: VCm-24, VCm-25, VCm-26, VCm-27, VCm-28 y VCm-51.

Vialidad Subcolectora: son las vialidades de menor capacidad de tránsito y las que dan acceso a las propiedades colindantes y que conectan con las vialidades locales, las que se describen a continuación forman parte del sistema de estructura vial: VS-59, VS-60, VS-61, VS-64, VS-63, VS-62, VS-66, VS-65 y VS-68.

Novo vial: Se localizan tres nodos viales; NV-5, NV-6, NV-7, NV-8, NV-10.

VII.2.10. EQUIPAMIENTO URBANO

Ver anexo gráfico Plano D3-10

Para determinar la ubicación del equipamiento en nuestra área de estudio, se utilizó un trabajo de campo exhaustivo en toda la ciudad. La información recabada es un instrumento valioso para la toma de decisiones, sobre todo para la introducción y consolidación de las instalaciones de servicios a la comunidad que se requieran.



Gráfico 15. de Equipamiento Urbano



Educación

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

- Se localizan 3 Jardín de Niños ubicados al norte del área de aplicación dentro de las colonias Las Flores y Guadalupe Victoria.

Cuadro 45. Jardín de Niños			
No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m ²)
1	Jardín de Niños Juan Escutia	Col. Villas Las Flores Calle: Bugambilias	946.33
2	Colegio México Americano	Col. Villas Las Flores Calle: Paseo de las Flores	14,897.17
3	Jardín de Niños Guadalupe Victoria	Col. Guadalupe Victoria Calle: José Justo Corro	1,976.16
Total:			17,819.66

- A nivel primario dentro del área de aplicación se encuentran 4 primarias en las colonias: Marina Vallarta, Villas Las Flores y Guadalupe Victoria.



Cuadro 46. Escuelas Primarias			
No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m ²)
1	American School	Col. Marina Vallarta Calle: Albatros	20,660.04
2	Colegio México Americano	Col. Villas Las Flores Calle: Paseo de las Flores	14,897.17
3	Francisco Villa	Col. Guadalupe Victoria Calle: Pedro Vélez	1,952.12
4		Col. Villas Las Flores Calle: Geranio	2,216.35
Total:			37,773.56

- Dentro del área solo se encuentra 3 Secundarias; dos dentro de la colonia Marina Vallarta y una mas en Villas Las Flores.

Cuadro 47. Escuelas Secundarias			
No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m ²)
1	Esc. Sec. Técnica N° 15 Pesquera	Col. Marina Vallarta Calle: Francisco Medina Ascencio	17,388.86
2	American School	Col. Marina Vallarta Calle: Albatros	20,660.04
3	Colegio México Americano	Col. Villas Las Flores Calle: Paseo de las Flores	14,897.17
Total:			52.946.07

- Se localizó 3 Bachilleratos General en Marina Vallarta, Educación y Villas Las Flores

Cuadro 48. Bachilleratos General			
No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m ²)
1	Centro de Bachillerato Tecnológico Industrial y de Servicio No. 68 Francisco I. Madero	Col. Educación Calle: Politécnico Nacional	27,623.34
2	American School	Col. Marina Vallarta Calle: Albatros	20,660.04
3	Colegio México Americano	Col. Villas Las Flores Calle: Paseo de las Flores	14,897.17
Total:			35.584.83

Recreación y Deporte

Los espacios verdes, abiertos y recreativos¹⁰, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas del radio de servicio a la población, y actividades

¹⁰Reglamento Estatal de Zonificación, Capitulo XV, Reglamentación de zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, Mayo 2003, pág., 101.



se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales. Dentro del área de aplicación se cuenta con 1 área de juegos infantiles y un parque de barrio en la colonia Guadalupe Victoria; y dos áreas de espectáculos deportivos, uno en la colonia Educación y uno más al este del límite del área de aplicación.

Cuadro 49. Recreación y Deporte			
No.	RECREACION	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
1	Juegos Infantiles	Col. Guadalupe Victoria	859.51
3	Parque de Barrio	Col. Guadalupe Victoria	1,541.13
4	Cancha Deportiva	Col. Villas Las Flores	929.55
5	Espectáculos Deportivos	Col. Educación	4,259.76
6	Espectáculos Deportivos	Col. Villas Universidad	16,856.20
Total:			24,446.15m2

Comercio

Se localizaron tres principales centros de comercio: Tienda Conasupo, Tienda de autoservicio y Centro comercial.

Cuadro 50.- de Comercio			
No.	RECREACION	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m ²
1	Tienda Conasupo	Col. Guadalupe Victoria	149.96
3	Tienda de Autoservicio	Col. Agua Zarca	1,292.11
4	Tienda de Autoservicio	Col. Educación	629.76
5	Tienda de Autoservicio	Col. Villas Las Flores	5,275.82
6	Tienda de Autoservicio	Col. Marina Vallarta	-
7	Centro Comercial	Col. Marina Vallarta	6,993.47
8	Centro Comercial	Col. Marina Vallarta	44,251.64
Total:			58.592.72

Asistencia Social

Dentro del área de aplicación en la parte Norte se localiza una Casa Hogar.

Cuadro 51.- de Asistencia Social			
No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m ²
1	Casa Hogar para Menores	---	7,567.93

Servicios Urbanos

En cuanto a los servicios urbanos, en nuestra área de estudio se localizan 6 estaciones de Servicio Hidrocarburo, todo ubicado sobre los límites del área de aplicación.



Cuadro 52.- De Servicios Urbanos			
No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE m ²
1	Estación de servicios	---	2,953.79
2	Estación de servicios	---	4,255.86
3	Estación de servicios	Col. Agua Zarca	2,173.28
4	Estación de servicios	Col. Villas Las Flores	1,863.95
5	Estación de servicios	----	1,310.15
6	Estación de servicios	----	2,043.97
Total:			14, 601.00 m ²

Administración Pública

Dentro del área de aplicación se encontraron diversas oficinas de administración pública como es el caso de la oficina Hacienda Estatal, Tribunales de Justicia Estatal, Oficinas de Gobiernos Estatal y Administración Local de Recaudación Fiscal.

Cuadro 53.- de Administración Pública			
No.	NOMBRE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
1	Administración Local de Recaudación Fiscal	Col. Marina Vallarta	---
2	Oficinas de Hacienda Estatal	Col. Marina Vallarta	44,251.64
3	Oficinas de Gobierno Estatal	Col. Marina Vallarta	---
4	Tribunales de Justicia Estatal		---
Total:			44,251.64

EQUIPAMIENTO TURÍSTICO

Ver anexo gráfico Plano D3-11

Dentro del área de estudio se tienen varios tipos de equipamiento turístico como son las playas, la terminal marítima, parques naturales, lugar para observar aves, entre otros.

Playas:

- Playa El Salado ubicada en Marina Vallarta al suroeste del área de estudio.

Terminal marítima:

- API Vallarta Terminal Marítima está ubicada en la Zona Hotelera Norte frente al Boulevard Francisco Medina Ascencio en el Km 4.5.

Caminata:

- Este andador se ubica sobre las instalaciones portuarias en la colonia Marina Vallarta.

Observación de aves:



- Esta Zona está ubicada al centro del área de estudio en las orillas del Estero.

Campo de Golf:

- Ubicado en Marina Vallarta al oeste del área de estudio.

Hitos:

- Un hito importante se localiza en Marina Vallarta sobre el Blvd. Francisco Medina Ascencio y hace referencia a un Ballena.
- Otro se ubica en Plaza Neptuno en el Blvd. Francisco Medina Ascencio.

Zona Hotelera:

- Ubicada en su totalidad en la colonia Marina Vallarta con una superficie de 225.90 has.

Gráfico 16. del Equipamiento Turístico



VII.2.11. INFRAESTRUCTURA

VII.2.11.1. Red de Agua Potable Existente

Ver anexo gráfico Plano D3-12

En general el área de aplicación cuenta con red de agua potable suministrada por los pozos y tanques ubicados en diferentes puntos de la zona siguiendo por la red de agua pública hasta llegar a la toma domiciliaria por un convenio con la empresa de SEAPAL Vallarta. Se identificaron como parte de la infraestructura de este sistema municipal: el “Pozo # 17”, al Noroeste del área de estudio y el “Tanque La Aurora”, al sur.



El sistema actual funciona a través de pozos profundos, complementados con galerías filtrantes. Dentro del área de aplicación tenemos ubicados siete cárcamos y una planta de bombeo:

1. Cárcamo Villa Las Flores ubicado al norte de la colonia Villas Las Flores;
2. Cárcamo Golf 2 ubicado al norte de Marina Vallarta;
3. Cárcamo Golf I dentro de Marina Vallarta;
4. Cárcamo en Zona Naval; y
5. Cárcamo en la Colonia Educación.

Gráfico 17. del Red de Agua Potable



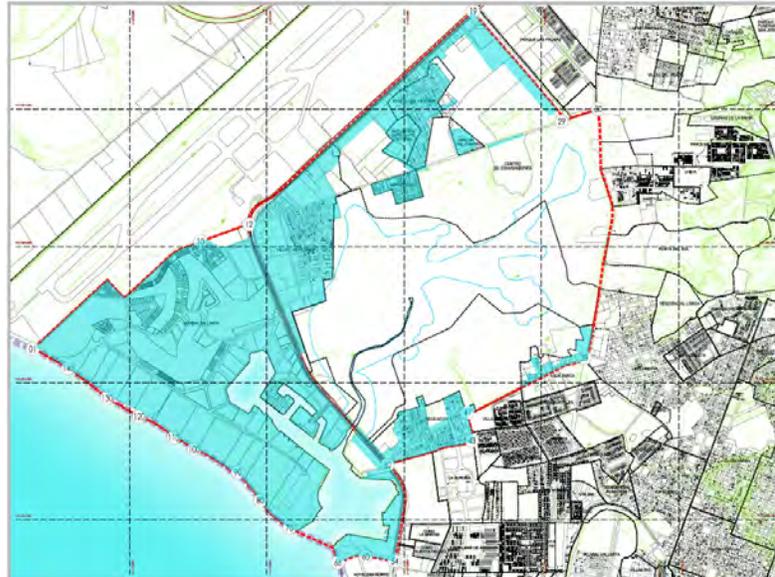
VII.2.11.2. Zona de Agua Potable Existente

Ver anexo gráfico Plano D3-13

Dentro del área de estudio hay un superficie de 357.76 Ha que abastece agua potable y corresponde al 42.80 % respecto al área de estudio, el abastecimiento de agua es a través de tanques que conectan con la red hidráulica de las colonias.



Gráfico 18. de Zonas de Agua Potable



VII.2.11.4. Drenaje Sanitario Existente

Ver anexo gráfico Plano D3-14

En general el área de estudio cuenta con redes de drenaje sanitario, funcionando con un sistema vía cárcamos ubicados en diferentes puntos de la zona. En general el área de estudio cuenta con la red de drenaje la cual se conecta a colectores municipales.

Gráfico 19. del Drenaje Sanitario





Se identificó, como parte del sistema “Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Norte I”, al oriente del área de estudio. Aun cuando se tienen redes en prácticamente todas las colonias, existen antecedentes de que algunas zonas aisladas del sistema vierten sus aguas residuales en fosas sépticas (descargas domésticas), sin tratamiento previo; en este sentido cabe señalar que se han reportado también problemas en la operación de los cárcamos de bombeo hacia la planta de tratamiento, especialmente con los cárcamos de la zona de la “Marina” los cuales se presume, en determinados momentos, han propiciado que se viertan residuales directamente a la “dársena” lo cual ha sido objeto de señalamiento público.

VII.2.11.5. Zona de Drenaje Sanitario Existente

Ver anexo gráfico Plano D3-15

Dentro del área de aplicación hay una superficie de 284.05 Ha, que dan servicio de drenaje sanitario y corresponde al 33.98 % respecto al área total de aplicación, el mantenimiento de la red del drenaje sanitario está a cargo de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puerto Vallarta. En general el área de estudio cuenta con la red de drenaje la cual se conecta a colectores municipales.

Gráfico 20. del Zona de Drenaje Sanitario



VII.2.11.6. Electricidad Existente

Ver anexo gráfico Plano D3-16

El sistema de electrificación, es operado por la C.F.E., de acuerdo con información de esta comisión, en el área de estudio se presenta de la siguiente manera: Existen dos líneas de subtransmisión eléctricas, una con capacidad de 115Kv y proyecto a 230Kv que cruza en dirección sur-norte el área de aplicación, demandando a su paso servidumbres sobre predios y en otros casos se localiza sobre el derecho de vía de la Av. México; una línea de sub-transmisión con 115Kv, que corre desde el sur del área de aplicación, siguiendo el trazo de la línea de transmisión referida, y dobla hacia el oriente al cruzar la A. México hacia el oriente del área de



aplicación, sobre el derecho de vía de la Av. Poetas. La distribución en “media tensión” a 13.8Kv, se realiza por los derechos de vía del sistema vial del área de aplicación. Se localizó una subestación eléctrica de distribución al oriente de la colonia Educación, sobre la Av. Politécnico Nacional, al sur del área de estudio.

VII.2.11.7. Alumbrado Público Existente

Ver anexo gráfico Plano D3-17

Este servicio cubre aproximadamente el 87% del espacio público (vialidades, plazas y jardines) de las colonias y fraccionamientos del área de estudio, su estado de funcionamiento es regular y supone acciones de mejoramiento por reposición de unidades fuera de servicio.

Gráfico 21. de Alumbrado Público



VII.2.11.7. Instalaciones Especiales y de Riesgo

Ver anexo gráfico Plano D3-18

Dentro del área de estudio existen zonas con una magnitud de riesgo que implica observar sus funcionamiento debido a que se trata de estaciones de gasolineras, planta de tratamiento de aguas negras y la restricción del cono de aproximación del aeropuerto, que por su capacidad de servicio pueden ocasionar un riesgo a la salud en sus inmediaciones, su identificación nos permitirá respetar sus normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto.



VII.12. COMUNICACIONES Y TRANSPORTE

Las redes de comunicación definen los canales por los cuales fluye la información, los canales de una organización pueden ser formales o informales y cada una tiene un uso respectivo. Dentro del área de estudio se observó que existen medios de comunicación que permiten la recepción de información y traslado de un lugar a otro de las actividades de las socioeconómicas.

VII.2.12.1. Telefonía y Telecomunicaciones

Ver anexo gráfico Plano D3-19

El desarrollo de la ciudad no se desvincula de otras del país, debido a su crecimiento demográfico, el sector ha crecido rápidamente; sean instalado en la ciudad antenas de telefonía celular y de banda corta y civil, así como una gran cantidad de antenas portátiles de televisión vía satélite, su característica principal es que no ocupan mucho espacio, ya se colocan en espacios reducidos, ya sea en algunos puntos de la ciudad se colocan sobre las azoteas de casas y edificios ubicados estratégicamente, sin embargo el conjunto de las instalaciones si generan impacto visual.

Sobre la avenida Francisco Medina Asencio desde el vértice numero uno (1) al cincuenta (50), hay una línea de fibra óptica, con una distancia aproximada de 4 265.23m.

Al norte del área de estudio sobre la colonia Guadalupe Victoria se ubica una antena de telefonía celular, y una mas en el fraccionamiento Marina Vallarta, ahí mismo se encuentra una central de telefónica de capacidad de acceso.

Gráfico 22. de Telefonía y Telecomunicaciones





VII.2.12.2. Vialidad

Ver anexo gráfico Plano D3-09

De acuerdo al sistema vial, se integra por una red interconectada permite la adecuada movilidad urbana, el impacto territorial le da carácter y funcionalidad al centro de población, permitiendo el desplazamiento con eficacia y seguridad para el transporte y traslados de las actividades de la población.

La configuración urbana en un sistema ortogonal en trama permite ejecutar una solida estructura que armoniza la concurrencia entre su conjunto edificado. Conforme evolucione la implementación de reservas urbanas es conveniente utilizar todas las vialidades antes indicadas, lo que podría aprovecharse para promover el ordenamiento y la regulación del proceso de la ocupación que se presenta en la zona, facilitándose, a través de la acción conjunta entre la Administración Pública, el mercado inmobiliario y la población en el área de estudio, el habilitamiento paulatino del sistema vial secundario, por tratarse de una herramienta adecuada para promover el incremento de los índices de urbanización en el área, haciendo posible el objetivo social de los beneficios de la urbanización y reduciendo las cargas que esto pueda generar el erario.

Gráfico 23. de la Vialidad



Vialidades primaras:

- VP-1 Avenida Francisco Medina Ascencio,
- VP-2 Avenida Agapito Medina Olvera.

Vialidades secundarias:

Vialidades Colectoras Menor.



Estas vialidades que conecta al tránsito proveniente de las vialidades colectoras y/o subcolectoras, las Vialidades consideradas dentro del área de estudio son las siguientes:

- VCm-24** Av. Paseo de las Flores;
- VCm-25** Paseo de la Marina;
- Vcm-51** Paseo de la Marina Norte y Sur;
- VCm-26** Calle Primavera;
- VCm-27** Av. Politécnico Nacional; y
- VCm-28** Av. Universo

Vialidad Subcolectora.

Son las que dan acceso a las propiedades colindantes y que se conectan con las vialidades locales, las Vialidades consideradas dentro del área de estudio son las siguientes:

- VS-59** Calle José Justo Corro;
- VS- 60** Calle Miguel Ángel Barragán;
- VS- 61** Calle Laurel, VS- 62 Calle Primavera;
- VS-63** Calle Las Rosas; y
- VS -64** Calle Industria, Calle Dalías, Calle Lirio, Calle Azucena.

Nodos Viales.

Se localizan 5 nodos viales dentro del área de estudio:

- NV-05** Entre Av. Paseo de las Flores y el Blvd. Francisco Medina Ascencio;
- NV-06** Av. Politécnico y Av. México;
- NV-07** Ingreso Zona Militar a Blvd. Francisco Medina Ascencio;
- NV-08** Av. Politécnico y el Blvd. Francisco Medina Ascencio; y
- NV-10** Av. Gral. Prisciliano Sánchez y Blvd. Francisco Medina Ascencio.

VII.2.12.3. Pavimentos

Ver anexo gráfico Plano D3-21

De acuerdo al estudio de campo realizado en nuestra área de estudio se informa que en el área urbana se encuentran 17,481.49 metros lineales de Terreno natural mientras que le sigue una superficie de 5392.46016 ml de empedrado, dándole lugar al asfalto con 2710.7634 ml, mientras que la superficie en concreto es de 8 298.96 ml localizado solo en ciertas partes del área urbana; y por último 9031.03283 ml de adoquín en su mayoría en la Zona marina Vallarta.



Gráfico 24. de los Pavimentos



Cuadro 54.- de Pavimentos Existente		
Material	Distancia	Porcentaje
Terreno natural	17,481.49m ²	40.73%
Empedrado	5392.46m ²	12.56%,
Concreto Asfáltico	2710.76m ²	6.31%
Concreto hidráulico	8,298.96m ²	19.33%,
Adoquinada	9,031.03m ²	21.04%
Total	42,914.70m²	100

VII.2.12.4. Transporte Público y Privado

Ver anexo gráfico Plano D3-22

Dentro del Distrito Urbano 5 el sistema de transporte público de pasajeros en Puerto Vallarta está integrado por tres empresas concesionarias, dos particulares y una perteneciente al gobierno estatal. En el área de estudio ofrecen 31 rutas troncales y 17 variaciones.

En general el servicio cumple en cuanto a cobertura territorial y en recorridos, ya que el 79.1% de la población que utiliza el transporte público toma sólo una unidad. Sin embargo, el sistema presenta algunos inconvenientes: del total de rutas por sentido (troncales y variaciones): 32 pasan por el centro urbano de Puerto Vallarta; 27 por la colonia Emiliano Zapata; y 17 por el libramiento.

De acuerdo a las frecuencias de paso por ruta, confirmado por el estudio denominado “Proyecto de Modernización del Transporte Público en la Ciudad de Puerto Vallarta” elaborado por el Centro Estatal de Investigación de la Vialidad y el Transporte, SVTJ, se detecta un número mayor de unidades a las registradas,



lo que incrementa la problemática, ya que las unidades al no estar debidamente reguladas realizan un servicio sin control.

Nuestra área de estudio hay dos empresas que brindan sus servicios, estas a su vez atraviesan por la mitad de nuestra área sobre la Blvd Francisco medina Ascencio: “Unión de Permisionarios Fundadores del Servicio Urbano” y “Alianza de Transportistas”.

- Unión de Permisionarios Fundadores del Servicio Urbano cuenta con tres rutas que se dirigen a nuestra área de estudio:
 - a) **Ixtapa- Olas Altas :**
 - b) **Ixtapa Llanitos:**
 - c) **Ixtapa Hoteles**

Gráfico 25. de Transporte Público y Privado



Estas rutas circulan principalmente por la Av. Francisco Medina Ascencio desde Av. Palma Real. Hasta la Av. Paseo de las Flores, continuando sobre la Av. Francisco Medina Ascencio esta a su vez establece el límite entre los dos Sub distritos.

- d) **Aurora Olas Alas:** esta Ruta circula por la Av. México de Norte a Sur, sobre el límites del Distrito Urbano 5 en la Zona Este hasta la Av. Politécnico Nacional.

Estas rutas cuenta con dos vías: centro y libramiento; se cuenta con 14 unidades para el servicio con una frecuencia de paso de 9 minutos entre una unidad y otra comenzando su primera corrida a las 06:00 y regresando de la última corrida a las 00:35hrs haciendo un total de 10 vueltas.



- Alianza de Transportistas; esta empresa tiene solo una ruta dentro de nuestra área de estudio.
 - a) **Bobadilla-Ixtapa**
 - b) **Ixtapa-Bobadilla**

Estas rutas circulan por la Av. México, de Norte a Sur, sobre el límite del Distrito Urbana 5 en la Zona Este hasta la Av. Politécnico Nacional.

- c) **Villa-Ixtapa**
- d) **Villa-Las Flores**
- e) **Guadalupe Victoria**

Estas rutas circulan principalmente por la Av. Francisco Medina Ascencio desde Av. Palma Real. Hasta la Av. Paseo de las Flores, continuando sobre la Av. Francisco Medina Ascencio esta a su vez establece el límite entre los dos Subdistritos. Excepto la Ruta Villa Las Flores que se introduce a las colonias. También Ruta circula por la Av. México de Norte a Sur, sobre el límite del Distrito Urbana 5 en la Zona Este hasta la Av. Politécnico Nacional continuando sobre la Avenida.

Existe una Ruta Nocturna comisionada por las tres empresas existentes en la ciudad: Sistecozome, Unión de Permisionarios y Alianza de Transportistas. Estas rutas tienen un recorrido principalmente por la Av. Francisco Medina Ascencio desde Av. Palma Real. Hasta la Av. Paseo de las Flores, también Ruta circula por la Av. México de Norte a Sur, sobre el límite del Distrito Urbana 5 en la Zona Este hasta la Av. Politécnico Nacional continuando sobre la Avenida.

VII.2.12.5 Estaciones de autobuses urbanos

Se cuenta con estaciones de autobuses propiamente instaladas principalmente se ubican sobre la vialidades primarias, el resto de las subcolectoras menores cuenta con paradas indicativas, las rutas tienen un origen y un destino situado en alguna área con la amplitud para maniobrar sobre la vía pública, los orígenes y destinos de ruta funcionan como terminal. Por otro lado, existen pocas opciones para establecer terminales de este tipo en la estructura de la ciudad.

VII.2.12.6. Sitios de taxis

Como se señala en el informe sobre el parque vehicular, existen 943 taxis concesionarios registrados, estos se distribuyen a lo largo y ancho de la ciudad bajo tres modalidades, los agrupados en un sitio de taxis, los independientes que "ruletean" por la ciudad y el radio taxis. Dentro del área de estudio se encuentran siete sitios de taxi; uno ubicado en el Centro de Convenciones sobre la Av. Paseo de las Flores; uno más en la colonia Villa las Flores sobre la Av. Francisco Medina Ascencio en la Zona del Aeropuerto; uno más ubicado en la Plaza Marina sobre la Av. Francisco Medina Ascencio, un sitio de taxis 43 que abarca 4 sitios, el primero ubicado en la Av. Paseo de la Marina al Ingreso dos más en Av. Paseo de la Marina Norte por último ubicado en los muelles de Marina Vallarta en la calle Proa. Uno mas en ubicado en la Av. Paseo de la Marina sur Francisco Medina Ascencio y finalmente uno más ubicado dentro de las instalaciones de la API Puerto Vallarta sobre la calle Heroica Escuela Naval Militar.

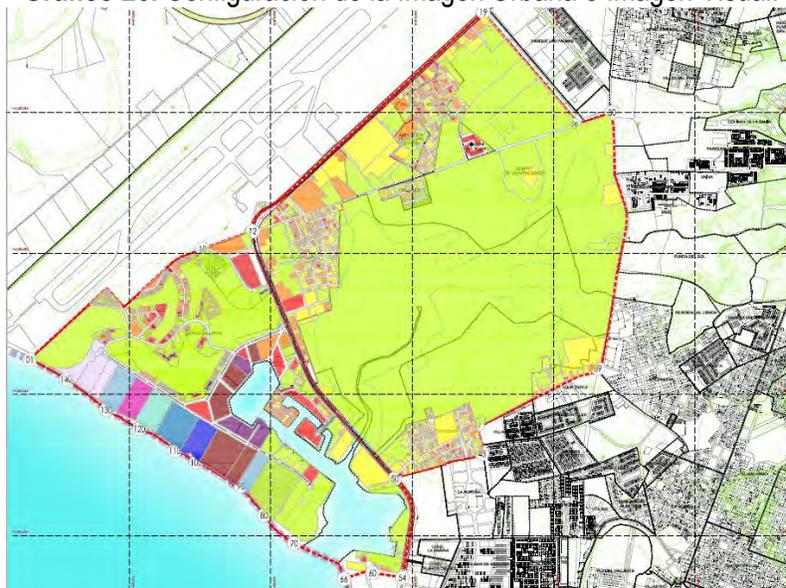


VII.2.12.7. CONFIGURACIÓN DE LA IMAGEN URBANA E IMAGEN VISUAL

Ver anexo de Plano D3-23

La configuración urbana e imagen visual, es perceptible el deterioro de esta, a causa del constante incremento en los asentamientos irregulares y edificaciones que van en contra de la normatividad existente, el desabasto y mantenimiento de infraestructura vial, el desequilibrio construido descontenta con la vegetación existen, cuyo desorden recae en la calidad de vida de los habitantes. Se detectaron unidades de predios baldíos, hasta con 22 niveles de altura. Para el porcentaje total, no se contabilizó la superficie de la Dársena y las vialidades. De acuerdo a los resultados de la siguiente tabla, se puede crear una imagen de configuración tipológica arquitectónica en área de estudio, siendo evidente la unidad que presenta en su edificación sin grandes picos en diferencias de alturas, favoreciendo su impacto visual. En resumen, se identificaron las siguientes unidades con sus respectivas características morfológicas y de porcentaje.

Gráfico 26. Configuración de la Imagen Urbana e Imagen Visual.



Cuadro 55. Morfología Urbana		
Niveles	Superficie (has)	%
Predios baldíos	520.81	62.32
Predios 1 nivel	65.83	7.87
Predios 2 niveles	43.92	5.27
Predios 3 niveles	13.48	1.61
Predios 4 niveles	5.66	0.67
Predios 5 niveles	14.57	1.74
Predios 6 niveles	5.37	0.64
Predios 9 niveles	5.52	0.66
Predios 10 niveles	6.76	0.80
Predios 15 niveles	7.90	0.94
Predios 16 niveles	8.70	1.04



Predios 19 niveles	4.40	0.52
Predios 20 niveles	3.95	0.47
Predios 22 niveles	4.18	0.50
Dársena y vialidades	124.70	14.95
Totales	835.75	100.00

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

Sin embargo resulta prioritario establecer acciones de limpieza y regeneración urbana que permita subsanar las debilidades antes mencionadas, permitiendo crear un entorno urbano armónico, en el que prevalezca el sentido de unidad entre lo construido y la vegetación existente, creando micro polos de desarrollo que detonen la zona en cuestión.

VII.2.14.11 SÍNTESIS DEL MEDIO FISICO TRANSFORMADO

Ver anexo de Plano D3-24

Estructura Urbana

La unidad vecinal es la célula que integra el tejido población, con población aproximado de 260 a 520 y se le denomina como la unidad vecinal, en segundo rango se establece a partir de la suma de 10 unidades vecinales, en la que se establece un promedio de población de 2,600 a 5,000 habitantes, y se le denomina como unidad barrial, como último rango se establece que a partir de 10 unidades barriales forman un distrito urbano, con una población aproximada de 26,000 a 52,000 habitantes a aproximadamente.

Estructura Vial

La estructura vial tiene por objeto jerarquizar el conjunto de las vialidades, que interconectan a los asentamientos humanos del centro de población, contenidos en el sistema de Unidades Territoriales, permitiendo la circulación y el traslado de las personas y bienes, dentro del territorio del Estado. El sistema vial dentro de las unidades urbanas tiene jerarquiza las diferentes vialidades que interconectan y permiten la desarrollar las actividades urbanas.

Tenencia del Suelo, Propiedad Social y Privada

La propiedad ejidal se integra por el Ejido de Las Juntas, con una superficie de 75.52 ha; Ejido Coapinole, con una superficie de 6.51 ha; y Ejido Puerto Vallarta con una superficie de 5.01 Ha, respecto al área de aplicación.

Tenencia de Suelo Propiedad Pública

Cuenta con 17 predios de propiedad pública distribuidos en total 7.97ha que equivale a 0.95% en relación al área total de aplicación.

Asentamientos Humanos

Colonias: Se encuentra un total de 8 colonias, que suman una superficie aproximada de 355.70 Ha, le corresponde una superficie de 42.55% del total de área de aplicación.



Estatus de los Asentamientos

Los asentamientos humanos dentro del área de estudio se clasifican en tres grupos: asentamiento regulares, con el 31.39% correspondiente a 266.89 Ha, el 9.95% es para asentamientos irregulares con una área de 83.20 Ha, mientras que el 0.67% corresponde a una superficie de 5.60 Has que esta en proceso de regularización.

Valores Catastrales

Para la interpretación de los valores catastrales se ha dividido en 4 rangos encontrados en la zona con gradientes de \$250.00 pesos M/N, hasta los \$1 000.00 pesos.

Vivienda

Se tiene registradas un total de 1,161 unidades de vivienda hogares dentro del área de estudio, con una superficie de 176.95 Ha.

Clasificación de Áreas Actual

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

Uso del Suelo Actual

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

Equipamiento Urbano

Para determinar la ubicación del equipamiento en nuestra área de estudio, se utilizó un trabajo de campo exhaustivo en toda la ciudad. La información recabada es un instrumento valioso para la toma de decisiones, sobre todo para la introducción y consolidación de las instalaciones de servicios a la comunidad que se requieran.

Equipamiento Turístico

Dentro del área de estudio se tienen varios tipos de equipamiento turístico como son las playas, la terminal marítima, parques naturales, lugar para observar aves, entre otros.

Red de Agua Potable:

Se identificaron como parte de la infraestructura de este sistema municipal: el "Pozo # 17", al Noroeste del área de estudio y el "Tanque La Aurora", al sur.

Zona de Agua Potable:

Dentro del área de estudio hay un superficie de 357.76 ha que abastece agua potable y corresponde al 42.80%.



Drenaje Sanitario:

En general el área de estudio cuenta con la red de drenaje la cual se conecta a colectores municipales.

Dentro del área de aplicación tenemos ubicados siete cárcamos y una planta de bombeo:

1. Cárcamo Villa Las Flores ubicado al norte de la colonia Villas Las Flores;
2. Cárcamo Golf 2 ubicado al norte de Marina Vallarta;
3. Cárcamo Golf I dentro de Marina Vallarta;
4. Cárcamo en Zona Naval; y
5. Cárcamo en la Colonia Educación.

Zona de Drenaje Sanitario:

Dentro del área de aplicación hay una superficie de 284.05 Ha, que dan servicio de drenaje sanitario y corresponde al 33.98 % respecto al área total de estudio.

Electricidad:

El sistema de electrificación, es operado por la C.F.E., Existen dos líneas de subtransmisión eléctricas, una con capacidad de 115Kv y proyecto a 230Kv que cruza en dirección sur-norte el área de estudio.

Alumbrado Público:

Este servicio cubre aproximadamente el 87% del espacio público.

COMUNICACIONES Y TRANSPORTE

Las redes de comunicación definen los canales por los cuales fluye la información, los canales de una organización pueden ser formales o informales y cada una tiene un uso respectivo.

Telefonía y Telecomunicaciones: Sean instalado en la ciudad antenas de telefonía celular y de banda corta y civil, así como una gran cantidad de antenas portátiles de televisión vía satélite.

Vialidad: De acuerdo al sistema vial, se integra por una red interconectada permite la adecuada movilidad urbana, el impacto territorial le da carácter y funcionalidad al centro de población, permitiendo el desplazamiento con eficacia y seguridad para el transporte y traslados de las actividades de la población.

Pavimentos: De acuerdo al estudio de campo realizado en nuestra área de estudio se terreno natural, empedrado, concreto adoquín en su mayoría en la Zona marina Vallarta.

Trasporte Público y Privado. En el área de estudio ofrecen 31 rutas troncales y 17 variaciones.

Estaciones de autobuses urbanos: Se cuenta con estaciones de autobuses propiamente instaladas principalmente se ubican sobre la vialidades primarias, el resto de las subcolectoras menores cuenta con paradas indicativas.



Sitios de taxis: Como se señala en el informe sobre el parque vehicular, existen 943 taxis concesionarios registrados, estos se distribuyen a lo largo y ancho de la ciudad bajo tres modalidades, los agrupados en un sitio de taxis, los independientes que “ruletean” por la ciudad y el radio taxis.

Durante el análisis se encontraron unidades de predios baldíos, hasta con 22 niveles de altura. Para el porcentaje total, no se contabilizó la superficie de la Dársena y las vialidades.

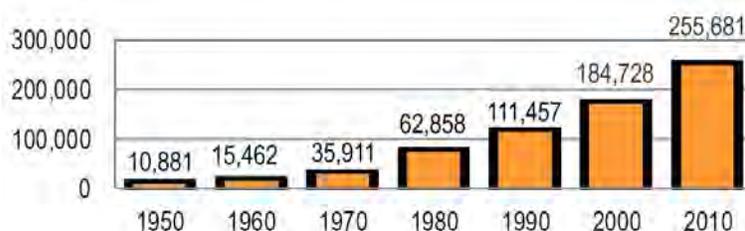
VII.3. MEDIO FÍSICO SOCIOECONÓMICO

El presente estudio aborda los temas demográfico y socioeconómico como premisa que define el funcionamiento del contexto del desarrollo urbanístico del centro de población, esto nos permite obtener las bases para la elaboración de propuestas. La composición demográfica, dentro de la dinámica del crecimiento esperado a corto, mediano y largo plazo, a través de los indicadores nos permite planear el desarrollo y establecer estrategias para el crecimiento, consolidación, renovación y mejoramiento del Distrito Urbano 5, junto con estrategias que permitan el desempeño de un mercado inmobiliario ordenado.

En Puerto Vallarta se encuentra inmerso en un proceso de transición demográfica. Actualmente viven en el municipio 255,681 de personas, lo cual representa un desafío socioeconómico que requiere llevar a cabo un conjunto de acciones y esfuerzos coordinados entre los tres niveles de gobierno y la sociedad, a fin de atender a una población estable, a largo plazo de 20 años, que alcanzará un total aproximado de 360,375 hacia el año 2030, con una creciente proporción de adultos de la tercera edad y una cantidad importante de “población flotante” que viven dentro del municipio en temporadas, predominantemente extranjeros.

El proceso de análisis, revisión e interpretación de los Censos y Conteos de Población y Vivienda 2000, 2005 y 2010.

Evolución poblacional- PUERTO VALLARTA



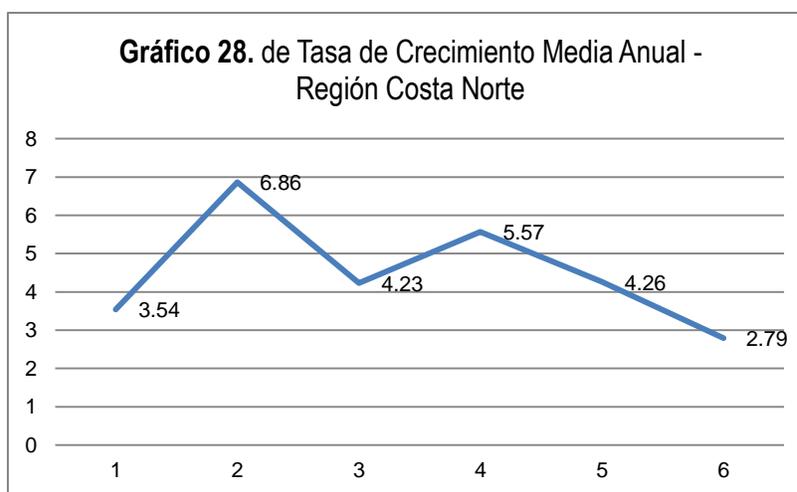
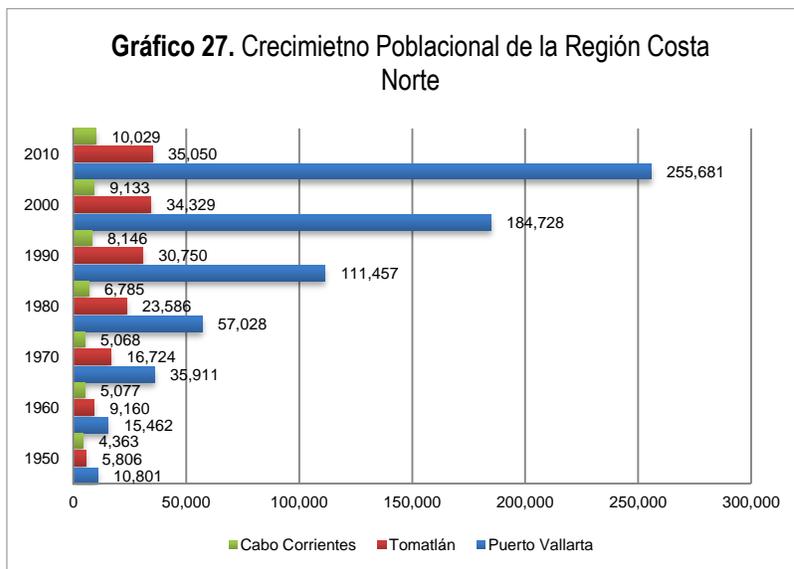
VII.3.1. ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

Los antecedentes demográficos del municipio de Puerto Vallarta se han reflejado de manera significativa en el desarrollo urbano. Durante las últimas dos décadas ha incrementado su potencial turístico, este crecimiento ha modificado la configuración y estructura demográfica del centro de población, situación que se refleja directamente en la modificación a las necesidades y demandas de servicios de sus habitantes y sus visitantes.



Cuadro 56.- de Crecimiento Poblacional de la Región Costa Norte ¹							
Municipio	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
1950	10,801	15,462	35,911	57,028	111,457	184,728	255,681
1960	5,806	9,160	16,724	23,586	30,750	34,329	35,050
1970	4,363	5,077	5,068	6,785	8,146	9,133	10,029
1980	20,970	29,699	57,703.	87,399.	150,353	228,190	300,760

El crecimiento demográfico en la región costa norte, se ha incrementado de manera significativa, en 1950 contaba con una de 20,970 habitantes, mientras que el municipio alcanzaba un total de 10,881 personas, en 10 años la región tuvo un crecimiento de 3.54% mientras que el Puerto Vallarta creció con 3.60%, alcanzando un total de 15,462 habitantes. Para 1970 la región alcanzo un crecimiento de 6.86%, mientras que el municipio lo supero con un 9.10%, para esta década Puerta Vallarta alcanza la categoría como destino turístico a nivel internacional y nacional, su equipamiento y infraestructura permitió su desarrollo con gran trascendencia en el sector económico de la región y estado. Para 1980 la región decreció a un 4.23% su población, mientras que para el municipio alcanzo una población de 57,028 habitantes, superando a la tasa 0.37%; para 1990, Puerto Vallarta llega a tener una población de 111,457 habitantes, superando el crecimiento de la década anterior con el 7.10%, mientras que la región alcanzo un tasa de crecimiento de 5.57%, en esta década Puerto Vallarta, alcanzo su nivel de desarrollo económico y crecimiento más alto de su historia con una tasa de 7.10%, se coloca 1.53% por encima de la tasa regional, para el año 2000 la región a penas alcanzo un crecimiento de 4.26% mientras que el municipio logro alcanzar 5.20%, lo que indica que en esta antepenúltima década el destino turismo se mantuvo un equilibrado desarrollo, pero con un crecimiento urbano desordenado debido a la especulación del uso del suelo. Actualmente Puerto Vallarta alcanza una población de 255,681 habitantes y su crecimiento regional de 2.79%, en estas dos últimas décadas la tasa de crecimiento se mantiene a la baja, debido a la recepción económica por la que atraviesa el sector turístico de sol y playa, la especulación inmobiliaria y el uso del suelo han rebasado las capacidades de la administración pública en materia de planeación urbanística, además de la consolidación de destinos turísticos del vecino estado de Nayarit.



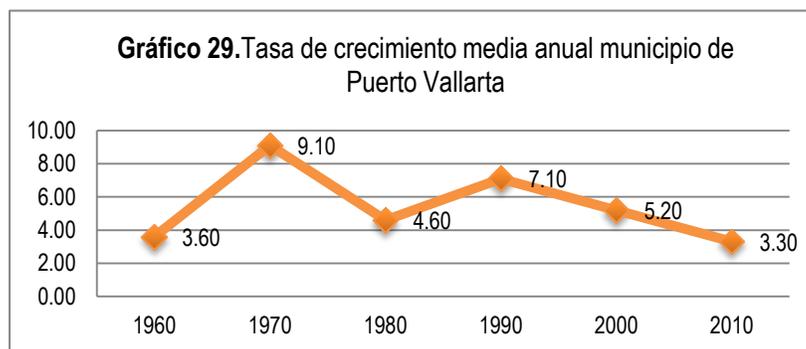
Crecimiento de la Población por Municipio de la Región Costa Norte

Cuadro 57. Tasa de Crecimiento Media Anual de la Región Costa Norte

Año	Puerto Vallarta		Tomatlán		Cabo Corrientes	
	Población	Tasa de Crecimiento	Población	Tasa de Crecimiento	Población	Tasa de Crecimiento
1950	10,801		5,806		4,363	
1960	15,462	3.60	9,160	9.55	5,077	1.50
1970	35,911	9.10	16,724	12.79	5,068	-0.02
1980	57,028	4.60	23,586	7.12	6,785	2.90
1990	111,457	7.10	30,750	5.45	8,146	1.90
2000	184,728	5.20	34,329	2.23	9,133	1.70
2010	255,681	3.30	35,050	0.42	10,029	1.89



El comportamiento poblacional correspondiente al municipio de Puerto Vallarta, en las últimas dos décadas presenta una disminución del 1.9% en la tasa de crecimiento anual promedio, esto debido a la reducción de las cifras de natalidad, sin embargo hoy en día ocupa el sexto lugar en crecimiento demográfico y se encuentra por encima del nivel Estatal.



CONAPO. La Población en los municipios de México 1950-1990.

INEGI. VII Censo General de Población (1950)

INEGI. VIII Censo General de Población (1960)

INEGI. IX Censo General de Población (1970)

INEGI. X Censo General de Población Y Vivienda (1980)

INEGI. XI Censo General de Población Y Vivienda (1990)

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

INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010)

Esto factor ha generado una inaceptable desigualdad de oportunidades para el municipio, misma que la población reciente y que inhibe no solo el crecimiento de la economía, sino también la propia convivencia social.

La población es uno de los elementos que contribuye a delinear el perfil de largo plazo de todas las entidades federativas. Durante el siglo XX, Puerto Vallarta experimento transformaciones sin precedentes desde el punto de vista demográfico en los últimos 50 años, en los primeros atravesó por ciclos de intenso crecimiento poblacional y más recientemente, de marcada desaceleración. Con las cifras registradas por INEGI, hubo una tasa de crecimiento desequilibrada en la que paso de 1950 de 10,801 habitantes al 2010 de 255,681 habitantes, en 60 años tuvo un crecimiento de 244,880 habitantes.

VII.3.1.1 Población en el Área de Estudio

De acuerdo con los datos oficiales disponibles más recientes y como ya se ha señalado el municipio cuenta con 255,681 habitantes. El análisis de la información censal correspondiente a 2010 nos permite calcular una población de **7,689 habitantes para el Distrito Urbano 5**, que corresponde a un 3.78% del total del centro de población de Puerto Vallarta, equivalente al 3.00% del total del municipio.



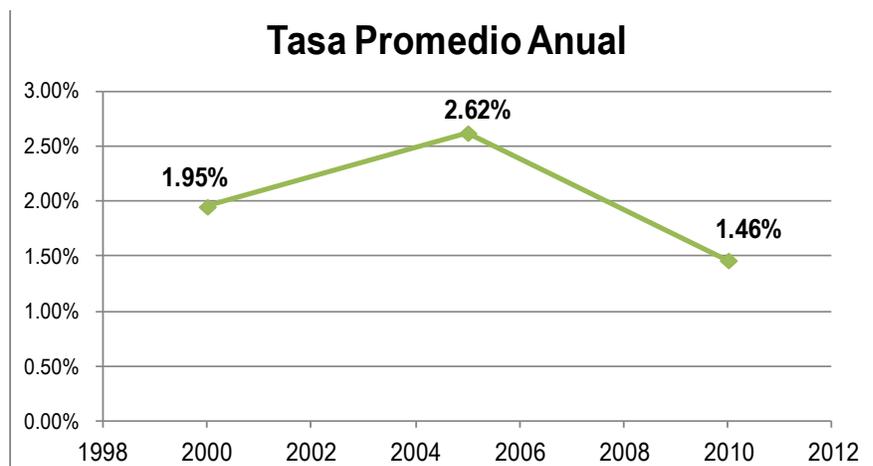
Cuadro 58. Población en el Área de Estudio 2010				
Ageb	Colonia y/o Fraccionamiento	TOTAL	hombres	mujeres
029A*	Puerto y A. Militar	84	46	38
0726	Desarrollo Marina Vallarta, Puerto A. Militar	1,567	757	810
0942	Villas Las Flores, Ampliación Guadalupe Victoria (poniente), Aeropuerto.	2,793	1,435	1,358
1743*	Educación (Sur)	339	151	185
2116	Educación (norte), Agua Zarca (norte).	1,043	429	436
2120*	Educación (sur)	82	48	34
2173	Guadalupe Victoria (oriente) y Rincón del Puerto	1,781	875	906
	TOTALES	7,689	3,741	3,767
<i>* solo parte del AGEB</i>				

INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010) con análisis propios.

Cuadro 57. Comparativa Poblacional 2010			
		Población	%
1	Municipio	255,681 habitantes	100.00
2	Centro de Población	244,880 habitantes	79.56
	Área de Estudio (DU-5)	7,686 habitantes	3.00

INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010)

Cuadro 59. Evolución de la Población en el Distrito Urbano 5			
	Año	Población	tasa
	1995	5,705 habitantes	x
	2000	6,284 habitantes	1.95
	2005	7,571 habitantes	2.62
	2010	6,289 habitantes	1.45



INEGI. Censo de Población Y Vivienda (1995)
 INEGI. XII Censo General de Población Y Vivienda (2000)
 INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2005)
 INEGI. XIII Censo de Población Y Vivienda (2010)
 Análisis y cálculos propios.

VII.3.1.2 Distribución por Grupos de Edad

La distribución poblacional por grupos de edades, es determinante para definir prioridades en los distintos programas políticos, recursos materiales y humanos para solventar las necesidades generadas por la población.

Cuadro 60. Población por Grupo de Edades "Puerto Vallarta" ⁵						
Edad	Población	Hombre	%	Mujer	%	%
0 a 4	24,612	12,503	51	12,109	49	10
5 a 9	24,243	12,321	51	11,922	49	9
10 a 14	23,996	12,237	51	11,759	49	9
15 a 19	24,403	12,266	50	12,137	50	10
20 a 24	25,598	12,876	50	12,722	50	10
25 a 29	22,713	11,390	50	11,323	50	9
30 a 34	20,425	10,130	50	10,295	50	8
35 a 39	20,206	10,180	50	10,026	50	8
40 a 44	16,820	8,402	50	8,418	50	7
45 a 49	13,304	6,715	50	6,589	50	5
50 a 54	10,333	5,154	50	5,179	50	4
55 a 59	7,246	3,659	50	3,587	50	3
60 a 64	5,649	2,805	50	2,844	50	2
65 a 69	3,726	1,885	51	1,841	49	1
70 a 74	2,540	1,277	50	1,263	50	1
75 a 79	1,611	770	48	841	52	1
84 a 84	1,025	438	43	587	57	0
85 a mas	961	439	46	522	54	0
85 a mas	6,270	3,130	50	3,140	50	2
Totales	255,681	128,577		127,104		100

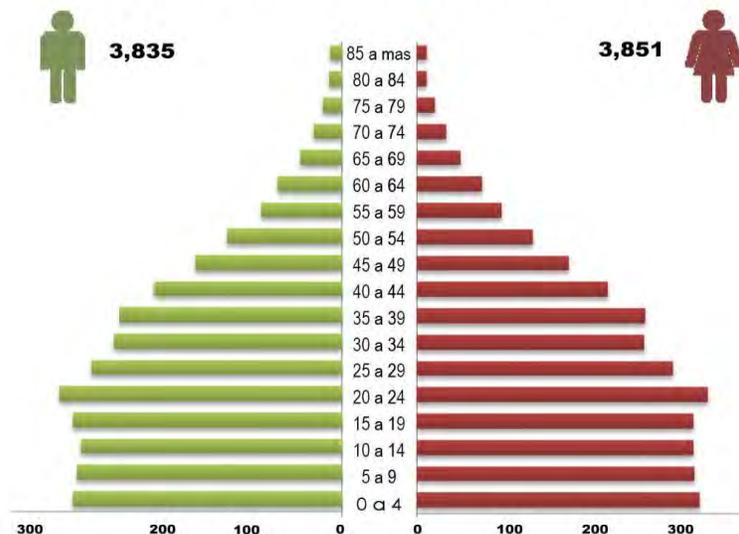


INEGI. XIII Censo de Población Y Vivienda (2010)

Frente al largo proceso de disminución de la mortalidad, la reducción de la fecundidad son características acentuadas, que reflejan el crecimiento de la población. Este proceso comenzó a mediados de la década de los sesenta, poco después de alcanzar su nivel máximo histórico de 6.8 hijos promedio por mujer; en comparación con otras entidades federativas, la disminución ocurrió primero entre las mujeres de los estratos más prósperos y educados. Sin embargo, fue a partir de 1974, a raíz del cambio en la política se establecieron prácticas de planificación familiar empezaron a difundirse y generalizarse, dando lugar una genuina y silenciosa reestructuración demográfica.

A partir de estas nuevas prácticas, la fecundidad promedio fue de 4.9 hijos por mujer en 1980, y cayó a 3.73 para 1990 y en la actualidad es de 2.16 hijos promedio. En lo que respecta a la traza de crecimiento poblacional que en 1971 registro 9.10%, a partir de este año la población empezó a desacelerarse gradualmente, hasta llegando a 4.60% mientras que en los registro para 1990 registro elevado debido a la inmigración alzando los 7.10% a partir de este bajado de forma gradual en un 1.9% hasta llegar a los 3.30% promedio anual.

POBLACIÓN POR GRUPO DE EDADES “ÁREA DE ESTUDIO”



INEGI. XIII Censo de Población Y Vivienda (2010), análisis propios.

VII.3.1.3 Población Flotante y Transeúnte

Debido al perfil Turístico del Centro de Población, la población residente en el Distrito 5, llega a ser similar en número que la población Flotante y la Transeúnte juntas en gran parte del año, sobre todo en lo que se considera “temporada alta”, dato importante a considerar en ciertos rubros, especialmente los relativos al tránsito vehicular y de servicios de transportación. Se estima que la población flotante en el Distrito 5 es de aproximadamente 5,866 visitantes (promedio) y la población Transeúnte de aproximadamente 1,150 trabajadores y/o prestadores de servicios en la zona (promedio).



Gráfico 30. de Población Flotante y Transeúnte



VII.3.2. ASPECTOS ECONÓMICOS

VII.3.2.1 Población Económicamente Activa

El capital humano es por naturaleza el indicador de la capacidad de generar riqueza en una economía local. Una medida adecuada tradicional del capital humano y su potencial de trabajo es la Población Económicamente Activa (PEA), su tamaño, estructura y condición muestran la cantidad de personas que están en edad de trabajar y que son el sustento productivo de dicha región.

INEGI. XIII Censo de Población Y Vivienda (2010), análisis propio.

Cuadro 61. POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA EN EL MUNICIPIO		
Indicador-PEA	Población	%
Población económicamente activa	119,164	46.56
Población no económicamente activa	70,675	27.62
Población ocupada	114,224	44.63
Población no ocupada	4,940	1.93

INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010).

VII.3.2.2. Ocupación de la Población (Puerto Vallarta)

En cuanto a la participación de la población económicamente activa, se observa que la economía del Municipio radica en el sector terciario representada por el 87.19%, el 6.99 al sector secundario, y un alarmante 2.71 correspondiente al sector primario. Siendo un reto la definición e implementación de estrategias y políticas de desarrollo, que ayuden a fortalecer, al sector primario y con ello propiciar la diversificación laboral.



Cuadro 62. Ocupación de la Población Puerto Vallarta		
Actividad por Sector	Población de 12 años y mas	%
Agricultura, ganadería, aprovechamiento forestal, pesca y caza	2,069 hab.	2.71
Industria extractiva, de transformación y electricidad	5,338 hab.	6.99
Construcción	7,099 hab.	9.30
Comercio	15,049 hab.	19.71
Comunicaciones y transportes	5,351 hab.	7.01
Servicios	36,400 hab.	47.68
Actividades del gobierno	2,659 hab.	3.48
No especificado	2,372 hab.	3.11
TOTAL	76,337 hab.	100



Es concluyente que la población del Municipio de Puerto Vallarta se ve fuertemente enfocada hacia el sector de actividades terciarias (comercio) llegando a un 90% de la población de 12 años y más, ocupadas en dicho sector, mientras que el 3% se ocupa en el sector primario y el 7% en el sector secundario.

Se puede apreciar que casi la mitad de la PEA laboran en actividades relacionadas con el turismo y las actividades comerciales, por lo que podemos concluir que el turismo es la principal actividad de Puerto Vallarta, específicamente los servicios de Hoteles y Restaurantes.



VII.3.2.3. Distribución del Ingreso

En lo respecta al nivel de ingreso económico poblacional, esta se ve predominantemente enmarcada dentro de un rango que va de 2 hasta 5 salarios mínimos, englobando a 46.41% de la población económicamente activa, ubicando a la población en un estatus de comodidad medio alto.

Ingresos -Salario Mínimo	Población
No recibe ingresos	2,137 Hab.
Hasta el 50% de un salario mínimo	722 Hab.
Más del 50% hasta un salario mínimo	2,293 Hab.
Más de 1 hasta 1.5 salario mínimo	8,331 Hab.
Más de 1.5 hasta 2 salario mínimo	8,592 Hab.
Más de 2 hasta 3 salario mínimo	16,734 Hab.
	18,696 Hab.
+ Más de 5 hasta 10 salario mínimo	10,097 Hab.
+ Más de 10 salario mínimo	4,816 Hab.
No especificado	3,919 Hab.
Total de Habitantes	76,337 Hab.

Gráfico 32. Distribución del Ingreso



Fuente: INEGI. Censo de Población Y Vivienda (2010)

VII.3.2.4. Futuro Demográfico

En las próximas décadas Jalisco completará la última fase de su transición demográfica, encaminado a un crecimiento cada vez más reducido y a un perfil de su población predominante de adultos mayores. Las proyecciones demográficas para el Distrito Urbano 5 contemplan una población de aproximadamente 10,001 habitantes al año 2030, mientras que para el centro de población (área urbana de Puerto Vallarta) se estima



una población de 360,375 de habitantes para ese mismo año, con lo cual el Distrito Urbano contendrá al 2.77% de la totalidad del centro de población (hoy ronda el 3.00%); por lo tanto, el Distrito Urbano 5 seguirá enfrentando en los próximos años el desafío de proporcionar a sus habitantes empleo, vivienda, vestido, alimentación, educación y salud, principalmente debido a que las tendencias para este Distrito son a la consolidación de su escasa reserva urbana, misma habrá de destinarse principalmente a complementar los equipamientos y servicios urbanos que requiere actualmente la población residente y a la consolidación de las zonas de uso habitacional existentes y de nueva creación. Por otra parte, se prevé que el rango de población en edad económicamente activa se incremente, esto permitirá el aumento del potencial productivo de los habitantes de este distrito. La tendencia de crecimiento del grupo de entre 18 y 60 años representará un enorme desafío en términos de nuevos puestos de trabajo para los habitantes.

A continuación se presentan los escenarios de crecimiento de los 4 gradientes quinquenales futuros de acuerdo las tasas de crecimiento previstas para el Distrito Urbano 5, que a partir de los escenarios inmediatos pasados que han variado a la baja debido al perfil turístico y ecológico de gran parte de la superficie del Distrito, teniendo como generalidad la desaceleración de su tasa de crecimiento, lógica bajo las perspectivas de consolidación y prevención ecológica que el territorio del distrito demanda.

VII.3.2.5. Migración

Atípico en la media nacional y estatal, el índice de migración para Puerto Vallarta es de -0.34 ubicando al municipio en el sitio número 4 a nivel Estatal en la lista de municipios con menos migración. El porcentaje de hogares en el municipio que reciben remesas es muy bajo comparado con el porcentaje estatal (2.59% y 7.7% respectivamente). El mismo patrón se repite con respecto al porcentaje de hogares emigrantes en Estados Unidos.

Cuadro 64. Número de Emigrantes del Municipio por Destino de su Migración				
No. Entidad	Hombres	Mujeres	Total	%
A la Entidad	69,630.00	70,776.00	140,406.00	3.0
A Otra Entidad	8,305.00	7,865.00	16,170.00	2.0
A Otro País	1,050.00	810.00	1,860.00	1.2
No Especificado	355.00	289.00	644.00	0.4
1 Nayarit	1,898.00	2,138.00	4,036.00	2.5
2 Guerrero	1,235.00	1,153.00	2,388.00	1.5
3 Distrito Federal	791.00	699.00	1,490.00	0.9
4 México	676.00	584.00	1,260.00	0.8
5 Michoacán 515 481 996 0,6	515.00	481.00	996.00	0.6
6 Guanajuato 316 306 622 0,4	316.00	306.00	622.00	0.4
7 Sinaloa 279 289 568 0,4	279.00	289.00	568.00	0.4
8 Veracruz 312 236 548 0,3	312.00	236.00	548.00	0.3
9 Colima 281 265 546 0,3	281.00	265.00	546.00	0.3
10 Baja California 206 208 414 0,3	206.00	208.00	414.00	0.3

Plan de Desarrollo 2030, Municipio de Puerto Vallarta.



Cuadro 65. Número de Emigrantes del Municipio por Destino de su Inmigración

No. Entidad	Hombres	Mujeres	Total	%
A la Entidad	60,504.00	61,199.00	121,703.00	65.9
A Otra Entidad	28,603.00	27,896.00	56,499.00	2.0
A Otro País	1,346.00	1,156.00	2,502.00	1.4
No Especificado	2,086.00	1,938.00	4,024.00	2.2
1 Nayarit	6,716.00	8,005.00	14,721.00	8.0
2 Guerrero	4,417.00	4,085.00	8,502.00	4.6
3 Distrito Federal	4,149.00	3,559.00	7,707.00	4.2
4 México	2,613.00	2,674.00	5,287.00	2.9
5 Michoacán 515 481 996 0,6	1,299.00	1,122.00	2,421.00	1.3
6 Guanajuato 316 306 622 0,4	995.00	1,085.00	2,080.00	1.0
7 Sinaloa 279 289 568 0,4	1,095.00	881.00	1,976.00	1.0
8 Veracruz 312 236 548 0,3	717.00	658.00	1,375.00	0.7
9 Colima 281 265 546 0,3	646.00	719.00	1,365.00	0.7
10 México	651.00	543.00	1,194.00	0.6

Plan de Desarrollo 2030, Municipio de Puerto Vallarta.

Por su parte, el total de inmigrantes que arribaron al municipio en el año 2000 fue de 184,728. Existe una diferencia, entre emigrantes e inmigrantes de 25,648 personas, lo cual sugiere que ésta cantidad de personas se quedan en el municipio demandando un lugar donde vivir, servicios de educación e infraestructura básica. Del total de inmigrantes, la mayoría proceden Jalisco (65.9%), seguidos de aquellos que vienen de otras entidades (30%), principalmente Nayarit (8%), Guerrero (4.6%), Distrito Federal (4.2%) y Michoacán (2.9%). Por último, sólo el 1.4% provienen de otro país.

VII.3.3. NIVEL DE SATISFACCIÓN DE NECESIDADES BÁSICAS

VII.3.3.1. Servicios Básicos de Infraestructura

La cobertura de los servicios básicos forma parte de un indicador de la calidad de vida de la población, los datos del último censo nos permiten afirmar que en el Distrito Urbano 5 el nivel de de cobertura de servicios básicos es satisfactorio, por encima de la media, en los que el 97.00% de las viviendas habitadas cuentan con servicios de agua potable, el 98.31% con drenaje sanitario, el 99.44% con energía eléctrica; el 89.39 de las viviendas habitadas cuentan con al menos un teléfono móvil, 53.40 con teléfono fijo y 45.14 tienen acceso a internet.

En materia de pavimentos, las calles pavimentadas del área de estudio presentan en lo general un estado de conservación de regular a buena, son pavimentos empedrados, adoquinados, de concreto asfálticos. Solo algunas colonias presentan déficit de pavimentos parcial o total.



Cuadro 66. de Cobertura en Servicios Básicos		
Servicio	Viviendas	%
Agua Potable	2,067	97.00
Drenaje Sanitario	2,095	98.31
Electricidad	2,119	99.44
Teléfono Fijo	1,138	53.40
Teléfono Móvil	1,905	89.39
Internet	962	45.14

INEGI. XIII Censo de Población Y Vivienda (2010), con análisis propio.

Cuadro 67. de Pavimentos y Alumbrado Público			
Sdu	Colonia y/o Fraccionamiento	% Pavimento en calles	% con Alumbrado Público
5A	Zona Militar y Puerto	100	100
5A	Marina Vallarta	100	100
5B	Villas Las Flores	44	98
5B	Aeropuerto	0	67
5B	Guadalupe Victoria	45	90
5B	Ampliación Guadalupe Victoria	10	10
5B	Rincón del Puerto	100	100
5B	Centro de Convenciones*	100	100
5B	Agua Zarca	65	78
5B	Educación	45	85

ANÁLISIS DE LA INVESTIGACIÓN PROPIA

En cuanto alumbrado público, las calles y espacios públicos presentan deficiencias importantes en mantenimiento y suficiencia.

VII.3.3.2.Educación

El Distrito Urbano 5 cuenta con una buena oferta educativa en lo general. Existen 5 planteles de carácter público, 1 plantel de carácter público-selectivo (militar); y 4 complejos educativos de carácter privado, donde se atiende la demanda educativa de la población del área de estudio y, en casos específicos, a población residente del resto del centro de población (bachilleratos y licenciaturas militares). La oferta educativa es amplia, va desde el nivel de preescolar, primaria y secundaria hasta los del bachillerato tecnológico y licenciaturas militares. Sin embargo hay que destacar que en el área de estudio en la actualidad no se cuenta con escuela secundaria de carácter público, en fecha reciente se ha reubicado a la escuela secundaria técnica No.15 (pesquera), la cual tenía ya varias décadas prestando el servicio con una matrícula regular de casi 500 alumnos; esta fue reubicada a sus nuevas instalaciones en el fraccionamiento "Fluvial Vallarta" a más de 1 km. al sur; situación manejable dada la baja cantidad de población demandante (para el área de estudio) y que



seguramente será cubierta por los planteles existentes en la periferia cercana. Son el caso de 2 escuelas localizadas, una 500 metros al noreste del distrito en la colonia Las Mojoneras; y otra ubicada a 300 metros al sur del mismo, en la colonia La Aurora; ambas secundarias de carácter público. Para el predio donde se ubicaba originalmente la escuela secundaria No. 15, se tiene proyectada la edificación y operación de un “hotel-escuela”.

Cuadro 68. Oferta Educativa en el Área de Estudio

SDU	UBICACIÓN: Colonia y/o Fraccionamiento - Domicilio	NOMBRE DE LA ESCUELA	Nivel	Clave	sector	Terreno (m ²)	Constr. (m ²)	AULAS Grupos	ALUM.
5B	Villas Las Flores. C. Bugambilias No.186	Agustín Melgar	Jardín de Niños	14DJN1590R	Público	973	366	3	68
5B	Guadalupe Victoria. C. Justo Corro No.330	Guadalupe Victoria	Jardín de Niños	14DJN1806C	Público	1,520	1,750	6	269
5B	Villas Las Flores. Paseo Las Flores No.290	México-Americano	Jardín de Niños	14PJN1351Z	Privado	*14,572	*4,435	1	8
5A	Marina Vallarta. Albatros No.129	American School	Jardín de Niños	14PJN1517Q	Privado	*20,363	*6,109	3	55
5B	Educación. C. De la Estrella No.193	Vincent Van Gogh	Jardín de Niños	14PJN1436F	Privado	*896	*358	**	**
5B	Villas Las Flores. Industrias No. 160	Montesori Bambini	Jardín de Niños	14PJN07920	Privado	1,369	1,369	3	21
5B	Villas Las Flores. Lirios (Obelisco)**	Netzahualcoyotl	Primaria	14DPR4068H	Público	2,460	729	6	184
5B	Guadalupe Victoria. C. Pedro Vélez No.340	Francisco Villa	Primaria	14DPR3842L	Público	2,500	813	9	269
5B	Villas Las Flores. Paseo Las Flores No.290	México-Americano	Primaria	14PPR0273V	Privado	*14,572	*4,435	**	**
5A	Marina Vallarta. Albatros No.129	American School	Primaria	14PPR1425Q	Privado	*20,363	*6,109	6	130
5B	Educación. C. De la Estrella No.193	Vincent Van Gogh	Primaria	14PPR0349U	Privado	*896	*358	**	**
5B	Villas Las Flores. Paseo Las Flores No.290	México-Americano	Secundaria	14PES0218V	Privado	*14,572	*4,435	**	**
5A	Marina Vallarta. Albatros No.129	American School	Secundaria	**	Privado	*20,363	*6,109	**	**
5B	Villas Las Flores. Paseo Las Flores No.290	México-Americano	Bachillerato	14PBH0246O	Privado	*14,572	*4,435	**	**
5A	Marina Vallarta. Albatros No.129	American School	Bachillerato	**	Privado	*20,363	*6,109	**	**
5B	Educación. Av. Politécnico Nacional No.215	Francisco I. Madero	Bachillerato Tec.	CBTIS 68	Público	27,819	8,348	**	700
5A	Zona Militar.	H. Escuela Naval Militar	Bachillerato Militar	HENMPV	Público	**	**	**	**
5A	Zona Militar.	H. Escuela Naval Militar	Licenciatura	HENMPV	Público	**	**	**	**
*Superficie y Construcción que incluye a otros niveles escolares (campus). **Sin dato específico.									

SEP. SISTEMA DE INFORMACIÓN PARA LA GESTIÓN BÁSICA, SUBSECRETARÍA DE EDUCACIÓN BÁSICA.
INFORMACIÓN OFICIAL DISPONIBLE EN INTERNET, PÁGINAS WEB OFICIALES DE CENTROS EDUCATIVOS Y SEP.

VII.3.3.3. Salud

Actualmente la infraestructura con la que cuenta el área de estudio resulta insuficiente, cuantitativa y cualitativamente para cubrir las necesidades de su población. Por un lado, no se cuenta con equipamientos del

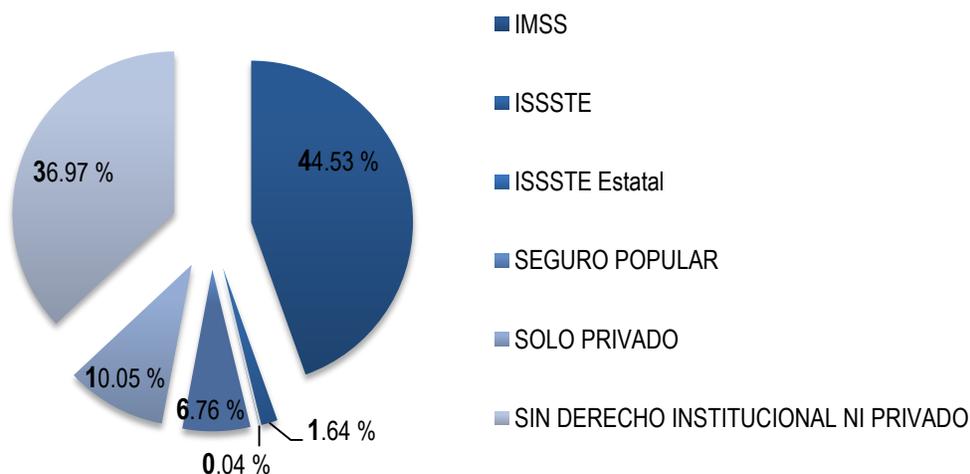


sistema de salud (institucional) en el área de estudio. Situación que se resuelve parcialmente con los equipamientos del sistema institucional ubicados en otros distritos del centro de población. Sin embargo, el hecho de que un 36.97% de la población no tenga acceso a los servicios de salud institucionales ni a servicios privados, deja de manifiesto la problemática que la autoridad debe enfrentar para dotar de este derecho básico y fundamental a su población, sin olvidar revisar los sistemas de empleo que, evadiendo sus obligaciones patronales, dejan a la población fuera del sistema institucional.

Cuadro 69. Sistema de Salud			
por Institución		Población	%
Derechohabiente IMSS		3,504	44.53
Derechohabiente ISSSTE		129	1.64
Derechohabiente ISSSTE Estatal		3	0.04
Derechohabiente Seguro Popular		532	6.76
Total derechohabiente del sistema institucional		4,168	52.97
Total sin derechohabiencia del sistema institucional (solo privado)		791	10.05
Total sin derechohabiencia del sistema institucional y/o privado		2,909	36.97

INEGI. XIII Censo de Población Y Vivienda (2010), con análisis propio.

Gráfica 33. De Salud



Por otra parte, un 10.05% de la población, carente de derechohabiencia en el sistema institucional de salud, resuelve, dado su nivel económico, su acceso al servicio mediante sistemas de carácter privado (seguros médicos).

Vale la pena señalar que existe una oferta variada de servicios médicos privados a nivel de consultorios y clínicas especializadas, concentrados predominantemente hacia la parte poniente del distrito es decir, sobre el



fraccionamiento Marina Vallarta (subdistrito 5-A), razonablemente se entiende dado que en esta zona se concentran los hoteles y residencias de alto estrato económico, servicios utilizados por la alta población flotante relacionada con el perfil turístico de la zona y en general del centro de población.

VII.3.3.4. Comercio (actividades económicas)

La Vocación predominante del Municipio de Puerto Vallarta está marcada por la actividad turística, seguido por la actividad comercial y de servicios, resultado de la interacción del turismo. En el área de estudio se presenta esta misma vocación. Existe una gran actividad comercial y de servicios asociados a otros usos del suelo.

Entendiendo que la asociación de usos comerciales y de servicios, junto con otro grupo de actividades incluido el uso habitacional conforman, en términos de zonificación, una zona mixta, el Distrito Urbano 5 mantiene característica en lo general en la mayor parte del territorio urbanizado.

El sistema vial, la estructura urbana en si, con la que se ha gestado el proceso de urbanización en este distrito, incide en la morfología que este ha desarrollado desde un principio, donde el corredor urbano de alcance regional que se consolida a partir de los usos comerciales y de servicios en predios con frente al vial Francisco Medina Ascencio, vialidad de acceso regional al Centro Urbano de Puerto Vallarta, sin duda ha sido factor para la consolidación de este distrito urbano, su división natural (Subdistritos 5-A y 5-B) y, a partir de la influencia de este, de los corredores distritales, al poniente que tienden a consolidarse en forma periférica al área natural protegida "Estero El Salado" (parte oriente), corazón del Subdistrito 5-B. Así las avenidas Paseo Las Flores, Av. Politécnico Nacional y La Av. México tienden a la consolidarse como tales, a partir del vocacionamiento natural al uso comercial y de servicios en asociación con el uso habitacional preexistente (asentamientos irregulares); y al oriente, la Av. Marina Vallarta, vialidad de penetración al desarrollo del mismo nombre, del Subdistrito 5-B, donde los usos comerciales y de servicios se asocian con los usos Turístico-Hotelero y Turístico-Residencial de este subdistrito, en una forma planeada para satisfacer las necesidades básicas de abasto a turistas y residentes del área.

Cabe reiterar que el alcance de los corredores comerciales y de servicios constituidos a partir de la estructura vial que se refiere en el párrafo anterior, sobrepasa de origen el ámbito distrital, pues los comercios y servicios instalados en estos corredores urbanos son predominantemente de alcance regional, se consideran comercios y servicios especializados.

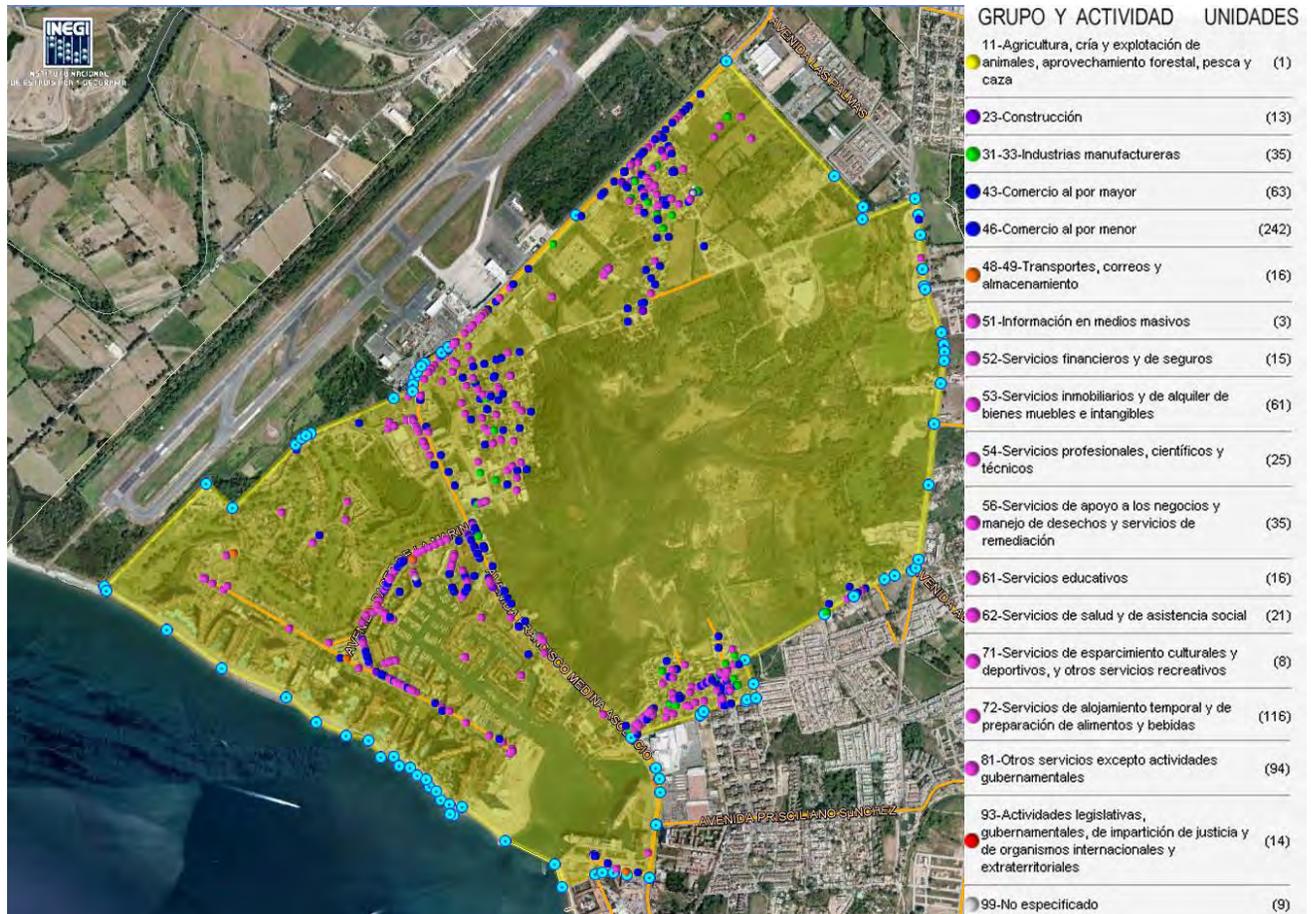
Así también, ante la saturación de los predios con frente al corredor regional de la Av. Francisco Medina Ascencio, su alto valor y precio, los comercios y servicios especializados (ventas al mayoreo), algunos servicios a la industria y al comercio, pequeñas y medianas industrias también, han permeado hacia zonas habitacionales, fenómeno "típico" que generalmente se presenta, propiciado por la falta de regulación de la utilización del suelo, sobre asentamientos irregulares. Es así como las colonias de origen ejidal del área de estudio presentan algunos usos incompatibles al uso habitacional.

Por otra parte, el comercio al menudeo (abasto diario) que sirve a la población que habita en el distrito, se extiende en forma generalizada sobre las zonas habitacionales, presentándose los usos comercios y servicios junto con el de casa habitación al interior de un predio y/o finca (mixto).



De acuerdo con la información recabada en levantamiento puntual de usos del suelo (2011) e información obtenida del Directorio Nacional de Unidades Económicas INEGI (2012), se detectaron un total de 787 unidades económicas dentro del área de estudio (Distrito Urbano), con predominio de los comercios y servicios, predominantemente relacionados con es vocacionamiento turístico del Centro de Población.

Gráfico 33. de Actividades Económicas



INEGI. DIRECTORIO ESTADÍSTICO DE UNIDADES ECONÓMICAS (DENUE JUNIO-2012). Análisis propio.

En síntesis, se considera que los establecimientos comerciales y de servicio que existen dentro del área de estudio proporcionan satisfactoriamente las necesidades de abasto y consumo básicas (abasto diario) para su población, además de contar con establecimientos especializados de alcance regional en el distrito y en distritos adyacentes.



Gráfico 35. Unidades Económicas



Cuadro 70. Unidades Económicas en el Área de Estudio

ACTIVIDAD	CANTIDAD	PORCENTAJE
Pesca	1	0.13%
Industria de la Construcción	13	1.65%
Industria y/o Manufacturas	35	4.45%
Comercio al Mayoreo	63	8.01%
Comercio al Menudeo	242	30.75%
Transporte, correos y almacenamiento	16	2.03%
Medios de Comunicación	3	0.38%
Servicios Financieros y de Seguros	15	1.91%
Servicios Inmobiliarios y de Alquiler de bienes muebles	61	7.75%
Servicios Profesionales, Científicos y Técnicos	35	4.45%
Servicios de Apoyo a Negocios	25	3.18%
Servicios Educativos	16	2.03%
Servicios de Salud y Asistencia Social	21	2.67%
Servicios de Esparcimiento, Culturales, Deportivos y Recreativos	8	1.02%
Servicios de Alojamiento y de preparación de Alimentos y Bebidas	116	14.74%
Otros Servicios	94	11.94%
Gobierno y Administración Pública.	14	1.78%
No especificado	9	1.14%
TOTAL	787	100%

INEGI. DIRECTORIO ESTADÍSTICO DE UNIDADES ECONÓMICAS (DENUE JUNIO-2012). Análisis propio.



VII.3.3.5. Cultura

Puerto Vallarta es un excelente destino para congresos, convenciones, ferias y exposiciones. El Centro Internacional de Convenciones de Puerto Vallarta, recinto de nueva creación en el área de estudio, ubicado al norte del área natural protegida “Estero El Salado”; cuenta con infraestructura que permite llevar a cabo grandes eventos como Congresos, Convenciones, Exposiciones, Conciertos entre otros eventos culturales, consolidándolo como una importante sede cultural a nivel nacional e internacional. Consta de un edificio de 15,000 m² de construcción sobre una superficie de terreno de 17 hectáreas que permite atender eventos de más de 5,000 participantes.

Puerto Vallarta se ha dado a conocer por la organización de diversos festivales durante todo el año, desde la promoción del arte hasta la difusión de la gastronomía y los deportes. Quizás uno de los más viejos y más famosos es el Festival del Marlín, enmarcado con la presencia de pescadores y entusiastas turistas de todo el mundo dispuestos a enfrentarse al mar abierto de Vallarta.

Sin duda, la integración de las manifestaciones culturales en la sociedad es algo que puede ir más allá de los intereses económicos y políticos.

En los centros de población con altos índices de inmigración y el involucramiento de la población flotante de un polo turístico tan importante como Puerto Vallarta, resulta fundamental generar actividades para promocionar la cultura y costumbres tradicionales de su población original, enriqueciendo el bagaje cultural en general.

Gráfico 36. Plan Maestro Zona Norte



PLAN MAESTRO “ESTERO EL SALADO” 2010. FIDEES, SECRETARÍA DE TURISMO.



Cabe destacar no existe en el área de estudio equipamientos culturales de nivel vecinal, barrial y distrital (teatros, cines, salas de reunión, plazas públicas). Situación que se espera resolver al desarrollarse el conjunto de proyectos de equipamiento cultural considerados por el Plan Maestro “Estero El Salado” por el FIDEES.

Para la población del lugar, las celebraciones conmemorativas populares más importantes se dan en torno a las fiestas patronales con peregrinaciones, desfile de carros alegóricos con motivos litúrgicos, danzas, bandas y mariachis, juegos pirotécnicos, las tradicionales mañanitas y rosarios así como las celebraciones litúrgicas; otra celebración que marca el folklor del lugar son las fiestas patrias del día 15 al 16 de septiembre, con el tradicional “grito” por el delegado municipal como máxima autoridad del lugar, conmemorando el inicio de la Independencia de México. Otras festividades populares pero que se desarrollan con una verbena muy tradicional del lugar, son las tradicionales fiestas navideñas.

Conmemoraciones que engloban en general a los distintos sectores de la población del centro de población, incluidos extranjeros y a la población flotante, que generan la realización de eventos cívico-culturales son las siguientes:

Cuadro 71.- Celebraciones y Festividades Culturales Populares		
Celebración	Día/Mes/Periodo	Tipo/Alcance
Año Nuevo	1º de Enero	Internacional
Día de Reyes	6 de Enero	Nacional
Observación de Ballenas	Diciembre a Abril	Local
Día de la Constitución	5 de Febrero	Nacional
Día del Amor y la Amistad	14 de Febrero	Internacional
Baile de Becas	Febrero	Local
Regatta	Febrero	Local
Martes de Carnaval	Marzo	Internacional
Miércoles de Ceniza	Marzo	Internacional
San Patricio	17 de Marzo	Internacional
Natalicio de Benito Juárez	21 de Marzo	Nacional
Inicio de La Primavera	21 de Marzo	Nacional
Semana Santa y Pascua	Abril	Internacional
Día del Niño	30 de Abril	Nacional
Día del Trabajo	1º de Mayo	Nacional
Batalla de Puebla	5 de Mayo	Nacional
Día de la Madre	10 de Mayo	Nacional
Fiestas de Mayo "El Pitillal"	Mayo	Local
Festival Cultural	Mayo	Local
Sports Classics	Mayo	Local
Inicio Temporada "springbreakers"	Mayo	Internacional
Aniversario de Puerto Vallarta	31 de Mayo	Local
Tortuga Marina	Mayo a Diciembre	Local
Día de Las Fuerzas Marítimas	1º de Julio	Nacional
Fin de Temporada "springbreak"	Julio	Internacional
Inicio de Temporada vacacional escolar	Julio	Nacional
Fin de Temporada vacacional escolar	Agosto	Nacional
Día del Charro	14 de Septiembre	Nacional
Aniversario de la Independencia de México	15 y 16 de	Nacional



	Septiembre	
Thanksgiving Canadá	Octubre primer lunes	Internacional
Halloween	31 de Octubre	Internacional
Festival de Las Artes	Noviembre	Local
Día de todos Los Santos	1º de Noviembre	Nacional
Día de Muertos	2 de Noviembre	Nacional
Aniversario de la Revolución Mexicana	20 de Noviembre	Nacional
Torneo Internacional Jalisco Pez Vela	Noviembre	Internacional
Thanksgiving USA	Noviembre último jueves	Internacional
Procesiones de la Virgen de Guadalupe	1º al 12 de Diciembre	Nacional
Día de La Virgen de Guadalupe	12 de Diciembre	Nacional
Aniversario de Puerto Vallarta (1851)	12 de Diciembre	Local
Posadas Navideñas	16 al 24 de Diciembre	Nacional
Noche Buena	24 de Diciembre	Internacional
Navidad	25 de Diciembre	Internacional
Fin de Año	31 de Diciembre	Internacional

Fuente: Web.
CULTURA

VALLARTA.

VII.3.3.6. Recreación

El Distrito Urbano 5 cuenta espacios dedicados a la recreación y deporte muy importantes, de alcance regional pero que no cubren las necesidades de la totalidad de sus habitantes.

Los espacios dedicados a la recreación y el deporte para esparcimiento de la población en el área de estudio son principalmente de carácter privado y/o de acceso restringido o limitado a ciertos grupos de población.

El área de estudio cuenta solo con 2 espacios deportivos de uso público actualmente y un solo un jardín vecinal, en regulares estados de conservación. Los habitantes del Distrito Urbano 5, recurren a unidades y centros deportivos localizados en otros puntos del Centro de Población.

Solo algunos de los equipamientos escolares públicos y privados disponen de espacios para la práctica de algún deporte.

Existe el proyecto ejecutivo para la construcción de espacios deportivos, recreativos y culturales en las áreas de uso público contiguas al área natural protegida del “Estero El Salado”, terrenos propiedad del FIDDES por lo que se espera que el equipamiento ya construido resuelva la problemática actual.

El Plan Maestro 2010, contempla en su zonificación una reserva para equipamiento urbano “equipamiento local” que incluye entre otros equipamientos urbanos: una Unidad Deportiva de uso público; situación prevista en la zonificación del Plan Parcial de Urbanización “Estero El Salado”, zona ubicada al sur del área Natural Protegida, al norte de las colonias Educación y Agua Zarca.



Gráfico 37. Plan Maestro Zona Sur



PLAN MAESTRO "ESTERO EL SALADO" 2010. FIDEES, SECRETARÍA DE TURISMO.

Cuadro 72. ESPACIOS RECREATIVOS EN EL ÁREA DE ESTUDIO

ESPACIO	ACTIVIDADES Recreativas	INSTALACIONES
Centro Internacional de Convenciones de Puerto Vallarta	Conciertos Eventos Musicales Ferias Exposiciones	15,000 m ² de construcción sobre una superficie de terreno de 17 hectáreas que permite atender eventos de más de 6,000 participantes. Cuenta con el Gran Salón Vallarta el cual tiene área de 5,000m ² de superficie y 10.3m de altura sin columnas, una sala prensa, centro de negocios, un mezzanine con una área de 450 m ² ideal para conferencias, sala de juntas, lobby, taquilla, camerinos, área comercial, una cocina industrial tipo H que puede proveer servicio de hasta 5,000 personas entre otros servicios adicionales que se pueden ofrecer para todo tipo de eventos.
Club de Golf Marina Vallarta	Practica Deportiva Torneos	18 hoyos, Casa Club de Lujo, Tienda de Golf totalmente equipada, Terraza al aire libre, Bar y Sala de estar, Servicio de Bebidas, Restaurantes.
Área Natural Protegida	Observación de Flora y Fauna Recorridos Temáticos Cursos Talleres	168.96 hectáreas de área natural. Anexos: Centro de Visitantes, estacionamientos, Áreas para días de campo, Sanitarios, Casetas de control de acceso, Centro de interpretación ambiental, Oficinas administrativas, Torres de observación, Mirador, Área de exhibición, Senderos interpretativos, Instalación de señalización, Auditorio de usos múltiples, Enfermería.
Terminal marítima de Puerto Vallarta y Yacht Club Marina Vallarta	Viaje en Crucero Pesca Deportiva Deportes Acuáticos Paseos Recreativos Observación	El puerto dispone para la operación de una dársena general de 143,000 m ² , aproximadamente en la que quedan incluidos, en su mayor parte la dársena de ciaboga, las de operaciones de los muelle 1, 2 y 3, donde atracan los cruceros. Tres posiciones de atraque para atender en forma simultánea 3 cruceros de las más altas especificaciones. Servicios turísticos y comerciales



		complementarios como son: taxis, guías-chofer, casa de cambio, mercado de artesanía, etc. 455 atracaderos para barcos y yates de hasta 120 pies de largo. Zona Comercial, Zona de Bares y Restaurantes; Servicios Turísticos, Hoteles.
Jardín Vecinal en la Colonia Guadalupe Victoria	Estar Punto de Reunión	Plazoleta sin equipamiento, con superficie aproximada de 1,787 m ² , piso de tierra con arriates jardinados y arbolados.
Jardín Vecinal en la Rincón del Puerto	Estar Punto de Reunión Juegos Infantiles	Superficie de 1,511 m ² . Área Jardinada con bancas y Juegos Infantiles.
Canchas Deportivas en la Colonia Guadalupe Victoria	Futbol Basquetbol Juegos Infantiles	Cancha de futbol (tierra) tamaño infantil y/o fut-7. Cancha de Basquetbol con piso de cemento. Juegos Infantiles de herrería. Superficie total de 2,346 m ² aproximadamente.
Canchas Deportivas en la Colonia Villas Las Flores*	Futbol Basquetbol	*Operación provisional, sujeta a reubicación por regularización de propiedad. Cancha de futbol (tierra) tamaño semi-profesional. Cancha de Basquetbol con piso de cemento. Superficie total de 9,368 m ² aproximadamente.
Plaza de Toros "La Paloma"	Corridas y Novilladas Eventos Varios	2,300 metros cuadrados de superficie.

INVESTIGACIÓN DE CAMPO Y DOCUMENTAL PROPIAS.

VII.3.3.7. Marginación

Referente a la marginación, según datos de Consejo Nacional de Población y Vivienda (CONAPO) y con base a los resultados del Censo de Población y Vivienda INEGI 2010, el municipio tiene un índice de marginación de -1.69 que corresponde a un grado de marginación bajo, lo que la hace ocupar el lugar 122 a nivel estatal y el 2,384 en el nacional.

Cuadro 73. Población Total, Indicadores Socioeconómicos, Índice y Grado de Marginación y Lugar Que Ocupa en el Contexto Nacional por Municipio, 2010.

	Puerto Vallarta	Jalisco
Clave de la entidad federativa	14.00	14.00
Clave del municipio	14,067.00	-
Población total	255,681.00	7,350,682.00
% de Población de 15 años o más analfabeta	2.66	4.39
% de Población de 15 años o más sin primaria completa	12.97	18.02
% Ocupantes en viviendas sin drenaje ni excusado	0.39	1.50
% Ocupantes en viviendas sin energía eléctrica	0.33	0.78
% Ocupantes en viviendas sin agua entubada	2.29	3.86
% Viviendas con algún nivel de hacinamiento	33.98	30.10
% Ocupantes en viviendas con piso de tierra	2.25	3.19
% Población en localidades con menos de 5,000 habitantes	5.58	17.50
% Población ocupada con ingreso de hasta 2 salarios mínimos	23.46	27.15
Índice de marginación	-1.69	-0.82
Grado de marginación	Muy bajo	Bajo
Lugar que ocupa en el contexto nacional	2,384.00	27.00

Fuente: Consejo Nacional de Población y Vivienda (CONAPO) con datos de INEGI. XIII Censo de Población Y Vivienda (2010).



Los indicadores de marginación a nivel municipio, en su mayoría están por debajo de los valores estatales. Únicamente el porcentaje de viviendas con algún nivel de hacinamiento es superior al porcentaje estatal. La estimación del índice de marginación urbana para la ciudad de Puerto Vallarta muestra que la localidad se encuentra caracterizada por una fuerte concentración de AGEB urbanas con grados de marginación bajo y medio, este conjunto aglutina al 86.81% de la población de la ciudad.

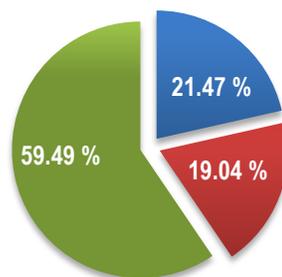
Cuadro 74. Indicadores Socioeconómicos, Índice y Grado de Marginación por Ageb y Colonias del Distrito Urbano 5, (2010).

Ageb	Colonia y/o Fraccionamiento	Población total	Grado marginación	Porcentaje de población sin derechohabientes a los servicios de salud	Porcentaje de la población de 6 a 14 años que no asiste a la escuela	Porcentaje de la población de 15 años y más sin instrucción post primaria	Viviendas totales	Porcentaje de viviendas particulares sin drenaje	Porcentaje de viviendas particulares sin agua entubada dentro de la vivienda	Porcentaje de viviendas particulares con piso de tierra	Porcentaje de viviendas sin refrigerador	Porcentaje de viviendas particulares con algún nivel de hacinamiento
029 A	Puerto y A. Militar	84	Muy Bajo	23.71	0.05	1.10	32	0.00	0.00	0.54	3.76	4.83
0726	Desarrollo Marina Vallarta, Puerto, Zona Militar	1,567	Muy Bajo	23.11	0.00	1.10	534	0.00	0.00	0.46	3.86	4.39
0942	Villas Las Flores, Ampliación Guadalupe Victoria (poniente), Aeropuerto.	2,793	Medio	32.19	5.60	33.87	730	0.17	4.52	2.18	13.98	31.16
1743	Educación (Sur)	339	Bajo	34.82	4.57	30.82	90	0.00	2.77	1.09	8.74	30.55
2116	Educación (norte), Agua Zarca (norte).	1,043	Bajo	37.46	3.55	27.78	274	0.00	1.02	0.00	3.50	29.95
2120	Educación (sur)	82	Bajo	27.22	2.35	20.44	28	6.08	0.52	0.21	3.18	9.87
2173	Guadalupe Victoria (oriente) y Rincón del Puerto	1,781	Medio	30.43	5.78	28.31	443	7.30	10.22	9.25	9.98	36.50

INEGI. XIII Censo de Población Y Vivienda (2010). Análisis y estimaciones propias.

Gráfico 38. Grado de Marginación

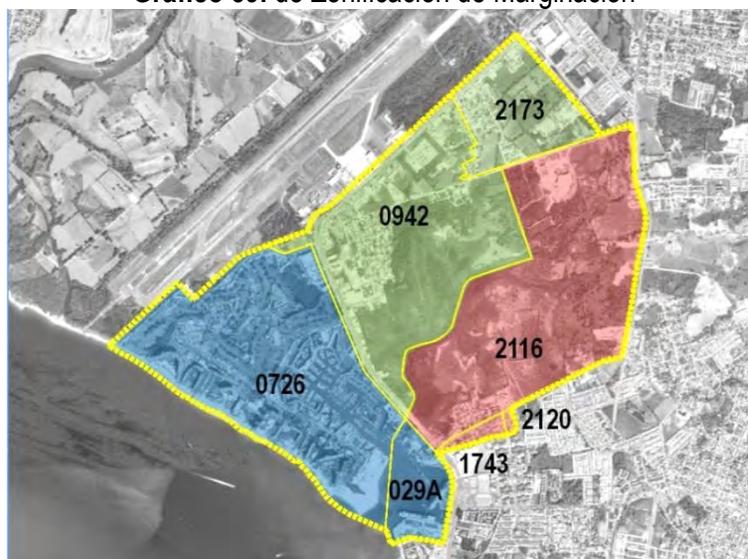
■ MUY BAJO ■ BAJO ■ MEDIO





Sin embargo para el área de estudio se presentan grados de marginación con grandes contrastes, mientras en el Subdistrito 5-A reporta grados Muy Bajos para el 21.45% de la población, es decir, 1,651 habitantes del área de estudio; en el Subdistrito 5-B se reportan grados Bajos para el 19.04% de la población 1,464 habitantes y Medios para el 59.49%, es decir 4,574 habitantes del área de estudio.

Gráfico 39. de Zonificación de Marginación



INEGI. XIII Censo de Población Y Vivienda (2010). Análisis y estimaciones propias.

VII.3.3.8. Turismo

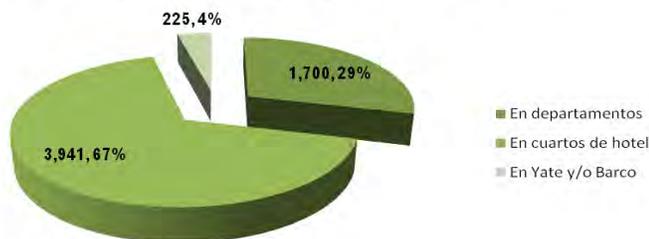
Como ya se ha referido, la vocación de Puerto Vallarta está marcada por la actividad turística. El turismo es la actividad base de la economía del centro de población.

VII.3.3.9. Demanda Turística

En el año 2009, Puerto Vallarta recibió más de 3'400,000 turistas, de los cuales un porcentaje cercano al **43% correspondió a turistas provenientes del extranjero**, principalmente de los Estados Unidos (62%), Canadá (33%) y de otros países (5%), y **57% de turistas nacionales** provenientes principalmente de Jalisco (38%), México DF (12%), de Nayarit (3%) y del resto de 29 estados (46%).

Gráfico 40. de Demanda Turística

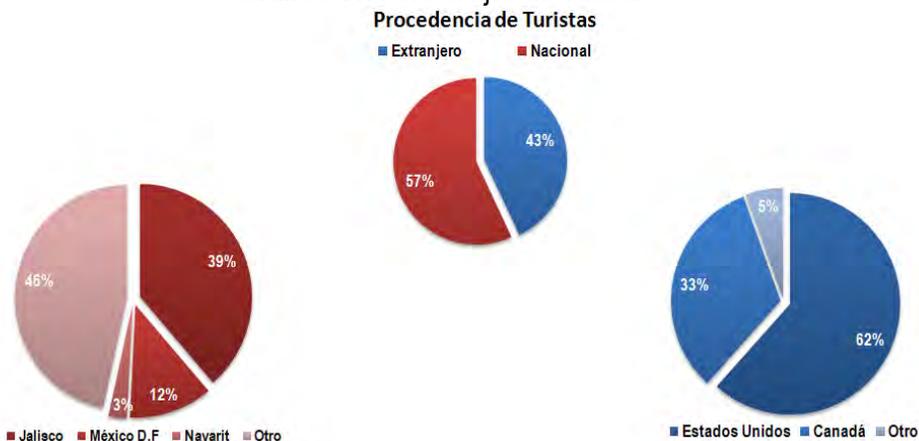
Turistas por Tipo de Hospedaje en el Área de Estudio





INVESTIGACIÓN PROPIA.

Gráfico 41. Porcentajes de Turistas



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

VII.3.3.10. Servicios Turísticos

Un sitio turístico es tan importante como la variedad de sus atractivos del mismo y la variedad de servicios para el disfrute y aprovechamiento de sus visitantes. El Distrito Urbano 5 es de relevancia importante en materia de servicios turísticos para el Centro de Población ya que el Desarrollo Turístico Marina Vallarta, pionero como espacio urbano construido con un instrumento de planeación integral en la Región, junto con el corredor urbano de la Av. Francisco Medina Ascencio, ofrecen una gran variedad de servicios al turista. Con base en los datos obtenidos del Directorio Estadístico de Unidades Económicas (DENUE-INEGI-JUNIO-2012), el área de estudio contiene aproximadamente 666 unidades económicas relacionadas directamente con servicios al turista.

Cuadro 75. Establecimientos de Servicios Turísticos	
Giro	Cantidad
Transporte especializado	132
Muelles de atraque	3
Marinas Turísticas	1
Agencias de viajes	70
Guías	250
Balnearios	2
Arrendadoras de autos	34
Campos de Golf	3
Restaurantes	450
Cafeterías	43
Discotecas y Centros Nocturnos	10
Bares	122
Centro de Convenciones	1
Aeropuerto Internacional	1

INEGI. ANUARIO ESTADÍSTICO JALISCO 2008.



VII.3.3.11. Infraestructura Hotelera

La capacidad de hospedaje es de 18,170 habitaciones en sus diferentes categorías, desde Gran Turismo, hasta clase Económica. La ocupación hotelera fue del 62.6% para el año 2008. Por su parte, la afluencia turística fue extranjeros. La estancia promedio de los turistas correspondió a 3.64 días 79 en promedio.

Cuadro 76. de Capacidad de Hospedaje								
	Gran	Estrellas					Otras	
	Turismo	5	4	3	2	1	Categorías	Total
Establecimientos	7.00	11.00	27.00	30.00	10.00	12.00	142.00	239.00
Cuartos	2,358.00	2,506.00	3,162.00	1,585.00	272.00	342.00	7,945.00	18,170.00

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

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

VII.3.4. SÍNTESIS MEDIO SOCIOECONÓMICO

Aspectos Demográficos: La población del Distrito Urbano 5 de acuerdo con el último dato censal (INEGI 2010) era de 7,686 habitantes, representando un 3% con respecto a la población del centro de población de Puerto Vallarta.

Migración: En lo correspondiente al tema de migración, el Municipio de Puerto Vallarta por ser una fuente importante de atracción presenta una un índice de migración de -0.34, representando un grado de intensidad migratoria bajo y llevándolo a la posición número 4 a nivel estatal.

Tasa de crecimiento: Tomando en cuenta la población censada en conteos y censos de población anteriores a nivel localidad (2005-2010), la población en el área de análisis presenta una tasa de crecimiento del 1.46 % anual promedio, misma que de acuerdo a los registros se mantendrá lineal o constante para el próximo quinquenio.

Aspectos económicos: De acuerdo a los resultados obtenidos en el censo de Población y vivienda 2010, la población económicamente activa es 3,491 habitantes (45.42%); por lo que la población económicamente no activa es 2,172 habitantes en edad de trabajar (28.26%). La población ocupada es del 95.50%, ocupándose principalmente en el sector de servicios. La distribución de los ingresos se ve claramente beneficiada por el flujo constante de migrantes y turistas llegando a un ingreso económico predominante que va en promedio de los 3 a 5 salarios mínimos, ubicando a la población dentro un estatus medio. Por lo anterior la población desocupada representa solo el 4.50%.

Nivel de Satisfacción de Necesidades Básicas: La población dentro del área de análisis, se ve servida satisfactoriamente con relación a los servicios básicos urbanos, ya que los porcentajes de cobertura se ubican por encima del 95%. El servicio de agua potable cubre el 97.00% de las viviendas habitadas, el 98.31% cuenta



con drenaje y el 99.44 con electricidad. El 49.10% de las vialidades se encuentra pavimentada, mientras que el restante 50.9% restante aún se encuentra en terreno natural. La calidad y estado de conservación de pavimentos se considera buena.

Educación: La oferta educativa vigente dentro del área de estudio actualmente cubre desde el nivel Básico a Superior (de preescolar hasta algunas licenciaturas), con oferta compuesta por equipamientos públicos y privados. Se considera un nivel de servicio aceptable para la demanda actual de su población.

Salud: 52.97% de la población cuenta con derechohabencia a servicios públicos del sistema institucional de salud; un 10.05% solventa sus servicios de salud mediante el sistema privado; y un significativo 36.97% de la población no tiene acceso a los servicios de salud institucionales ni a servicios privados, lo cual es un pendiente a resolver prioritario. La zona no cuenta con equipamientos públicos de salud en su territorio. Será importante revisar de fondo las estrategias que permitan resolver la problemática de la población excluida del sistema de salud ya que se considera que la dotación de los equipamientos no resuelve de fondo el origen del problema.

Comercio: Las unidades económicas existentes se consideran suficientes para el abasto de la población del área de estudio.

Recreación: Existe un déficit importante en materia de espacios públicos recreativos y deportivos de alcance vecinal y barrial.

Marginación: Los índices de marginación para el Distrito Urbano son de contrastes, mientras en el Subdistrito 5-A reporta grados Muy Bajos para el 21.45% de la población, es decir, 1,651 habitantes del área de estudio; en el Subdistrito 5-B se reportan grados Bajos para el 19.04% de la población 1,464 habitantes y Medios para el 59.49%, es decir 4,574 habitantes del área de estudio.

Turismo: El turismo como principal actividad económica dentro del municipio de Puerto Vallarta, se ve directamente reflejada en los índices de ocupación poblacional, el nivel de ingresos. Esto gracias a la infraestructura hotelera con 239 establecimientos que albergan 18,170 cuartos disponibles para brindar la mejor atención a los turistas; de igual importancia la calidad en los más de 491 unidades de servicios turísticos con los que cuenta.



VIII. CONDICIONANTES PARA EL DESARROLLO URBANO

Condicionantes del Medio Físico Natural¹¹

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

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

1. **Área Natural:** La zona de conservación ecológica, área natural protegida formalmente decretada “Estero El Salado”, presenta atributos ambientales naturales por su estado de conservación y aportación de servicios ambientales, tales como: alta biodiversidad, tanto acuática como terrestre; es uno de los dos únicos sistemas estuarinos que aportan nutrientes a la Bahía de Banderas; es sitio de reproducción, refugio, crecimiento y alimentación de fauna silvestre; fija carbono atmosférico reduciendo la velocidad del cambio climático global; ofrece un paisaje natural; favorece la producción pesquera; contiene especies de flora y fauna protegidas; está conformado por vegetación original (mangle); participa en la regulación del clima local; favorece la retención de humedad y la recarga de mantos freáticos; reduce la erosión; ofrece turismo ecológico potencial.

La superficie de manglar que se ubica dentro de esta área protegida, depende directamente de la permanencia del canal de intercomunicación con el recinto portuario y el mar, a efecto de que le siga favoreciendo con el flujo de mareas que penetran hasta los manglares, así como permitir la salida de materiales de azolve y nutrientes durante las avenidas pluviales. Por ello este canal de intercomunicación es prioritario y se debe sanear, conservar y mejorar. Las amenazas actuales son el azolvamiento, la contaminación del agua con hidrocarburos y la contaminación del suelo con residuos sólidos e hidrocarburos, así como la modificación del perfil topográfico y consecuente reducción de la superficie del relicto de manglar que crece en las orillas.

Con la finalidad de cumplir con la normativa de fortalecer las condiciones ambientales de la región, se prevé que en los predios y áreas, en particular en aquellos ubicados en colindancia con el área natural protegida, mediante la ordenación y regulación urbana, sean enfocados estratégicamente a usos compatibles (equipamientos), que coadyuven a la protección ambiental del área natural protegida. Bajo la premisa de seguir con la política de conservación conforme a lo dispuesto en la fracción III, del artículo 177 del Código Urbano, con el fin de vincular los preceptos del desarrollo sostenible con la creación de reservas de suelo aptas para el desarrollo urbano aplicable a través del marco de modelos de urbanización que promuevan una mejor relación entre el hábitat construido y el medio natural, así como las acciones de mejoramiento y de control especial en las áreas con presión al desarrollo irregular.

¹¹ Para verificar la pertinencia de la síntesis, se sugiere la consulta de los Plano Gráficos D-02 Topografía, D-03 Geología y Edafología, D-04 Hidrología, D-05 Uso Potencial del Suelo, D-06 Riesgo e Impacto Ambiental y D-07 Unidades Ambientales.



2. **Topografía:** Uno de los factores a considerar como condicionante para el territorio del área de estudio es su vulnerabilidad ante escenarios de orden meteorológico. Los suelos con pendientes menores al 2%, serán restrictivos para el desarrollo urbano, quedando supeditados a la compatibilidad de usos propuestos bajo un esquema de desarrollo urbano sustentable, donde se garanticen usos con infraestructura suficiente para el tratamiento de aguas residuales como equipamiento urbano general y/o recreativo extensivo preferentemente (espacios verdes).
3. **Hidrología:** Protección a escurrimientos y cauces naturales de arroyos, que garanticen su conservación y la eficiente operación del sistema fluvial hasta su desembocadura al estero "El Salado". Se recomienda el establecimiento de parques urbanos y de espacios verdes, abiertos y recreativos, así como de equipamientos que demanden grandes extensiones de áreas libres de edificación para las áreas colindantes al estero (áreas de amortiguamiento) fomentando el mantenimiento del sistema de instalaciones de drenaje y el rescate de la zona de restricción de cauces invadidos y/o canales pluviales con sección insuficiente, facilitando en su lugar la integración de patrones verdes, abiertos y recreativos.
4. **Contaminación:** La superficie de manglar que se ubica dentro del estero, en general el ecosistema completo, depende directamente de la permanencia del canal de intercomunicación fluvial entre el recinto portuario (dársena) y el mar, a efecto de que le siga favoreciendo con el flujo de mareas que penetran hasta los manglares, así como permitir la salida de materiales de azolve y nutrientes durante las avenidas pluviales. Por ello este canal de intercomunicación es prioritario y se debe sanear, conservar y mejorar. Las amenazas actuales son el azolvamiento, la contaminación del agua con hidrocarburos y la contaminación del suelo con residuos sólidos e hidrocarburos.

Condicionantes de Medio Físico Transformado

De acuerdo al resultado obtenido se considera que la problemática relativa a la disponibilidad de infraestructura básica en los rubros de agua potable, drenaje sanitario y tratamiento de agua residual, falta de una adecuada relación funcional de los asentamientos irregulares, su baja cobertura de equipamiento público y cambio no regulado de uso de suelo, así como ocupación de porciones de suelo susceptibles de riesgo.

1. De acuerdo a el crecimiento de demográfica en el Centro de Población de Puerto Vallarta, la mancha urbana se ha incrementado hacia la periferia especialmente al norte, la mayoría de los asentamientos no son conectados de manera eficiente a los servicios básicos de abastecimiento de agua y drenaje sanitario, por lo que es necesario realizar las conexiones correcta;
2. Se considera que la ausencia de una infraestructura básica adecuada y/o la provisión ineficiente de servicios de infraestructura, constituyen obstáculos de primer orden para la implementación eficaz de políticas públicas de desarrollo y la obtención de mejores tasas de urbanización. En el municipio, las provisiones eficientes de los servicios de infraestructura deben de garantizarse y enfocarse como uno de los aspectos más importantes de las políticas de desarrollo, especialmente en esta ubicación geográfica;



3. El abastecimiento de agua puede tener solución en la disponibilidad de gastos almacenados en el acuífero que se forma en el valle y en algunos áreas de los lomeríos de material conglomerado, siendo condicionantes a la obtención de los permisos y títulos de concesión de aprovechamiento correspondientes así como lo establece la infraestructura necesaria para extracción, potabilización, almacenamiento y distribución, de acuerdo a la demanda pronosticada;
4. La estructura territorial se establece a partir de la conformación de crecimiento que se ha dado, la propuesta plantea perseguirá el funcionamiento del sistema vial, que nos permita la circulación adecuada y que favorezca las actividades productivas;
5. La desarticulación del Centro de Población se deberán integrar la estructura deberá ser acondicionamiento en un sistema vial eficiente, a través de las adecuadas previsiones al impacto ecológico;
6. **Regularización:** Se considera que la problemática relativa a la falta de una adecuada relación funcional de los asentamientos irregulares en la zona, su baja cobertura de equipamiento público y cambio no regulado de uso de suelo, así como ocupación de porciones de suelo susceptibles de riesgo, constituyen una condicionante a resolver que debe marcar la pauta para la estrategia de ordenamiento territorial del distrito, tendiente a la renovación urbana de los asentamientos en proceso de regularización; y
7. **Actividades Extractivas:** Los predios explotados (bancos de material), relacionados con la operación de ladrilleras, predios ubicados al norte de la Av. Paseo Las Flores al sur oriente de la colonia Guadalupe Victoria, tendrán que ser “re-nivelados” en forma adecuada (técnicamente probada) a efecto de ser incorporados a la reserva urbana, en todo caso se habrán de establecer condicionantes, en forma preventiva, dando prioridad al establecimiento de usos de bajos coeficientes de ocupación y utilización del suelo (equipamientos y áreas verdes).

Condicionantes Socioeconómicos y Demográficos

1. De acuerdo con la tasa de crecimiento a los 3 escenarios se prevé que el estado complete la última fase de transición demográfica, en encaminados rápidamente a un crecimiento envejecido, mientras que se prevé un flujo de migración constante, actualmente dentro del centro de población tiene una población de 241.413 habitantes, de los cuales el 7,689 habitantes viven en el área de estudio, y a 20 años se pronostica una población de 360,375 habitantes, que 8,686 habitantes vivirán en el área de estudio;
2. Actualmente, la administración de suelo urbano es deficiente de tal manera que difícilmente se cubrirá la demanda debido a que el Centro de Población, cuenta con diversas áreas aptas para el crecimiento urbano establecidas como reserva en el plan del 1997, es ciudad de litoral y esta limitada por el mar y montaña, con características naturales que dificultan la urbanización;



3. Su principal actividad productiva, basa en el turismo hace una especial economía, que sujetan a un crear una especulación de las reservas urbanas con pocas oportunidades de desarrollar reservas de suelo para usos habitacionales, de comercio, servicios y de equipamiento de acuerdo al crecimiento poblacional y económico esperado se establece la necesidad de implementar reservas de suelo apto para el desarrollar el mercado inmobiliario particularmente relacionado a la vivienda de bajo costo;
4. Dentro del área de estudio, particularmente en el valle muestran una presión de cambio de uso del suelo y ocupación irregular con registros desde 1980 (aproximada) misma que en los últimos 10 años se ha incrementado significativamente; y
5. De acuerdo al crecimiento esperado se prevé la demanda de equipamiento y servicios como resultantes para lograr cubrir las necesidades básicas de la población, de acuerdo a la capacidad de las áreas que sean clasificadas como reservas urbanas y de urbanización progresiva.

Condicionantes de la Administración del Desarrollo Urbano:

1. De acuerdo a la dinámica de crecimiento urbano dentro del área de estudio se realiza al margen de cualquier sistema o instrumento de ordenamiento y regulación. Los predios que se han venido ocupando de manera paulatina e irregular no se encuentran contenidos dentro del área de estudio.
2. En los última década el ayuntamiento se ha esforzado en gestionar la extensión de la base territorial que se destina al desarrollo urbano, proponiendo básicamente la ampliación del actual límite del Centro de Población para sumar reservas y regular el suelo de donde se han implantado asentamientos irregulares; y
3. De acuerdo con lo anterior, no es adecuado sumar más suelo al límite actual, pues esto no es un objetivo propio de la planeación para solventar las demandas del desarrollo urbano, se buscara inducir la prolongación continua de la mancha urbana en áreas inadecuadas para ello, con difíciles relaciones funcionales y la concomitante centralización y concentración de lo urbano.

IX. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

El planteamiento del tema sujeto a regulación, nos permitió hacer un análisis, social, político, educativo y ambiental prospectivo del territorio, hacia el año 2030, la estimación de las demandas y proyecciones a corto, mediano y largo plazo de suelo urbano, de las variables que intervienen en el ordenamiento territorial y la regulación del suelo urbano, se desprende la estrategia del desarrollo urbano que se propone; que debido a la necesidad de demanda social, no admite la intervención aislada.

La planeación en conjunto permitirá establecer y determinar un escenario autosuficiente en caminado a la viabilidad de lograr incrementar el desarrollo y crecimiento prospero para cada una de las familias que lo habitan tomando en cuenta los datos resultantes del estudio de campo y estadísticas resultantes documentadas.



Los alcances y limitaciones que nos establecen los criterios del ordenamiento territorial, el marco jurídico nos fundamenta la formulación y aplicación de la planeación y ordenación urbanística y de edificación, en términos de instrumentar las oportunidades y fortalezas que manifiesta el Distrito Urbano 5, así como revertir sus debilidades y amenazas de sus condiciones del medio físico natural, transformado y socioeconómico de su estado actual y de sus funciones intra y extraurbanas.

El impulso de la participación ciudadana e inmobiliaria en promover la planeación del desarrollo autosuficiente, buscando mejores condiciones y calidad de vida para sus familias, el interés por combatir los estragos naturales uniendo esfuerzos entre la sociedad y el gobierno, la capacidad de convencimiento inherente al interés público y al beneficio colectivo facilitador, para crear los instrumentos rectores y básicos de forma tangible, siempre pensando en la credibilidad de un desarrollo urbano sustentable como objeto activo de la planeación.

La determinación de las estrategias para el ordenamiento y regulación del suelo urbano, dentro del Distrito Urbano 5, como área que requiere del establecimiento de los criterios normativos de intervención inmediata en virtud de la aptitud del suelo que permita el desarrollo integral, en busca de mejorar y obtener las condiciones necesarias para la calidad de vida de sus habitantes, con el objeto de fortalecer un marco de referencia para la administración e implementación de un Modelo de Planeación del Desarrollo Urbano, para la integración de la actualización del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, como instrumento que reúne las políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, en congruencia con el programa municipal, tendientes a promover el desarrollo sustentable del territorio, mediante la ejecución de la facultades constitucionales transferidas al municipio para la administración del desarrollo urbano, con el objeto de ordenar los asentamientos humanos a través del control de los usos del suelo del Distrito Urbano 5.

Modelo de Ordenamiento Urbano:

El Modelo de Ordenamiento Urbano aspira a construir un modelo de planeación del desarrollo urbano y territorial a partir de la voluntad política del Municipio y la participación activa de sus ciudadanos, para aportar soluciones consensuadas al crecimiento y desarrollo urbano sustentable, enfocado a afrontar algunos problemas morfológicos y funcionales existentes con acciones de mejoramiento a definir conjuntamente.

Este nuevo modelo de ordenamiento territorial permitirá ordenar y regular el centro de población, pretendiendo el esquema de estructuración territorial que establezca los usos, destinos y reservas de áreas y predios; el sistema de vialidad y transporte urbano, el equipamiento y la infraestructura básica. En congruencia y referencia con los demás planes parciales y planes de nivel superior, que permitan dar seguimiento las líneas de acción, objetivos, metas y alcances.

En el Distrito Urbano 5 cuenta con elementos naturales y urbanísticos de gran valor cualitativo en su estructura interna, un sistema vial, periférico al área natural con conexión troncal directa al corredor urbano más importante de la región lo posicionan estratégicamente entre el área urbana y rural del municipio.

El sector inmobiliario por su parte, mayores espacios para servicios a gran escala, específicamente vinculados al transporte y a la logística de servicios turísticos, es donde el Distrito Urbano 5 por su posición y ubicación es



clave a al interés inmobiliario. Su ubicación le permite conectarse directamente al norte con el interior del estado y al sur con el Centro Urbano (Centro Histórico-Zona Romántica), es decir es un tránsito obligado.

Se describen así sus FODA:

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Ubicación estratégica en el Centro de Población.</i> • <i>Vías de comunicación importantes.</i> • <i>Zonas urbanas consolidadas de alta plusvalía.</i> • <i>Equipamientos especiales en operación.</i> • <i>Zonas de alto valor Ecológico y Paisajístico con proyectos específicos autorizados.</i> • <i>Cobertura de los servicios básicos en áreas urbanizadas, regulares y en proceso de regularización.</i> • <i>Grandes superficies de propiedad estatal.</i> • <i>Alta Población flotante.</i> • <i>Alta plusvalía.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Terreno urbanizado disponible con vocacionamiento turístico-hotelerero, comercial y de servicios. • Reserva intraurbana (baldíos) disponibles con servicios básicos de infraestructura. • Reformar el modelo de ordenamiento territorial, que permita promover y fortalecer la conservación del medio ambiente. • Control del territorio con potencial eco-turístico. • Amplias oportunidades de negocio.
DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Pendientes menores al 2% en gran parte del territorio sujeto a presiones de expansión urbana. • Terrenos con presión al desarrollo irregular. • Cuerpo de agua expuesto a contaminación. • Zona expuesta a factores de contaminación auditiva. • Alta especulación de precios de la tierra. • Déficit de espacios recreativos públicos a nivel barrial 	<ul style="list-style-type: none"> • Hidrológicamente, se considera zona de riesgo para la urbanización con vulnerabilidad a fenómenos meteorológicos. • Antecedentes sísmicos de magnitudes considerables sus efectos secundarios. • Deterioro de la Imagen Urbana. • Zonas o usos ambientales impactados pese a su política de conservación. • Escasa de regulación y control de usos del suelo. • Contaminación por agentes de uso necesario (medios de transporte).

IX.1. PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO

De acuerdo con el diagnóstico realizado, El Distrito Urbano 5 tendrá un crecimiento compuesto, como en la última década, tendiente a la consolidación de sus zonas urbanas (reservas habilitadas) con crecimiento rápido al corto y mediano plazo propiciado por la ocupación de la reserva intraurbana disponible para establecer una tendencia lenta de crecimiento a largo plazo, a la espera de la incorporación de nuevas reservas al desarrollo urbano. Así, completará la última fase de la transición demográfica, tendencia general estadística del centro de población, encaminado a un crecimiento reducido y a un perfil envejecido. Su escaso territorio disponible por aptitud territorial aunado a las presiones inmobiliarias hace predecible su saturación consolidada en un espacio de 3 décadas. Se prevé que para el 2030 podría alcanzar 11,125 habitantes, mientras que el municipio alcanzara una población de 360,375 habitantes; por lo tanto, el Distrito Urbano 5 seguirá enfrentando en los próximos años el desafío de proporcionar a sus habitantes empleo, vivienda, vestido, alimentación, educación y salud, principalmente debido a que es un polo receptor dormitorio por lo tanto el grupo de población de 15 a 60



seguirá aumentando, esto permitirá el aumento del potencial productivo de mano de obra. La trayectoria de crecimiento de este grupo de edad representará un enorme desafío en términos de nuevos puestos de trabajo.

A continuación se presentan los escenarios de crecimiento de 4 gradientes futuros por quinquenio de acuerdo las tasas de crecimiento previstas para el distrito urbano, a partir de los escenarios pasados que han variado debido a su desarrollo en las últimas 2 décadas, se prevé una desaceleración guardando proporción con el la generalidad del centro de población.

Año	Población	Tasa
2010	7,686 habitantes	1.46
2015	8,263 habitantes	1.45
2020	9,321 habitantes	2.44
2025	10,291 habitantes	2.00
2030	11,125 habitantes	1.57

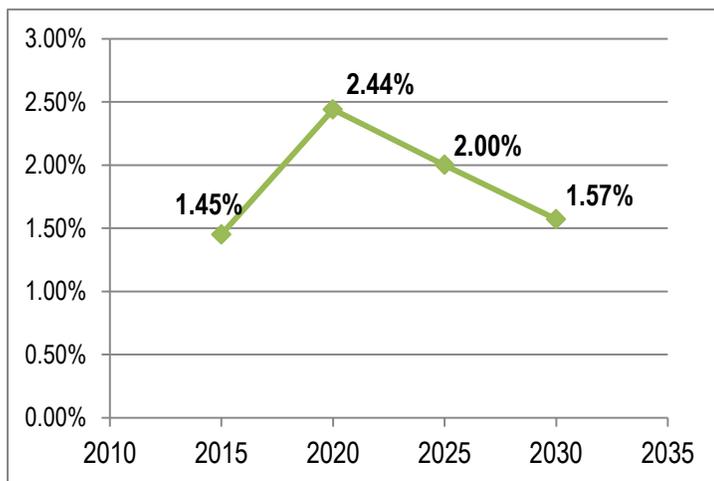
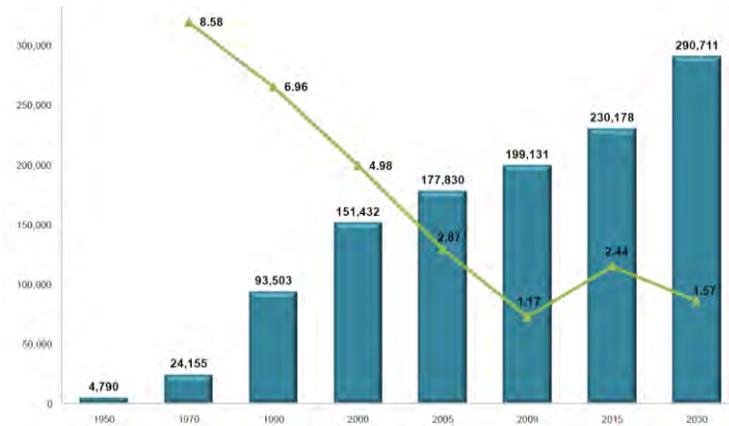


Gráfico 42. Proyección Municipal de Crecimiento



COEPO 2009. INEGI. CENSOS 1950-2010, CONTEO 2005.

IX.2. DEMANDA DE SUELO URBANO

De acuerdo a los resultados del diagnóstico aplicado, observando las tendencias que el Distrito Urbano 5 ha venido teniendo en las últimas décadas, se pronostica que a partir del crecimiento demográfico de la población residente previsto a corto, mediano y largo plazo, debido al desacelerado crecimiento poblacional, la demanda del suelo requerido en los dos primeros escenarios es nula, solventando su crecimiento requerido sobre la reserva intraurbana con la que se cuenta al 2010 (109.71 hectáreas en condición de lote baldío, 30% del área urbanizada actual). Solo a largo plazo se reportaría un déficit de suelo urbanizado (contra demanda) de acuerdo a las proyecciones realizadas.

A corto plazo, con un gradiente de 5 años (2010-2015) las proyecciones de demanda de suelo urbanizado son de aproximadamente 19.10 hectáreas, por lo que la reserva intraurbana solventa la demanda con amplitud.

A mediano plazo, con un gradiente de 5 años (2015-2020), la situación es bastante manejable con respecto al crecimiento y demanda de suelo urbanizado, estimado en 35.24 hectáreas, contra la reserva intraurbana disponible.

A largo plazo, con un gradiente de 10 años (2020-2030), con una proyección de suelo urbanizado requerido calculado en 60.05 hectáreas, la reserva intraurbana con la que cuenta actualmente el Distrito Urbano 5 se ve agotada y es hasta entonces, cuando se manifiesta un déficit de aproximadamente 4.69 hectáreas de suelo urbanizado requerido.

Los resultados de estas proyecciones nos indican que la superficie urbanizada total requerida será al 2030 de aproximadamente 140.14 hectáreas, de las cuales existen disponibles al día de hoy 109.71 hectáreas que absorberán el establecimiento de todos los usos y destinos que la población actual y futura del Distrito Urbano 5 demanda, bajo las mismas condiciones socioeconómicas de sus asentamientos al día de hoy (tipo de asentamientos) Siendo requerida, al amparo de las proyecciones realizadas, solo la urbanización de aproximadamente 4.69 hectáreas cuantitativamente hablando. Cumplido el plazo de las proyecciones, pasaría el Subdistrito Urbano 5 de ocupar una extensión urbanizada de 365.69 370.38 hectáreas.



Cuadro 78.- Demanda de Suelo Urbano

Perspectiva	Escenario	Población	Incremento en Viviendas	Viviendas Totales	Superficie urbana ocupada (ha)	Reserva requerida por crecimiento	Reserva Intraurbana (ha)	Balance Reserva Nueva Requerida (ha)
ACTUAL	2010	7,689	0	2,181	365.69	0.00	109.71	0.00
CORTO PLAZO	2015	8,263	163	2,344	365.69	19.10	90.60	0.00
MEDIANO PLAZO	2020	9,321	300	2,644	365.69	35.24	55.36	0.00
LARGO PLAZO	2030	11,125	512	3,156	370.38	60.05	0.00	4.69

Elaboración propia con datos de los CENSOS INEGI Y PROYECCIONES DEL DIAGNÓSTICO.

Ajena a la proyección natural de crecimiento y tendencias de proyección, se debe entender que la dinámica de urbanización se ve afectada por la especulación inmobiliaria que ejercen los inversionistas sobre el suelo en la búsqueda de mejores utilidades y oportunidades de negocio, atendiendo la demanda de suelo urbano que se ejerce sobre la totalidad del Centro de Población y no solo sobre aquellas áreas del mismo emanen, sino atendiendo al mercado inmobiliario y al desarrollo de sus objetivos empresariales. Con lo que las proyecciones naturales de crecimiento previstas para la población específica que radica en la zona pueden pasar a segundo término y/o escenarios utópicos.

Con base en lo anterior y en los análisis de aptitud territorial, a fin de que los nuevos instrumentos de planeación no se vean rebasados al corto plazo y, entendiendo la dinámica del desarrollo urbano, sujeta a la presión inmobiliaria pero sobre todo, entendiendo el rol que debe conferírsele al Distrito Urbano 5 en el ámbito del Centro de Población, propondrá la determinación de áreas de reserva que superen en cantidad a las requeridas por las proyecciones presentadas, como instrumento que coadyuve a la dinámica de urbanización propiciando que se especule menos con el suelo y con la regularización de la tenencia de la tierra.

IX.3. REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO

La estructuración urbana del Centro de Población ha sido definida a través de un sistema de unidades urbanas, conforme a la normatividad en la materia. Este sistema tiene por objeto ordenar el espacio urbano en los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos. La categoría “unidad urbana” conferida al Distrito Urbano 5, como parte de la estructuración territorial de Puerto Vallarta (centro de población) correspondería por número de habitantes una “unidad barrial” (5,000-10,000 habitantes), sin embargo por la complejidad que involucra la sectorización socioeconómica y urbana de los asentamientos del área de estudio, así como el potencial de desarrollo conferido, se aborda como un DISTRITO URBANO compuesto por dos unidades, los SUBDISTRITOS 5-A “Marina Vallarta” y 5-B “Estero El Salado”, a los que en términos convencionales ordinarios se considerarían como “unidades vecinales”.

Partiendo de esa base “conceptual” debemos precisar que en términos de demanda de equipamiento urbano, solo abordaremos a aquellos tipos de equipamientos básicos que ordinariamente demandan por jerarquía y nivel de servicio los centros de población BASICO y RURAL, equiparables a los de UNIDAD BARRIAL Y UNIDAD VECINAL, previstos por la normatividad concurrente en materia de equipamiento urbano.



De acuerdo al diagnóstico realizado, se presenta la demanda de equipamiento para cubrir las necesidades básicas a corto, mediano y largo plazo, con pronóstico en gradientes a 5-5-10 años como pronóstico respectivamente.

IX.3.1. EDUCACIÓN:

A continuación se presenta un análisis de los equipamientos educativos requeridos por la población demandante del área de estudio, considerando solo el equipamiento de carácter público que existe en la zona como base de la oferta actual existente, partiendo del principio constitucional de “educación gratuita”, pero haciendo referencia en los equipamientos privados existentes a manera de comprender el status de solvencia a los déficits que se detectan en la actualidad.

Jardín de niños: para este tipo de equipamiento, de acuerdo los radios de acción marcados por las normas de SEDESOL, se tiene que actualmente cubierta la demanda en forma cuantitativa. Se cuenta con una capacidad instalada de 2 planteles del sector público con 6 y 3 aulas en operación y una superficie terreno de 1,520 y 973 m² respectivamente (ver oferta de equipamiento) sin embargo, el plantel de 3 aulas esta limitado a crecimiento por superficie su superficie de terreno, por lo que se recomienda su intervención para ampliar la capacidad instalada a la brevedad y/o en su caso promover otro módulo de 3 aulas. La población infantil que requiere del servicio actualmente se calcula en 408 niños entre 4 y 5 años de edad. La capacidad instalada cubrirá las demandas que se incorporen a corto y mediano plazo, siendo justificada la edificación de un nuevo plantel hasta el largo plazo. Calculando que al 2030 será necesaria la apertura de un nuevo módulo.

Cuadro 79. Educación Pre-Escolar (Jardín de Niños)							
Perspectiva	Escenario	Población Total	Población a Atender (acumulada)	DEMANDA / REQUERIMIENTO			
				UBS /aula Requeridas (acumulada)	MODULO 6 UBS (justificados)	SUPERFICIE por Modulo (m ²)	Total Superficie Requerida (m ²)
			408	12	2	1,575.00	3,150.00
CORTO			438	13	2	1,575.00	3,150.00
MEDIANO	2020	9,321	494	14	2	1,575.00	3,150.00
LARGO	2030	11,125	590	17	3	1,575.00	4,725.00

Elaboración propia con datos de los CENSOS INEGI, NORMAS SEDESOL Y PROYECCIONES DEL DIAGNÓSTICO.

Al 2030 la capacidad total instalada para satisfacer la demanda será como mínimo de 3 planteles con módulos de 6 aulas por plantel o aquellos con que se cubra la necesidad de 18 aulas en total. Conforme a la norma SEDESOL se requerirán al 2030, incorporar 1,575 m² de terreno (como mínimo) para la instalación de un nuevo plantel, que junto con los que operan al día de hoy, atiendan a una población estimada total de 590 niños.

Cabe señalar que la situación oferta-demanda se considera cubierta a cabalidad dado que adicionalmente a los planteles públicos en operación, actualmente el área de estudio cuenta con 4 planteles de carácter privado que en conjunto suman de 7 a 9 aulas más en operación, al servicio de la comunidad con el poder adquisitivo del servicio, asociados en su mayoría a otros niveles de educación (colegios con primaria y secundaria).

Primaria: de acuerdo con la información del diagnóstico, para el Distrito Urbano 5, actualmente se tiene una capacidad instalada de 15 aulas en 2 planteles de 9 y 6 aulas respectivamente (escuelas públicas-gratuitas),



ambos operando solo en turno matutino y, que de acuerdo con la información censal no reporta déficit en cuanto a número de alumnos servidos (no se reportan niveles de “no estudio” significativos entre la población de este nivel escolar), pero de acuerdo a las normas de SEDESOL, se tiene un déficit de 9 aulas, por lo que se considera prioritario revisar la información oficial registrada (en cuanto a capacidad instalada y operación de turnos); en todo caso los planteles deben estar operando con más de 35 alumnos por grupo. Se deduce que a corto plazo el déficit implica la habilitación de cuando menos plantel más de 6 aulas y/o la ampliación de turnos de los planteles actualmente en servicio. A largo plazo, con horizonte al año 2030 será necesaria la operación de 3 o 4 planteles con un total de de 36 aulas (con 35 niños por aula) y/o las combinaciones suficientes para la atención de aproximadamente 1,202 alumnos (niños entre 6 a 14 años de edad). Los puntos recomendados para este tipo de equipamiento son prioritariamente sobre terrenos del Subdistrito 5-B, al norte entre el Centro de Convenciones y la Av. Francisco Medina Ascencio.

Cuadro 80. ESCUELA PRIMARIA							
Perspectiva	Escenario	Población Total	Población a Atender (acumulada)	DEMANDA / REQUERIMIENTO			
				UBS /aula Requeridas (acumuladas)	Modulo 12 UBS (justificados)	Superficie por Modulo (m ²)	Total Superficie Requerida (m ²)
				24	2	2,520.00	5,040.00
Corto Plazo	2015	8,263	892	25	2	2,520.00	5,040.00
Mediano Plazo	2020	9,321	1,007	29	2	2,520.00	5,040.00
Largo Plazo	2030	11,125	1,202	34	3	2,520.00	7,560.00

Elaboración propia con datos de los CENSOS INEGI, NORMAS SEDESOL Y PROYECCIONES DEL DIAGNÓSTICO.

Actualmente los dos planteles en operación suman una superficie de terreno de 4,960m² con las proyecciones realizadas, se necesitarán incorporar aproximadamente 5,040m² de reserva de terreno que garanticen la superficie mínima requerida por el nuevo plantel.

Tal y como sucede con el nivel preescolar, la demanda hoy en día a nivel primaria se ve beneficiada (amortigua el déficit general) por la operación de 3 planteles de carácter privado (paga), para el caso del sector de la población económicamente solvente del Distrito y que por iniciativa propia prefiere este tipo de instituciones para la educación de sus hijos. Cabe señalar que el radio de cobertura (demanda), de este tipo de planteles trasciende a población de otros Distritos Urbanos del Centro de Población.

Secundaria: Como ya se ha señalado en apartados anteriores (oferta educativa), no existe este servicio a nivel de sector público en el área de estudio. Solo instituciones privadas prestan el servicio a un sector de la población muy reducido (económicamente solvente del servicio). Esta situación se da a partir de la reubicación de la Escuela Secundaria Técnica No.15 (pesquera) a otra parte del Centro de Población (Fluvial Vallarta). Por lo que la población que requiere del servicio se ve en la necesidad de solventar la situación actual de transporte y, aquellos que no pertenecían a esta escuela, de buscar cupo, como lo hacen hasta hoy, en otras escuelas de distritos urbanos colindantes.



El radio de servicio recomendable para este tipo de equipamiento es de 1km de distancia y/o 15 minutos del domicilio del alumno por lo que se solo considera justificable, bajo la premisa anterior, a largo plazo y precisa de la revisión de la oferta educativa de la totalidad del Centro de Población.

La ubicación de una nueva secundaria en el distrito urbano, se recomienda preferentemente a localizar sobre el Subdistrito 5-B. El terreno mínimo a considerar será de 8,800 m².

Cuadro 81. ESCUELA SECUNDARIA							
Perspectiva	Escenario	Población Total	Población a Atender (acumulada)	DEMANDA / REQUERIMIENTO			
				UBS /aula Requeridas (acumuladas)	Modulo 10 UBS (justificados)	Superficie por Modulo (m ²)	Total Superficie Requerida (m ²)
Actual	2010	7,689	350	9	1	8,800.00	8,800.00
Corto Plazo	2015	8,263		9	1	8,800.00	8,800.00
Mediano Plazo	2020	9,321	424	11	1	8,800.00	8,800.00
Largo Plazo	2030	11,125	506	13	1	8,800.00	8,800.00

Bachillerato General: Este tipo de equipamiento tiene un alcance más amplio (radio de cobertura) la población del área de estudio, por sí misma, no justifica este tipo de equipamiento, contando ya con la operación del CBTIS No. 68 (bachillerato tecnológico), se considera a la población demandante de bachillerato en el Distrito Urbano 5, cubierta por este centro escolar.

Cabe señalar que a este nivel de estudios, también existe oferta por parte de 2 planteles educativos del sector privado (de paga); y otro de carácter público-selectivo (gratuito) en la Escuela Naval Militar, de alcance local-regional.

La demanda del servicio a nivel preparatoria se estima en 1.035% por norma de la población total (jóvenes de entre 15 y 18 años egresados de secundaria), por lo que la demanda del servicio es mínima, estimando incluso que 3 de cada 4 alumnos terminarían la secundaria, corresponde a solo una población demandante de entre 262, 318 y 380 alumnos a corto, mediano y largo plazo.

IX.3.2. RECREACIÓN Y DEPORTE:

Plaza Cívica, Jardines Vecinales y Juegos infantiles: la plaza cívica es un elemento de punto de encuentro y referencia del típico pueblo mexicano, generalmente asociado al Jardín vecinal y a Juegos Infantiles, su emplazamiento responde generalmente al corazón del barrio y/o colonia, en colindante a edificios administrativos, comercios y servicios y a otros tipos de equipamiento, que forman en su conjunto el “centro vecinal y/o centro barrial”. Se les confiere la categoría de Espacios Verdes y/o Abiertos de nivel Vecinal.

A la fecha solo se encontraron 2 equipamientos en el área de estudio que cumplen con estas características con una superficie de 1,511 y 1,787m², ubicadas en las colonias Rincón del Puerto y Guadalupe Victoria respectivamente, por lo que se presenta un déficit de 4,390.98 metros cuadrados para el resto de las colonias y



fraccionamientos, las proyecciones al año 2030 marcan una demanda de 7,827.13 metros cuadrados a considerar para completar la prestación del servicio a largo plazo, por lo que habrán de resolverse las necesidades actuales en las colonias carentes de estos equipamientos, mediante acciones de renovación urbana y/o de regularización, recomendando que los nuevos fraccionamientos aporten sus áreas de cesión para destinos en una ubicación preferentemente contigua a los fraccionamientos colindantes existentes para tratar de subsanar en parte los déficits señalados.

Cuadro 82. Plaza Cívica / Jardín Vecinal / Juegos Infantiles						
Perspectiva	Escenario	Población Total	SUP SUMA MODULOS TIPO		SUPERFICIES (m ²)	
			Actual	Requerida	Actual	Requerida
Actual	2010	7,689	0.66	0.88	3,298.00	4,390.98
Corto Plazo	2015	8,263	0.66	0.99	3,298.00	4,964.84
Mediano Plazo	2020	9,321	0.66	1.20	3,298.00	6,023.31
Largo Plazo	2030	11,125	0.66	1.57	3,298.00	7,827.13

Elaboración propia con datos de los CENSOS INEGI, NORMAS SEDESOL Y DATOS DEL DIAGNÓSTICO.

Parques Urbanos: Este tipo de equipamiento está catalogado dentro del rubro Espacios Verdes y/o Abiertos de nivel Barrial y/o Distrital. Las particularidades ecológicas del área de estudio relacionadas al Área Natural Protegida “Estero El Salado”, permiten establecer que para el distrito urbano 5 y su población en general, este apartado se encuentra cubierto en cuanto a la demanda local, sin embargo la magnitud del proyecto de áreas de uso público anexas al Área Natural Protegida, trascienden el nivel de servicio para establecerle incluso el nivel de servicio a Espacios Verdes y/o Abiertos de nivel central y hasta regional, con radio de influencia que engloba a usuarios de todo el Centro de Población.

Cuadro 83. PARQUE DE BARRIO Y PARQUE URBANO						
Perspectiva	Escenario	Población Total	SUP SUMA MODULOS TIPO		SUPERFICIES (m ²)	
			Actual	Requerida	Actual	Requerida
Actual	2010	7,689	1.40	-0.99	127,147.00	-90,538.66
Corto Plazo	2015	8,263	1.40	0.00	127,147.00	0.00
Mediano Plazo	2020	9,321	1.40	0.00	127,147.00	0.00
Largo Plazo	2030	11,125	1.40	0.00	127,147.00	0.00

Elaboración propia con datos de los CENSOS INEGI, NORMAS SEDESOL Y DATOS DEL DIAGNÓSTICO.

Por lo antes expuesto, y como se puede observar en la tabla respectiva, las áreas disponibles propiedad del FIDEES que se incluyen en el Proyecto de Plan Maestro “Estero El Salado” para el aprovechamiento en Espacios Verdes y/o Abiertos de uso público, sin considerar aún las 168.96 hectáreas del Área Natural Protegida, son con creces superiores a la demanda de la población del Distrito Urbano 5. Se espera que las áreas de uso público señaladas estén en operación al mediano plazo.

Canchas Deportivas: Las condiciones de este tipo de equipamientos de uso público instalados en el Distrito Urbano 5, no cubren las necesidades de la población, ni en cantidad ni en calidad del servicio. Solo existe un módulo de servicio de este tipo ubicado en la colonia Guadalupe Victoria (el que se ubica en la colonia Villas Las Flores es de carácter provisional). Ante la morfología urbana de la mancha urbana actual (periférica al estero) se hace imposible la distribución equilibrada y céntrica a la población demandante del servicio, se



sugiere que el déficit sea cubierto a la brevedad de lo posible, mediante acciones de renovación urbana en las zonas carentes del servicio y las áreas de cesión que generarán los nuevos desarrollos sean ubicadas en colindancia con estas en lo futuro para lograr un equilibrio. Los análisis del equipamiento dan como resultado un déficit al corto plazo de 2,445 metros cuadrados, llegando a alcanzar un déficit al largo plazo de 3,537.79 metros cuadrados por lo que se justifica plenamente cuando menos un nuevo modulo de servicio.

Cuadro 84. Canchas Deportivas						
Perspectiva	Escenario	Población Total	SUP SUMA MODULOS TIPO		SUPERFICIES (m ²)	
			Actual	Requerida	Actual	Requerida
Actual	2010	7,689	0.52	0.54	2,346.00	2,445.10
Corto Plazo	2015	8,263	0.52	0.58	2,346.00	2,627.58
Mediano Plazo	2020	9,321	0.52	0.66	2,346.00	2,964.18
Largo Plazo	2030	11,125	0.52	0.79	2,346.00	3,537.79

Elaboración propia con datos de los CENSOS INEGI, NORMAS SEDESOL Y DATOS DEL DIAGNÓSTICO.

Centro Deportivo: Este tipo de equipamiento es de nivel central o regional, aun cuando los requerimientos de canchas deportivas (punto anterior) solo justifican un elemento más del existente, a continuación se muestra el cálculo de este equipamiento de nivel de servicio superior al demandado, en función del proyecto de Unidad Deportiva que se promueve por parte del FIDEES en el Plan Maestro “Estero El Salado”, en el entendido de que a priori se considerará suficientemente servida la demanda de la población del Distrito Urbano 5 al mediano plazo. De acuerdo a los radios de acción establecidos por las normas de SEDESOL, será un equipamiento de alcance Regional.

Cuadro 85. Unidad Deportiva / Centro Deportivo						
Perspectiva	Escenario	Población Total	SUP SUMA MODULOS TIPO		SUPERFICIES (m ²)	
			Actual	Requerida	Actual	Requerida
Actual	2010	7,689	0.00	0.08	0.00	2,152.92
Corto Plazo	2015	8,263	0.00	0.08	0.00	2,313.59
Mediano Plazo	2020	9,321	2.71	-14.97	69,500.00	-67,347.08
Largo Plazo	2030	11,125	2.71	-14.97	69,500.00	0.00

Elaboración propia con datos de los CENSOS INEGI, NORMAS SEDESOL Y DATOS DEL DIAGNÓSTICO.

IX.3.3. SALUD:

Centro de salud: Como se abordó en el Diagnóstico, actualmente la infraestructura con la que cuenta el área de estudio resulta insuficiente, cuantitativa y cualitativamente para cubrir las necesidades de su población. Por un lado, no se cuenta con equipamientos del sistema de salud (institucional) en el área de estudio. Situación que se resuelve parcialmente con los equipamientos del sistema institucional ubicados en otros distritos del centro de población. Sin embargo, el hecho de que un 36.97% de la población no tenga acceso a los servicios de salud institucionales ni a servicios privados, deja de manifiesto la problemática que la autoridad debe enfrentar para dotar de este derecho básico y fundamental a su población.

Por lo anterior, se justifica la dotación de un Centro de Salud que como mínimo cubra las necesidades del sector desprotegido de la población, que se calcula es del orden de los 2,843 habitantes sin derecho a



actual de los servicios de salud. Con lo cual se plantea la dotación de un terreno de 600 metros cuadrados, superficie considerada por SEDESOL para un equipamiento de este nivel de servicio.

Cuadro 86. Centro de Salud						
Perspectiva	Escenario	Población Total	SUP SUMA MODULOS TIPO		SUPERFICIES (m ²)	
			Actual	Requerida	Actual	Requerida
Actual	2010	7,689	0.00	0.77	0.00	461.34
Corto Plazo	2015	8,263	0.00	0.83	0.00	495.77
Mediano Plazo	2020	9,321	0.00	0.93	0.00	559.28
Largo Plazo	2030	11,125	0.00	1.11	0.00	667.51

IX.3.4. ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

El fortalecimiento de general la estructura administrativa a través de la descentralización de responsabilidades administrativas, permitirá dotar de capacidad administrativa al distrito, para que este pueda solventar los problemas de menor interés social, delimitar las potencialidades y limitaciones de la administración; en procedimientos, atribuciones, organismos, recursos (técnicos y económicos) y capacidad de gestión.

Existe la necesidad de informar a la población sobre los montos de recursos invertidos en proyectos aplicados a las diferentes acciones y obras realizadas, así como del manejo y operación de los servicios públicos, con la finalidad de que el distrito tenga la capacidad de solventar sus demandas y operar de manera eficiente a su población.

Servicios Urbanos: La prestación de servicios municipales con los que cuenta el área de estudio se tiene un déficit en seguridad pública, programación de servicios de mantenimiento urbano, especialmente en el subdistrito 5-B así como de recolección de basura:

Seguridad Pública: En los últimos años se incrementado el número de delitos en el Centro de Población, a fomentado el pánico entre los residentes y e influido en manera importante en los turistas, reduciendo la participación social, es necesario incrementar los rondines e implementar nuevas técnicas de vigilancia durante el día, así mismo evitar el vandalismo por robos en habitación, comercios, entre otros. Contar con el servicio permanente con las instalaciones adecuadas y el equipo eficiente, en donde se proporcione servicio oportuno y veras para satisfacer la seguridad física de la comunidad y de los visitantes.

Recolección de basura: Es necesario fomentar la cultura de la población para en el manejo de los desechos orgánicos e inorgánicos, así como realizar campañas de limpieza y evitar se arrojen desechos a los predios baldíos ya que son focos de contaminación visual y degradan la imagen urbana, así como riesgos de salud.



IX.4. REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA

De acuerdo al estudio de campo la demanda por los servicios básicos de infraestructura en la vivienda es muy baja y responde principalmente al cumplimiento de las acciones de regularización de los asentamientos humanos en el área de estudio, no tanto a la factibilidad del servicio, Así encontramos que en materia de suministro de agua potable, solo el 3% de las viviendas reportan falta del servicio; respecto al servicio de drenaje sanitario, solo el 1.69 % de las viviendas reportan no tener conexión a las redes municipales; en materia de electrificación el déficit es casi nulo por lo que se considera que a la fecha el 100% de las viviendas cuentan con el servicio. Lo anterior, es un buen indicador y puede ser considerado para la totalidad de los predios y fincas del Distrito Urbano 5.

IX.5. CRITERIOS ECOLÓGICOS DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL POETJAL QUE APLICAN PARA EL ÁREA DE ESTUDIO¹².

Se presentan los criterios que de acuerdo al POETJAL son aplicables para las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) del área de estudio: UGA An 4 4 P, UGA Tu 329 A, y UGA Ah 2 31 A¹³.

UGA An 4 4 P. Uso Área natural protegida. Política de PROTECCIÓN

Asentamientos Humanos

CODIGO	CRITERIO
Ah 12	La quema de corral o traspatio de residuos sólidos, solo se permitirá en asentamientos humanos menores a 1500 habitantes.
Ah 11	Las poblaciones con menos de 1500 habitantes deberán dirigir sus descargas por lo menos hacia letrinas o contar con sistemas alternativos para el manejo de las aguas residuales.
Ah 10	Se promoverá la instalación de sistemas domésticos para la captación de agua de lluvia en áreas rurales.
Ah 14	No se permitirá la creación de nuevos núcleos de población, en las zonas con política de protección.

Flora y Fauna

CÓDIGO	CRITERIO
Ft 16	Se deberán regular las actividades productivas y recreativas en las zonas de anidación y reproducción de fauna.
Ft 15	Se deberá regular el acceso a las playas de arribo de tortuga marina en época de desove y eclosión.
Ft 14	Solo se permite la extracción de especies señaladas en el PROGRAMA DE CONSERVACIÓN DE LA VIDA SILVESTRE Y DIVERSIFICACIÓN PRODUCTIVA EN EL SECTOR RURAL 1997-2000 para pie de cría.
Ft 13	En zonas de Protección se prohíbe el aprovechamiento de Flora y Hongos silvestres con fines comerciales.
Ft 10	El aprovechamiento del mangle deberá contar con un PROGRAMA DE MANEJO autorizado.
Ft 9	Se prohíbe la extracción, captura o comercialización de las especies de flora y fauna incluidas en la NOM-059-ECOL-94. Salvo autorización expresa para Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre. (UMAS).

¹² Tomado del Sistema de Consulta del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, <http://seplan.app.jalisco.gob.mx/poet>

¹³ Tomado del Sistema de Consulta del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco, <http://seplan.app.jalisco.gob.mx/poet>



Ft 8	El aprovechamiento de flora silvestre y hongos sin estatus comprometido deberá contar con un PROGRAMA DE MANEJO autorizado.
Ft 7	El aprovechamiento del cogollo de palma real (Sabal sp.) deberá sujetarse a la norma NOM-008-RECNAT-1996.
Ft 17	Se deberá evitar la iluminación directa o indirecta en ó hacia la playa en las épocas de arribo y desove de tortuga marina.

Infraestructura

CODIGO	CRITERIO
If 30	No se permiten dragados.
If 28	Solo se permite la construcción de infraestructura contemplada en el Programa de Manejo Autorizado.
If 27	No se permite el uso de explosivos.
If 22	No se permite infraestructura de materiales permanentes en las áreas de protección a excepción de las indicadas en el Plan de Manejo.
If 21	La construcción de nuevos caminos municipales, estatales o federales en áreas naturales protegidas, se realizará en función de las disposiciones de los decretos y programas de manejo correspondientes.

Minería

CODIGO	CRITERIO
Mi 3	Se prohíbe la ubicación de bancos de extracción de material en áreas de protección.

Turismo

CODIGO	CRITERIO
Tu 23	Toda descarga de aguas residuales deberá cumplir con la NOM-001-ECOL-96 y NOM-031-ECOL-96.
Tu 21	No se permite la construcción en las paredes de los acantilados.
Tu 32	Cada desarrollo turístico deberá consistir de un 30 % de superficie de desplante, 35 % como máximo para área de servicios y al menos 35 % de área natural para su conservación.
Tu 31	El área ocupada por todos los desarrollos en su conjunto no deberá sobrepasar el 20 % de la superficie total de la unidad de gestión.
Tu 30	Se permiten actividades recreativas de acuerdo al Programa de Manejo autorizado.
Tu 29	Solo se permiten las prácticas de campismo, rutas interpretativas, observación de fauna y paseos fotográficos.

IX.6. METAS ESPECÍFICAS DEL PLAN

IX.6.1. Planeación del Desarrollo Urbano:

1. Instrumentación de un Programa para la regulación de la tenencia de la tierra, a corto plazo que permita administrar y controlar el uso del suelo y la propiedad;
2. Implementar este documento como el instrumento de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la definición estratégica de usos de suelo con su vocación;
3. Establecer un Programa de consolidación a través de la regularización y en general de la renovación urbana de los asentamientos humanos de las áreas ocupadas dentro del área de aplicación;
4. Crear un Programa de mejoramiento de la vivienda y de imagen urbana;



5. Instituir un Programa de prevención a zonas de alto riesgo y vulnerables a emergencias urbanas, previendo a través de la normatividad presente y de las leyes involucradas como los estudios de impacto ambiental indispensables para cualquier acción urbanística dentro del área del distrito; y
6. Impulsar la ejecución de obras relativas al Plan Maestro “Estero El Salado” que permitan la integración del equipamiento propuesto en el corto y mediano plazo que permita la integración de los asentamientos colindantes en acciones de renovación urbana, que permita fortalecer la ruta turística sitio y, como eje del desarrollo económico integral del Distrito Urbano 5.

XI.6.2. Suelo Urbano, Reservas Urbanas Territoriales:

1. Aplicar a todo crecimiento urbano una política de equilibrio y sustentabilidad, respetando y contribuyendo con proyectos integrales que garanticen la supervivencia del “Estero El Salado”; y
2. De acuerdo a los resultados arrojados en la etapa de diagnóstico, resulta indispensable tomar medidas inmediatas de regulación y control de los asentamientos humanos, urbanización y edificación, específicamente aquellas relativas al aprovechamiento de los actuales predios baldíos.

IX.6.3. Infraestructura:

1. Construcción de redes troncales de agua potable y equipamientos de potabilización del agua, para cubrir el 100% de la demanda proyectada a corto plazo, mediano y largo plazo en forma programada y anticipada a la demanda, superficie de crecimiento al 2030 calculada en 4.69 hectáreas;
2. Revisar las redes de, así como también el resto de la infraestructura instalada: cárcamos de bombeo; y una revaloración de la capacidad de la planta de tratamiento existente, tendiente a resolver la demanda a futuro del servicio y a evitar derrames accidentales sobre cauces y cuerpos de agua, en garantía de sustentabilidad ecológica del “Estero El Salado”; así mismo que resuelva la problemática que ocasionalmente se presenta con descargas directas al mar en el área de la marina;
3. Gestionar ante C.F.E la demarcación de servidumbres de las redes de infraestructura eléctrica y su mantenimiento regular para la incorporación urbana, especialmente en materia de regulación y prevención de contaminación ambiental y de paisaje urbano;
4. Completar la red de alumbrado público y emprender acciones de renovación y mantenimiento de luminarias; y
5. Implementar un programa permanente de verificación, regulación y mantenimiento de redes de infraestructura de instalaciones de drenaje de la cuenca, especialmente en salvaguarda de las zonas federales de protección a cauces y escurrimientos; y demás acciones que garanticen la operación óptima del sistema, el equilibrio ecológico del “Estero El Salado” y, prevengan de riesgo por inundación a las áreas urbanas del territorio del Distrito Urbano 5.

IX.6.4. Vialidad y Transporte:

1. Promover programas de pavimentación para cubrir el 100% de la superficie vial, así como también programas de mantenimiento y mejoramiento para las vialidades ya pavimentadas y mantenerlas en estados óptimos de calidad, para garantizar su buen funcionamiento y el mejoramiento de la imagen urbana;



2. Realizar las obras viales necesarias (ampliación y extensión de secciones) para satisfacer las demandas generadas por el tránsito vehicular en la zona y la optimización del sistema actual con rescate de derechos de vía de vialidades existentes y en proyecto; y
3. Integrar y renovar el mobiliario urbano y la señalética de espacios públicos y de la red vial.

IX.6.5. Equipamiento Urbano:

1. Gestionar ante la autoridad en materia educativa la edificación de nuevos planteles y/o adecuación y ampliación de los existentes mejorando instalaciones, tecnologías, equipamiento, calidad y capacidad académica, para garantizar la mejor formación educativa a la población; a fin de satisfacer la demanda. Como resultado del diagnóstico se señalan como prioridades la construcción de:
 - 1 Escuela de nivel pre-escolar (corto plazo)
 - 1 Escuela Primaria (mediano plazo); y
 - 1 Escuela Secundaria (mediano plazo)
2. Promover y facilitar la ejecución de las obras del Plan Maestro “El Salado” que permitan la integración de los equipamientos deportivos, recreativos y culturales propuestos al menor plazo posible, a fin de satisfacer la urgente demanda de equipamientos de este género en el Distrito Urbano 5, sustituyendo el déficit de equipamiento que en general presenta la zona.
3. Realizar las acciones de renovación urbana necesarias tendientes a dotar de equipamientos óptimos de recreación en espacios verdes y/o abiertos de carácter público en el Distrito.
4. Promover la construcción de un Centro de Salud en el Subdistrito Urbano 5-B.

X. ESTRATEGIAS DEL DESARROLLO URBANO

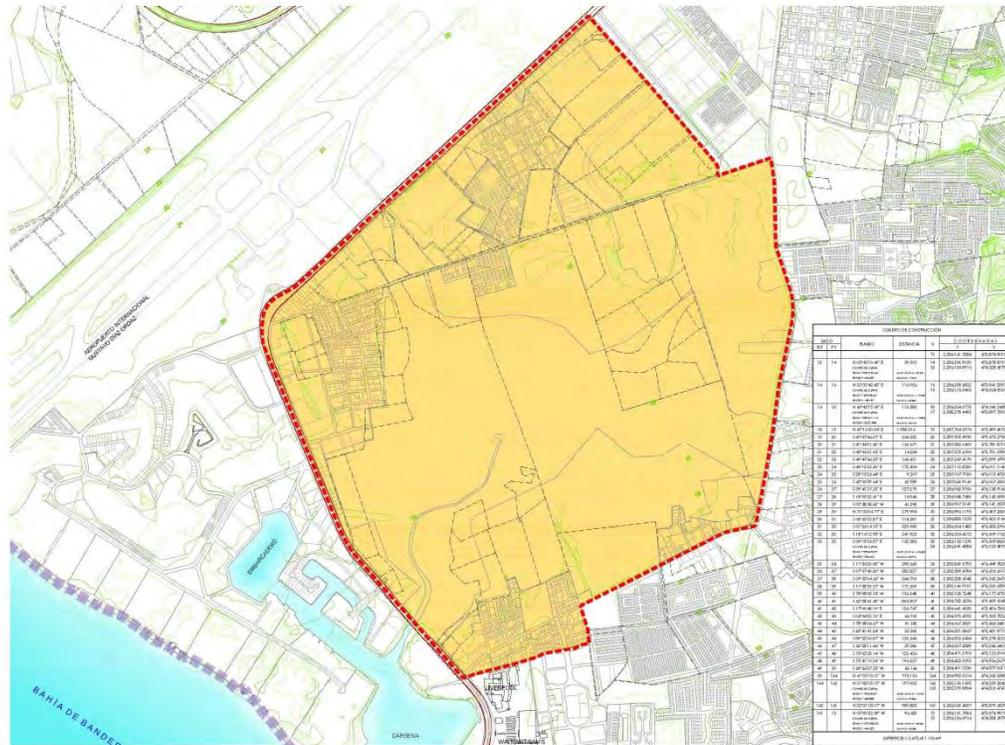
X.1. ÁREA DE APLICACIÓN

El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito Urbano 5-B, corresponde al límite del “Distrito Urbano 5” y al límite con el “Subdistrito Urbano 5-A”, que lo constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios, bajo los aspectos señalados en el Artículo 117, y para tales efectos del Artículo 120 al 126, en relación con lo dispuesto con la fracción II del Artículo 148 del Código Urbano, comprende:

- I. Las áreas que delimitan el “Subdistrito Urbano 5-B” y sus aprovechamientos tienen una relación directa con el asentamiento humano, en función de sus características naturales, usos en actividades productivas, así como su viabilidad para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.



Gráfico 43. del Área de Aplicación



El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito Urbano 5-B, se ubica al extremo Noroeste del centro de población de Puerto Vallarta, con una superficie aproximada de S=547-34-11.17 Ha, el polígono se describe como sigue:



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - SUBDISTRITO URBANO 5-B ESTERO DEL SALADO						
S= 5,473,411.17 m ² (547-34-11.17 Ha.)			POBLACION TOTAL (INEGI 2005)= 6,104 hab			
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				12	2,286,161.7884	473,874.9019
12	14	N 05°43'10.40" E	39.312	14	2,286,200.9050	473,878.8197
		CENTRO DE CURVA		13	2,286,136.0916	474,328.6979
		DELTA = 04°57'25.66"		LONG. CURVA = 39.325		
		RADIO = 454.523		SUB.TAN.= 19.675		
14	16	N 32°35'42.43" E	116.056	16	2,286,298.6822	473,941.3391
		CENTRO DE CURVA		15	2,286,176.3403	474,024.9567
		DELTA = 46°6'23.65"		LONG. CURVA = 119.248		
		RADIO = 148.187		SUB.TAN.= 63.064		
16	18	N 60°45'12.69" E	113.383	18	2,286,354.0775	474,040.2688
		CENTRO DE CURVA		17	2,288,278.4492	472,897.7505
		DELTA = 02°54'11.14"		LONG. CURVA = 113.395		
		RADIO = 2,237.980		SUB.TAN.= 56.710		
18	19	N 47°12'50.04" E	1,988.213	19	2,287,704.5974	475,499.4075
19	20	S 41°07'46.07" E	264.333	20	2,287,505.4950	475,673.2760
20	21	S 41°34'01.60" E	163.671	21	2,287,383.0400	475,781.8710
21	22	S 43°06'31.02" E	14.204	22	2,287,372.6700	475,791.5780
22	23	S 40°47'46.33" E	165.451	23	2,287,247.4170	475,899.6790
23	24	S 40°15'33.50" E	172.434	24	2,287,115.8280	476,011.1140
24	25	S 28°15'26.44" E	9.207	25	2,287,107.7180	476,015.4730
25	26	S 42°00'39.64" E	62.989	26	2,287,060.9160	476,057.6300
26	27	S 39°41'27.35" E	127.279	27	2,286,962.9750	476,138.9160
27	28	S 18°05'52.61" E	14.946	28	2,286,948.7680	476,143.5590
28	29	S 02°38'38.62" W	41.298	29	2,286,907.5141	476,141.6539
29	30	N 71°33'04.77" E	279.994	30	2,286,996.1195	476,407.2580
30	31	S 08°55'53.87" E	114.381	31	2,286,883.1253	476,425.0164
31	32	S 01°26'14.13" E	329.080	32	2,286,554.1483	476,433.2704
32	33	S 18°16'12.98" E	241.923	33	2,286,324.4212	476,509.1132
33	35	S 00°15'56.87" E	162.286	35	2,286,162.1370	476,509.8660
		CENTRO DE CURVA		34	2,286,241.4884	476,123.4870
		DELTA = 23°44'33.91"		LONG. CURVA = 163.453		
		RADIO = 394.443		SUB.TAN.= 82.916		
35	36	S 11°36'20.08" W	298.663	36	2,285,869.5795	476,449.7829
36	37	S 07°57'40.30" W	282.827	37	2,285,589.4784	476,410.6107



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN - SUBDISTRITO URBANO 5-B ESTERO DEL SALADO							
S= 5,473,411.17 m ² (547-34-11.17 Ha.)			POBLACION TOTAL (INEGI 2005)= 6,104 hab				
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		
EST	PV				Y	X	
37	38	S 09°52'04.66" W	264.700	38	2,285,328.6948	476,365.2470	
38	39	S 11°38'29.57" W	171.309	39	2,285,160.9101	476,330.6789	
39	40	S 78°08'08.74" W	156.548	40	2,285,128.7248	476,177.4750	
40	41	S 62°58'41.69" W	805.807	41	2,284,762.6236	475,459.6348	
41	42	S 17°00'48.10" E	126.747	42	2,284,641.4239	475,496.7202	
42	43	S 06°04'53.10" E	66.103	43	2,284,575.6932	475,503.7232	
43	44	S 78°38'26.67" W	41.182	44	2,284,567.5821	475,463.3481	
44	45	S 62°41'41.54" W	35.305	45	2,284,551.3867	475,431.9771	
45	46	S 80°22'03.87" W	155.646	46	2,284,525.3434	475,278.5255	
46	47	S 62°38'11.46" W	39.280	47	2,284,507.2889	475,243.6405	
47	48	S 73°02'28.14" W	122.456	48	2,284,471.5705	475,126.5100	
48	49	S 75°41'10.24" W	196.337	49	2,284,423.0295	474,936.2679	
49	50	S 69°36'37.53" W	63.164	50	2,284,401.0230	474,877.0611	
50	164	N 41°25'18.31" W	776.156	164	2,284,983.0314	474,363.5588	
164	162	N 31°58'18.19" W	197.025	162	2,285,150.1695	474,259.2340	
		CENTRO DE CURVA		163	2,285,379.9894	474,813.4747	
		DELTA = 18°54'0.24"		LONG. CURVA = 197.921			
		RADIO = 600.000		SUB.TAN.= 99.868			
162	161	N 22°31'18.07" W	990.883	161	2,286,065.4827	473,879.6929	
161	12	N 02°50'52.69" W	96.425	12	2,286,161.7884	473,874.9019	
		CENTRO DE CURVA		13	2,286,136.0916	474,328.6979	
		DELTA = 12°10'40.53"		LONG. CURVA = 96.607			
		RADIO = 454.523		SUB.TAN.= 48.486			

X.2. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general del "Plan Parcial de Desarrollo Urbano del "Subdistrito Urbano 5-B" es establecer un Modelo de Ordenamiento Urbano (MOU), a través de los planes parciales por distritos urbanos del centro de población, a partir de las bases y criterios de ordenamiento urbano se desprenden los ejes rectores que permitirán llevar el desarrollo autosuficiente del "Subdistrito Urbano 5-A" que se describen como sigue:

- I. El reto abatir la especulación del suelo;
- II. El reto de instrumentar el desarrollo urbano para impulsar la sinergia del "Distrito Urbano 5-A";
- III. El reto de generar suelo apto para el desarrollo urbano, estableciendo adecuadas previsiones, usos, reservas, ordenar y regular el territorio;
- IV. El reto de la vulnerabilidad de los asentamientos humanos ante los desastres naturales.



A partir de establecer los ejes rectores, como principio básico se plantean las estrategias conciliando el potencial del territorio y los procesos de apropiación y ocupación del espacio. El impulso de la organización, coordinación y participación ciudadana de interés social y recursos de los diferentes actores en la producción del suelo urbano, lo que hace necesario el estricto cumplimiento del marco normativo y regulativo definido bajo los lineamientos ejecutivos de gobierno.

La coordinación y concurrencia entre la sociedad y gobierno fortalecerá el desarrollo económico local y la generación de empleo, en busca de mejorar las condiciones de la población, como política para el desarrollo urbano y turístico.

La concurrencia del gobierno estatal y municipal deberá de propiciar las condiciones equiparables de desarrollo, estableciendo los objetivos, directrices, políticas y estrategias específicas que permita generar objetivos a corto, mediano y largo plazo, a un pronóstico planeados a 20 años.

X.3. POLÍTICAS Y OBJETIVOS PLAN PARCIAL

I. De impulso:

Fomentar en el municipio el desarrollo urbano sostenible, fortaleciendo el potencial ambiental para el suelo, con que cuenta la zona, promover la dotación de infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios, aprovechamiento racionalmente de los recursos naturales y conservación del medio ambiente.

II. De consolidación:

Cubrir la demanda de los requerimientos básicos de equipamiento e infraestructura requeridos y pronosticados a corto, mediano y largo plazo, que permitan desarrollar las actividades productivas primarias y terciarias, así como de incentivar a los propietarios de predios baldíos que se encuentran dentro del distrito, para que se urbanicen o edifiquen.

III. De regulación:

Conciliar las condiciones y sanciones para la regulación de los asentamientos humanos irregulares, ejecutando el estricto control para el uso del suelo, a través de los lineamientos establecidos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito Urbano 5-B y los instrumentos que la dependencia municipal determine para cada caso. La integración de una estructura urbana compacta que optimice el aprovechamiento del suelo y la prestación de servicios urbanos, evitando la dispersión y el crecimiento desordenado.

IV. Del ambiente:

El fortalecimiento del patrimonio natural, para incrementar los servicios ambientales obtenidos, sujetos a la influencia directa o indirecta de las actividades humanas, como actores de la transformación del uso del suelo, a través de las demandas de recursos y actividades económicas.

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



La identificación y delimitación del Sistema Ambiental, para la evaluación de los impactos ambientales y las medidas de mitigación que de ahí se desprendan; que nos permitan crear instrumentos de políticas ambientales, además de estrategias, proyectos y acciones prioritarias. Se establecerán y manejarán las áreas prioritarias de conservación ecológica, que garanticen la viabilidad y equilibrio ambiental ante la creciente demanda de suelo.

Buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y a la vez, prever las tendencias del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, así como cuidar los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

Establecer los criterios necesarios para seguir una línea de desarrollo urbano, que procure una disminución en la tensión urbano/ambiental. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética ambiental.

X.3.1. OBJETIVOS GENERALES:

1. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el Distrito Urbano 5-B;
2. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
3. Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
4. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
5. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
6. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
7. El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan;
8. Fortalecer el modelo de ordenamiento urbano que coadyuve en el desarrollo equilibrado en el crecimiento de la competitividad del municipio así como dentro de la Ciudad de Puerto Vallarta y su zona conurbada;
9. Impulsar el desarrollo urbano ordenado a través de la instrumentación reglamentaria del uso y reservas del suelo, fomentando la oferta de suelo urbano; y
10. Abatir el proceso de ocupación ilegal e informal del suelo, específicamente por asentamientos humanos irregulares, definiendo el conjunto de polígonos que se sujetarán a la protección ecológica y la rehabilitación de los componentes naturales en su entorno para evitar o mitigar su degradación y prevenir la vulnerabilidad por riesgos naturales y urbanos.



X.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. Precisar las normas de zonificación, donde se integren las disposiciones de ordenamiento territorial de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico local, en el área del Subdistrito Urbano 5-B, como modelo de ordenamiento urbano;
5. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
6. Inducir la cobertura del equipamiento urbano en los sub sectores de educación y cultura, salud y asistencia social, recreación y deporte y de administración pública y servicios urbanos a través de la promoción de centros o nodos de equipamiento urbano;
7. Configurar un esquema indicativo de estructura urbana a través de la conjunción del sistema vial, del transporte público, de formas de movilidad alternativa, nodos o corredores de servicios y equipamientos;
8. Garantizar las áreas necesarias para el mantenimiento de índices positivos de recarga del acuífero; promoviendo la generación paulatina de un sistema de parques municipales;
9. Indicar el programa de acciones a implementar relativas a infraestructura básica para abastecimiento de agua potable, drenaje sanitario y tratamiento de agua residual; así como el programa concerniente a la habilitación de equipamiento urbano y de mejoramiento de áreas definidas con algún grado de impacto ambiental y/o riesgo;
10. Impulsar acciones de protección, mejoramiento, restauración y conservación de los vestigios arqueológicos del área de patrimonio histórico y patrimonio fisionómico;
11. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
12. Establecer indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan;
13. El mejoramiento de la infraestructura urbana que coadyuve para aumentar la calidad de vida de sus habitantes; y
14. Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado.

X.4. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

Para cumplir con los objetivos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito Urbano 5-B, se establece la siguiente clasificación de áreas de acuerdo a lo señalado en el Título Sexto, Capítulo I del Código Urbano.

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

La clasificación de áreas y predios se prescribe para:



- a. Definir el nivel de control en la administración del suelo en el Municipio para que ejerza en la expedición y certificación de los dictámenes de usos y destinos referidos al área y zona donde se localice el predio a efecto de certificar la utilización de los mismos; y el trazo, usos y destinos específicos referidos a la zonificación del área y zona a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación como fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización.
- b. Actos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda,
- c. Definir la participación y corresponsabilidad institucional que sobre el territorio deban ejercer las autoridades correspondientes, consecuente a la construcción y dotación del equipamiento y obras de infraestructura básica establecidas en este Plan Parcial, respecto a la autorización de las acciones urbanísticas que del mismo se deriven y de sus proyectos definitivos de urbanización; mismos que se formalizaran a través de los convenios que sean acreditados;
- d. Señalar las superficies de restricción y protección que afecten a los predios comprendidos en el Área de Aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable; y
- e. Señalar la corresponsabilidad institucional que implica la expedición de la Dictaminación antes citada; particularmente para el cumplimiento de la normatividad relacionada a la evaluación de impacto ambiental, protección ambiental y de riesgo urbano.

La representación de estas áreas se consigna en el plano E-1, Anexo Gráfico, donde se identifican con las claves, sub-claves y número que les corresponde.

Cuadro 88. SÍNTESIS DE CLASIFICACIÓN DE ÁREAS							
ÁREAS URBANAS		Clave	Superficie Ha	Clave	Superficie Ha	AT(4)	1.79
Clave	Superficie Ha	RU-CP(18)	1.36	RI-DR(7)	0.48	AT(5)	3.66
AU(1)	2.93	RU-CP(19)	8.78	RI-DR(8)	0.79	AT(6)	0.67
AU(2)	3.16	RU-CP(20)	0.57	RI-DR(9)	0.18	AT(7)	1.29
AU(3)	15.72	RU-CP(21)	3.38	RI-DR(10)	0.02	AT(8)	0.71
AU(4)	1.56	RU-CP(22)	1.16	RI-DR(11)	0.12	AT(9)	1.5
TOTAL	23.36	RU-CP(23)	0.53	TOTAL	8.09	AT(10)	1.62
ÁREAS DE		RU-CP(24)	1.38	ÁREAS DE RESTRICCIÓN		AT(11)	6.56
URBANIZACIÓN		RU-CP(25)	1.07	DE INSTALACIONES DE		AT(12)	7.50
PROGRESIVA		RU-CP(26)	2.72	ELECTRICAS		TOTAL	54.01
Clave	Superficie Ha	RU-CP(27)	0.34	Clave	Superficie Ha	AREAS NATURALES	
AU-UP(1)	22.41	RU-CP(28)	1.1	RI-EL(1)	0.31	PROTEGIDAS	
AU-UP(2)	8.75	RU-CP(29)	3.4	RI-EL(2)	3.28	Clave	Superficie Ha
AU-UP(3)	4.73	RU-CP(30)	5.73	TOTAL	3.59	AN(1)	86.97
AU-UP(4)	26.74	RU-CP(31)	4.37			AN(2)	37.49
AU-UP(5)	2.55	RU-CP(32)	0.54	ÁREAS DE RESTRICCIÓN		AN(3)	4.06
TOTAL	65.19	TOTAL	112.89	POR PASO DE VIALIDADES		AN(4)	9.69
ÁREAS DE RENOVACIÓN		RESERVA URBANA A		Clave	Superficie Ha	AN(5)	6.14



URBANA		MEDIANO PLAZO		RI-VL(1)	11.55	AN(6)	8.35
Clave	Superficie Ha	Clave	Superficie Ha	RI-VL(2)	2.98	TOTAL	152.71
AU-RN(1)	5.72	RU-MP(1)	5.56	RI-VL(3)	5.71	AREAS DE	
AU-RN(2)	1.16	ÁREAS DE RESTRICCIÓN		RI-VL(4)	2.03	CONSERVACIÓN	
AU-RN(3)	3.35	POR INSTALACIONES DE		RI-VL(5)	0.38	ECOLOGICA	
AU-RN(4)	0.89	RIESGO		RI-VL(6)	0.76	Clave	Superficie Ha
AU-RN(5)	0.36	Clave	Superficie Ha	RI-VL(7)	0.95	AC(1)	1.75
AU-RN(6)	20.41	RI-RG(1)	0.6	RI-VL(8)	0.41	AC(2)	1.56
TOTAL	31.89	RI-RG(2)	0.53	RI-VL(9)	0.39	AC(3)	4.96
RESERVA URBANA A		RI-RG(3)	8.28	RI-VL(10)	0.79	AC(4)	4.5
CORTO PLAZO		RI-RG(4)	0.13	RI-VL(11)	2.25	AC(6)	4.14
Clave	Superficie Ha	RI-RG(5)	0.21	RI-VL(12)	4.76	AC(7)	3.51
RU-CP(1)	0.45	RI-RG(6)	0.36	RI-VL(13)	0.48	AC(8)	0.58
RU-CP(2)	2.14	RI-RG(7)	0.24	RI-VL(14)	1.46	TOTAL	21
RU-CP(3)	0.96	TOTAL	10.35	RI-VL(15)	1.64	AREAS DE PROTECCIÓN A	
RU-CP(4)	3.15	RESTRICCIÓN POR PASO		RI-VL(16)	0.24	CAUCES Y CUERPOS DE	
RU-CP(5)	1.19	INSTALACIONES DE		RI-VL(17)	0.18	AGUA	
RU-CP(6)	5.12	DRENAJE		RI-VL(18)	0.53	Clave	Superficie Ha
RU-CP(7)	4.53	Clave	Superficie Ha	RI-VL(19)	0.87	CA(1)	8
RU-CP(8)	0.87	RI-DR(1)	0.05	RI-VL(20)	0.23	CA(2)	2.2
RU-CP(9)	8.57	RI-DR(2)	0.79	RI-VL(21)	0.17	CA(3)	0.48
RU-CP(10)	2.5	RI-DR(3)	1.15	RI-VL(22)	0.31	CA(4)	2.57
RU-CP(11)	0.38	RI-DR(4)	1.52	TOTAL	39.08	CA(5)	0.81
RU-CP(12)	0.46	RI-DR(5)	2.86	AREAS DE TRANSICIÓN		CA(6)	0.34
RU-CP(13)	6.49	RI-DR(6)	0.14	Clave	Superficie Ha	CA(7)	2.58
RU-CP(14)	13.85			AT(1)	21.47	CA(8)	0.84
RU-CP(15)	16.71			AT(2)	4.34	CA(9)	1.8
RU-CP(16)	8.49			AT(3)	2.9	TOTAL	19.62
RU-CP(17)	0.61			TOTAL= 547.34			



X.4.1. ÁREAS URBANIZADAS

Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o están en proceso de acordarlas. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Se identificarán con la clave (AU), el número que la especifica y con el nombre como se les conoce, se subdividen en:

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

X.4.1.1. ÁREAS URBANIZADAS INCORPORADAS

Las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades Municipales ya recibieron las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana, según lo estipulado en los artículos 177, 242, 243, 245, 246 y 265 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, siendo identificadas únicamente con la clave (AU) de las áreas urbanizadas.

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

AU(1). Corresponde al asentamiento humano Rincón del Puerto, con una superficie aproximada de 2.93 Has, colinda al Noreste y al Sureste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(14), al Suroeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(9). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidad RI-VL(9). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

AU(2). Corresponde al asentamiento humano Guadalupe Victoria, con una superficie aproximada de 3.16 Has, colinda al Noreste con el límite de área de aplicación, al Sureste con el área reserva urbana a corto plazo RU-CP(13) y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(22), al Suroeste con área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(13) y el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(5), al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidad RI-VL(1) y RI-VL(22). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

AU(3). Corresponde al Centro de Convenciones, con una superficie aproximada de 15.72 Ha, colinda al Norte con el área restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al Este con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(16), al Sur con el área de transición AT(1), y al Oeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(10) y con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(11). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(11). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.



AU(4). Corresponde al Lienzo Charro Miguel Prieto Ibarria, con una superficie aproximada de 1.56 Ha, colinda al Noroeste con el área de restricción por paso instalaciones de drenaje RI-DR(6), al Noreste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(19), y al Oeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(19) y con el área de transición AT(5). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), el área de restricción por paso instalaciones de drenaje RI-DR(6). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

X.4.1.2. ÁREAS DE URBANIZACIÓN PROGRESIVA

Son las áreas urbanizadas mediante la modalidad de la acción urbanística por objetivo social, prevista en los artículos 324 al 332 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo al artículo 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos y los procedimientos de las leyes en la materia, donde para complementar sus obras de urbanización se podrán, sujetar a lo estipulado para las acciones urbanísticas por objetivo social o colaboración previstas en el Capítulo VIII de Título Noveno del Código Urbano. En ambos casos se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, mas se añade la sub-clave (UP); y

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

AU-UP(1). Corresponde al asentamiento humano Villas las Flores, con una superficie aproximada de 22.41 Ha, colinda al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al Este con el área natural protegida AN(1), al Sur con el área natural protegida AN(1) y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(18), y al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(19), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(3) y con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(2). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), RI-VL(18) y RI-VL(19). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

AU-UP(2). Corresponde al asentamiento humano Villa las Flores, con una superficie aproximada de 8.75 Ha, colinda al Noreste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(5), con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(3), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3) y el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(4), y Noroeste con restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), RI-VL(3) y RI-VL(20), el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(3). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

AU-UP(3). Corresponde con las instalaciones del Aeropuerto, con una superficie aproximada de 4.73 Ha, colinda al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al Sureste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(9) y con el área de transición AT(1), al Sureste con el área de transición AT(1), y Suroeste con el área de transición AT(1). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo II.3.6. de este documento.



AU-UP(4). Corresponde al asentamiento humano Ampliación Guadalupe Victoria, con una superficie de 26.74 Ha, colindando al Noreste con el área de restricción por instalaciones de riesgos RI-RG(5), con las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(12) y RU-CP(13), con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(5), al Sureste con las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(6), RU-CP(7) y RU-CP(12), el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3) y RI-VL(7), al Suroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(6) y con el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(3) y con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(3) y al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1) y el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(4). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), RI-VL(3), RI-L(5) y RI-VL(7), el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(3), el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(3). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

AU-UP(5). Corresponde al asentamiento humano Agua Zarca, con una superficie de 2.55 Ha, colinda al Noroeste con las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(25), RU-CP(26), RU-CP(27) y RU-CP(28) y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), al Este con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5), al Sureste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(15), y al Oeste con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(8). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), RI-VL(15), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5), el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(8). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

X.4.1.3. ÁREAS DE RENOVACIÓN URBANA

Son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, según lo dispuesto en la fracción LXIII del Artículo 5 del Código Urbano, relativas al mejoramiento del suelo en áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, como la vialidad, redes de servicio o de la imagen urbana, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la renovación urbana.

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

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

AU-RN(1). Corresponde al asentamiento de Marina Vallarta, con una superficie aproximada de 5.72 Ha, colinda al Noroeste con el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(1) y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(21), al Sureste y Este con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(1), con el área de urbanización progresiva AU-UP(1), con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(19), con el área natural protegida AN(1), con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8) y con el área de conservación ecológica AC(6), al Sur con el área de conservación ecológica AC(6), y al oeste con el área de



restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), RI-VL(19) y RI-VL(21), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8), el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(1). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

AU-RN(2). Corresponde a la casa de Materiales Apasco, con una superficie aproximada de 1.16 Ha, colinda al Norte con el área de transición AT(6) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur con el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(21) y con el área de transición AT(7), y al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2) y el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

AU-RN(3). Corresponde al área de Renovación Urbana, con una superficie aproximada de 3.35 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(23), con el área de transición AT(9), con el área natural protegida AN(4) y con el área de conservación ecológica AC(7), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14) y el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(25), al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(2) y RI-VL(14), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

AU-RN(4). Corresponde al asentamiento Agua Zarca, con una superficie de 0.89 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur con el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(7) y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(15), y al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(25). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), RI-VL(14) y RI-VL(15), el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(7), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

AU-RN(5). Corresponde al asentamiento de Marina Vallarta, con una superficie de 0.36 Ha, colinda al Norte, Este y Sur el área de conservación ecológica AC(5), y al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

AU-RN(6). Corresponde al asentamiento Educación, con una superficie de 20.41 Ha, colinda al Noroeste con el área de transición AT(12), el área de conservación ecológica AC(4), el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(1) y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), al Este con el área de restricción por paso de instalación eléctrica RI-EL(2) y con límite de área de aplicación, al Sur con el límite de área de aplicación y al Oeste con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(9). Se deberán



respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), RI-VL(15), RI-VL(16) y RI-VL(17). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

X.4.2. ÁREA DE RESERVA URBANA

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

X.4.2.1 Área de Reserva Urbana a Corto Plazo

Las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas en los términos de los artículos 211,212 y 213 del Código, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en los títulos noveno del Código Urbano. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP);

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

RU-CP(1), corresponde al área de Reserva Urbana a Corto Plazo, con una superficie de 0.45 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al Este y Sur con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(2), y al Oeste con el área de renovación urbana AU-RN(1) y con las áreas de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(1) y RI-RG(2). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(2), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 2.14 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(19), al Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(1) y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(21), y al Oeste con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(2). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), RI-VL(19) y RI-VL(21). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(3), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 0.96 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al Este y Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(1), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(9). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3) y RI-VL(9). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(4), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 3.15 Ha, colinda al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(2), al Sureste con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(10), al Sur y Suroeste con las áreas de restricción por paso de vialidad RI-VL(3)



y RI-VL(20). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3) y RI-VL(20). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(5), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 1.19 Ha, colinda al Este con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(3), y al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(2). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(3), Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(6), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 5.12 Ha, colinda al Norte con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(3) y el área de urbanización progresiva AU-UP(4), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(4), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), y al Oeste con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(3). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(3) . Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(7), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 4.53 Ha, colinda al Norte con el área de urbanización progresiva AU-UP(4), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(9), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3) y al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(7). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), RI-VL(7) y RI-VL(9). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(8), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 0.87 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(11), al Sur y Oeste con el área de restricción por paso de vialidades, y RI-VL(10). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), RI-VL(10) y RI-VL(11). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(9), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 8.57 Ha, colinda al Noreste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(10), al Sureste con el área urbanizada AU(3), al Suroeste con el área de transición AT(1), al Noroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(3) y con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3) y RI-VL(10). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(10), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 2.50 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(11). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(11). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.



RU-CP(11), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 0.38 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al Este, Sur y Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(11). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3) y RI-VL(11). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(12), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 0.46 Ha, colinda al Noreste y Sureste con las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(5) y RI-VL(6), al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(4). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(5) y RI-VL(6). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(13), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 6.49 Ha, colinda al Norte con el área urbanizada AU(2), al Este con el límite del área de aplicación y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(22), al Sur con las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(6) y RI-VL(5), al Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(4) y con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(5). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(5), RI-VL(6) y RI-VL(22), el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(5). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(14), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 13.85 Ha, colinda al Noreste con el límite del área de aplicación, al Sureste con las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3) y RI-VL(4), al Suroeste con el área urbanizada AU(1) y con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(9), y al Noroeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(4) y con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(6). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), RI-VL(4), RI-VL(6) y RI-VL(9). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(15), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 16.71 Ha, colinda al Noreste con el límite del área de aplicación, al Sureste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al Oeste con el con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(4). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3) y RI-VL(4). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(16), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 8.49 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al Este y Sur con el área de transición AT(2), y al Oeste con el área urbanizada AU(3). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(17), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 0.61 Ha, colinda al Norte y Oeste con el área de transición AT(4), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(6). Se deberán respetar las áreas de



restricción por paso de vialidades RI-VL(2). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(18), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 1.36 Ha, colinda al Norte con el área de restricción de instalaciones de riesgo RI-RG(6), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur y Oeste con el área de transición AT(4). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(2). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(19), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 8.78 Ha, colinda al Norte con el área de transición AT(5) y con el área urbanizada AU(4), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur y Oeste con el área de transición AT(5). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(2). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(20), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 0.57 Ha, colinda al Norte con el área de transición AT(6), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur con el área de renovación urbana AU-RN(2). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(2). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el Subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(21), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 3.38 Ha, colinda al Norte con el área de renovación urbana AU-RN(2), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur y Oeste con el área de transición AT(7). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(2). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(22), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 1.16 Ha, colinda al Norte con el área de transición AT(8), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), al Oeste con el área de conservación ecológica AC(6). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(23), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 0.53 Ha, colinda al Noreste con el área de transición AT(9), al Sur con el área de renovación urbana AU-RN(3), al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5). Se deberán respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(24), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 1.38 Ha, colinda al Norte con el área de transición AT(10), al Este con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5), al Sur con el área de protección por paso de vialidades RI-VL(12), al Oeste con el área de restricción por paso de



instalaciones de drenaje RI-DR(8). Se deberán respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5), el área de protección por paso de vialidades RI-VL(12), el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(8). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(25), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 1.07 Ha, colinda al Norte y Este con el área de renovación urbana AU-RN(4), al Sur con el área de renovación urbana AU-RN(4), con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(5), al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(26), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 2.72 Ha, colinda al Norte, Este y Oeste con las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(12) y RI-VL(13), al Sur con las áreas de reserva urbana a corto plazo RU-CP(27) y RU-CP(28) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(5). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(12) y RI-VL(13). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(27), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 0.34 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(26), al Este con las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(12) y RI-VL(14), al Sur y Oeste con el área de urbanización progresiva AU-UP(5). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(12) y RI-VL(14). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(28), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 1.07 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(26), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(5), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14) y al Oeste con las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(13) y RI-VL(14). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(29), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 3.40 Ha, colinda al Norte, Este y Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(12), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(30). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(12). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(30), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo, con una superficie de 5.73 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(29), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(13), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(13) y RI-VL(14), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.



RU-CP(31), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo con una superficie de 4.37 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), al Este con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(8), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(15), al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(14) y RI-VL(15), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

RU-CP(32), corresponde al área de reserva urbana a corto plazo con una superficie de 0.54 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), al Este con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Sur y Oeste con las áreas de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(1) y RI-EL(2). Se deberán respetar el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7) subtítulo X.4.7. y las áreas de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(1) y RI-EL(2), en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

X.4.2.2 Áreas de Reserva Urbana a Mediano Plazo

Corresponde a las áreas se indican con la clave RU-MP, son potencialmente urbanizable pero no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es posible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho de manera inmediata. Sin embargo los interesados podrán solicitar la autorización para elaborar los estudios y proyectos que permitan la promoción y realización de la infraestructura básicas que permita su urbanización inmediata.

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

RU-MP(1), corresponde al área de reserva urbana a mediano plazo, con una superficie de 5.56 Ha, colinda al Norte y Oeste con el área de transición AT(12), al Este con el área de conservación ecológica AC(4), al Sur con el área de renovación urbana AU-RN(6) y con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(14). Se deberán respetar el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento

X.4.3. ÁREAS DE RESTRICCIÓN A INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES

Área de próxima o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. Se identifican con la clave (RI-AV) y el número que las especifica. Las áreas de restricción de instalaciones especiales se subdividen en:

X.4.3.1. Áreas de Restricción de Aeropuertos

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; y en tratándose de instalaciones aéreas militares corresponderá a la Secretaría de la Defensa Nacional.



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 genera también una restricción de alturas a través de un trapecio inclinado cuyo dimensionamiento varía según el tipo de pista.

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

1. 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
2. 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.

Estas áreas se identificarán con la clave de las áreas de restricción de instalaciones (RI) especiales más la sub-clave (AV).

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

RI-AV(1), corresponde a la Zona I de viraje, siendo ésta la superficie horizontal interna de un círculo de 4,000 metros de diámetro, cuyo centro corresponde al centro geométrico de la pista aérea y prohíbe la edificación a una altura mayor de 45 metros sobre el nivel de la pista.

RI-AV(2), corresponde a la Zona de Aproximación genera una restricción de alturas a través de un trapecio inclinado de 3,000 metros de longitud, por 150 metros de base mayor, la cual está a 60 metros de altura sobre el nivel de la pista, y de una base menor de 60 metros, estando ésta a nivel de la pista, de donde la restricción de alturas en la urbanización se inicia a los 12 metros.

RI-AV(3), corresponde a la Zona II (de ruidos), su uso del suelo es restrictivo por contaminación auditiva en dos niveles de restricción: La ZONA II de ruidos, que se encuentra fuera del lindero del



aeropuerto, y puede utilizarse hasta para construir vivienda unifamiliar o multifamiliar, siempre y cuando cuenten con instalaciones especiales para reducir el ruido.

RI-AV(4), corresponde a la ZONA III de ruidos, que es el área sometida a ruidos muy intensos, cuya CNR=115, en algunas partes sobrepasa los límites del aeropuerto, por lo que para estas áreas es necesario restringir el uso urbano, 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;

X.4.3.2. Áreas de Restricción de Instalaciones de Riesgo

Las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, centros de distribución de gas para vehículos automotores, cementerios, industrias peligrosas y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la vida o la salud en sus inmediaciones, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto:

- 1 En los casos de alto riesgo, por ser materia federal, la SEMARNAT (Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales) , en base a la Ley General de la Salud, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos federales en la materia.
- 2 En los casos de mediano y bajo riesgo, por ser materia local, la Secretaría de Medio Ambiente para el Desarrollo Sustentable (SEMADES), en base a la Ley General de la Salud, Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos estatales y municipales en la materia.

Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales (IE) más la subclave (RG).

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

RI-RG(1), corresponde a la Distribuidora Central de Diesel, con una superficie aproximada de 0.60 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(2), al Este con el área de reserva urbana a corto plazo R-CP(1), al Sur con el área de renovación urbana AU-RN(1), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-RG(2), corresponde a una Gasolinera, con una superficie aproximada de 0.53 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por vialidades RI-VL(3), al Este con el área de reserva urbana a corto plazo R-CP(1), al Sur con el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(1), al Oeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-RG(3), corresponde a los tanques de almacenamiento de turbosina en las Instalaciones ASA, con una superficie aproximada de 8.28 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por vialidades RI-VL(1), y el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(3), al Este con el área urbana de urbanización progresiva AU-



UP(4), al Sur con el área urbana de urbanización progresiva AU-UP(4) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(6), al Oeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(6) y el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(3). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-RG(4), corresponde a una Gasolinera, con una superficie aproximada de 0.13 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por vialidades RI-VL(1), al Este, Sur y Oeste con el área urbana de urbanización progresiva AU-UP(4). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-RG(5), corresponde a una Gasolinera, con una superficie aproximada de 0.21 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por vialidades RI-VL(1), al Este, con el área urbana AU(2), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(13), al Oeste con el área urbana de urbanización progresiva AU-UP(4). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-RG(6), corresponde a una Gasolinera, con una superficie aproximada de 0.36 Ha, colinda al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(18) y el área de transición AT(4) , al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(18), al Oeste con el área de transición AT(4) y el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(18). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-RG(7), corresponde a una Gasolinera, con una superficie aproximada de 0.24 Ha, colinda al Norte, Este y Oeste con el área de renovación urbana AU-RN(4), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

X.4.3.3. Áreas de Restricción por Paso de Redes e Instalaciones de Drenaje

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, en relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras (RI) más la sub-clave (DR).

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

RI-DR(1), corresponde al canal pluvial, con una superficie aproximada de 0.05 Ha. colinda al Norte con el área de restricción por paso vialidad RI-VL(18), al Este, Sur y Oeste con el área urbana de urbanización progresiva AU-UP(1). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-DR(2), corresponde al canal pluvial, con una superficie aproximada de 0.79 Ha. colinda al Norte con el área de restricción por paso vialidad RI-VL(3) y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(22), al Este con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(3) y con el de urbanización progresiva AU-UP(1), al Sur con el área de urbanización progresiva AU-UP(1), al Oeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(3) y el



área urbana de urbanización progresiva AU-UP(1). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-DR(3), corresponde al canal pluvial, con una superficie aproximada de 1.15 Ha. colinda al Noreste con el área de urbanización progresiva AU-UP(4), al Este con el área de restricción por paso de instalaciones de riesgo, con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(6), AL Sur con el área de restricción por vialidades RI-VL(3), al Oeste con el área urbana de urbanización progresiva AU-UP(2), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(5) y el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-DR(4), corresponde al canal pluvial, con una superficie aproximada de 1.52 Ha. colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al este con el área restricción por instalación de riesgo RI-RG(8) y el área de transición AT(3), al Sur con el área de restricción por instalaciones de drenaje RI-DR(5), al Oeste con el área de transición AT(2). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-DR(5), corresponde al canal pluvial, con una superficie aproximada de 2.86 Ha. colinda al Norte con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al Este con el área de transición AT(4), con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje, al Sur con el área de restricción por instalaciones de drenaje RI-DR(5) y con el área de transición AT(5), al Sur con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(1), al Oeste con el área de transición AT(2), con el área de restricción por instalaciones de drenaje RI-DR(4), con el área de transición AT(3) y con el área de restricción por instalaciones de riesgo RI-RG(8), al Esta con área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-DR(6), corresponde al canal pluvial, con una superficie aproximada de 0.14 Ha. colinda al Norte con el área de transición AT(4), al Este con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(2), al Sur con el área urbana AU(4), al Oeste con el área de restricción por instalaciones de drenaje RI-DR(5). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-DR(7), corresponde al canal pluvial, con una superficie aproximada de 0.47 Ha. colinda al Norte con el área de transición AT(7), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur con el área de transición AT(8), al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(3). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-DR(8), corresponde al canal pluvial, con una superficie aproximada de 0.79 Ha. colinda al Norte con el área de protección a causas y cuerpos de agua CA(6) y con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), al Este con el área de transición AT(10), con el área de restricción por paso de instalaciones eléctricas RI-EL(2), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(24), con las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(12) y RI-VL(13), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(15), al Oeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(31), con las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), RI-VL(13) y RI-VL(12), con el área de reserva urbana a corto largo AC(3) y con el área de restricción por paso de instalaciones eléctricas RI-EL(2). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.



RI-DR(9), corresponde al canal pluvial, con una superficie aproximada de 0.18 Ha. colinda al Norte con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), al Este con el área natural protegida AN(2), con el área de transición AT(12), con el área de renovación urbana AU-RN(6), con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(17) y RI-VL(15), al Sur con el límite del distrito urbano, al Oeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-DR(10), corresponde al cárcamo Villa las Flores, con una superficie aproximada de 0.02 Ha. colinda al Norte con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(4), al Este con el área de urbanización progresiva AU-UP(2), al Sur con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(3), al Oeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(4). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-DR(11), corresponde al cárcamo Educación, con una superficie aproximada de 0.12 Ha. colinda al Norte con el área de renovación urbana AU-RN(6), al Este con la restricción por paso de vialidades RI-VL(16), al Sur y Oeste con el área de renovación urbana AU-RN(6). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

X.4.3.4. Áreas de Restricción por Paso de Redes e Instalaciones de Electricidad

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras (RI) más la sub-clave (EL)

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

RI-EL(1) corresponde a la subestación eléctrica de distribución 115/13.8 KV con una superficie aproximada de 0.31 Ha. Colinda al Norte con el área de restricción por paso de instalación eléctrica RI-EL(2) y el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(32), al Este con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), el Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(15), al Oeste con el área de renovación urbana AU-RN(6). Se deberán respetar las áreas de restricción del área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), el área de restricción por paso de instalación eléctrica RI-EL(2), el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(15). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

RI-EL(2) corresponde a la línea de subtransmisión 115 KV con una superficie aproximada de 3.28 Ha. Colinda al Noreste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(12), el área de reserva urbana a corto plazo AC(3), con el área de transición AT(10), con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(8), con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(3), con las áreas natural protegida AN(3) y AN(4), con el área de transición AT(7) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(21), y la área de renovación urbana AU-RN(2), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(21), con el área de transición AT(7), con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(7) y con el área de transición AT(8), con el área natural protegida AN(4), con el área de protección a cauces y cuerpos



de agua CA(4), CA(5) el área de transición AT(10), con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(8), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(24), con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(12), el área de restricción a causes y cuerpos de agua CA(7), el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(32), y el área de restricción por paso de instalación eléctrica RI-EL(1). Esta área queda sujeta a ser respetada en función de lo determinado en este subtítulo.

X.4.3.5.- Áreas de Restricción para la Vialidades

Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras (RI) más la sub-clave (VL).

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

RI-VL(1), corresponde a la vialidad principal VP(1) Av. Francisco Medina Ascencio, con una superficie de 11.55 Ha.

RI-VL(2), corresponde a la vialidad principal VP(2) Av. Agapito Medina Olvera, con una superficie de 2.98 Ha.

RI-VL(3), corresponde a la vialidad colectora VC(1) Av. Paseo de las Flores, con una superficie de 5.71 Ha.

RI-VL(4), corresponde a la vialidad colectora en proyecto VC(2), con una superficie de 2.03 Ha.

RI-VL(5), corresponde a la vialidad subcolectora VSc(8), Vicente Guerrero, con una superficie de 0.38 Ha.

RI-VL(6), corresponde a la vialidad subcolectora VSc(8), Palma Sisca, con una superficie de 0.76 Ha.

RI-VL(7), corresponde a la vialidad subcolectora VSc(5), José Justo Corro, con una superficie de 0.95 Ha.

RI-VL(8), corresponde a la vialidad subcolectora VSc(4), Miguel Barragán, con una superficie de 0.41 Ha.

RI-VL(9), corresponde a la vialidad subcolectora VSc(4), Fco. Javier Echeverría, con una superficie de 0.39 Ha.

RI-VL(10), corresponde a la vialidad subcolectora en proyecto VSc(6), con una superficie de 0.79 Ha.

RI-VL(11), corresponde a la vialidad subcolectora en proyecto VSc(7), con una superficie de 2.25 Ha.

RI-VL(12), corresponde a la vialidad subcolectora en proyecto VSc(9), con una superficie de 4.76 Ha.

RI-VL(13), corresponde a la vialidad subcolectora en proyecto VSc(9), con una superficie de 0.48 Ha.

RI-VL(14), corresponde a la vialidad colectora menor VCm(2), Av. Del Mangle con una superficie de 1.46 Ha.



RI-VL(15), corresponde a la vialidad colectora menor VCm(1), Av. Politécnico Nacional con una superficie de 1.64 Ha.

RI-VL(16), corresponde a la vialidad colectora menor VCm(2), Facultad de Derecho con una superficie de 0.24 Ha.

RI-VL(17), corresponde a la vialidad colectora menor VCm(2), Colegio Vallartense con una superficie de 0.18 Ha.

RI-VL(18), corresponde a la vialidad subcolectora VSc(1), Industrias, con una superficie de 0.53 Ha.

RI-VL(19), corresponde a la vialidad subcolectora VSc(1), Las Rosas, con una superficie de 0.87 Ha.

RI-VL(20), corresponde a la vialidad subcolectora VSc(1), Laurel, con una superficie de 0.23 Ha.

RI-VL(21), corresponde a la vialidad subcolectora VSc(14), Obeliscos, con una superficie de 0.17Ha.

RI-VL(22), corresponde a la vialidad subcolectora en proyecto VSc(13), con una superficie de 0.31 Ha.

X.4.3.6.- Áreas de Restricción por Nodo Vial

Es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales o municipales. Este tipo de restricción queda sujeta a la elaboración de los estudios ejecutivos viales necesarios a cada nodo. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (NV), se describen en el subtítulo X.7.4. de este documento.

X.4.4.- ÁREAS DE TRANSICIÓN

Son las que funcionan como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias. Se identificarán con la clave (AT) y el número que las especifica. La acción urbanística y edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición, requerirán de la elaboración de su Plan Parcial de Urbanización y sus respectivos estudios de impacto ambiental, en el cual se demuestre que la ejecución de las obras materiales, no cambiarán la índole de dichas áreas.

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



AT(1). Corresponde al Estero del Salado, con una superficie aproximada de 21.53 Ha, colinda al Noroeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), con el área de urbanización progresiva AU-UP(3), al Norte con el área reserva urbana a corto plazo RU-CP(9) y con el área urbanizada AU(3), al Este con el área de transición AT(2), al Sur y al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1) y las áreas naturales protegidas AN(1) y AN(6). Se deberán respetar el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3) y el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AT(2). Corresponde a áreas de transición, con una superficie aproximada de 4.34 Ha, colinda al Noroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(16) y con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al Este con el área restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(4), al Sureste con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(5), al Oeste con el área de transición AT(1). Se deberán respetar el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3) y con el área restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(4). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AT(3). Corresponde a áreas de transición, con una superficie aproximada de 2.90 Ha, colinda al Norte con el área restricción por paso de instalaciones de riesgos RI-RG(8), al Este y al Sur con el área restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(5), al Oeste con el área restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(4). Se deberán respetar el área restricción por paso de instalaciones de riesgos RI-RG(8) y con el área restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(4). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AT(4). Corresponde a área de transición con una superficie aproximada de 1.79 Ha, colinda al Este con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(2), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(7) y RU-CP(8), y con el área de restricción por instalaciones de riesgos RI-RG(6), al Sur con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(6), al Oeste con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(5). Se deberán respetar el área restricción por paso de instalaciones de riesgos RI-RG(6), el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(2) y el área restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(6). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AT(5). Corresponde a área de transición, con una superficie aproximada de 3.66 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(5), al Este con el área urbanizada AU(4), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(19), con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(2), al Sur con de protección a cauces y cuerpo de agua CA(2) y al Oeste con el área natural protegida AN(5). Se deberán respetar el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(2) y el área restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(5) y el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(2). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AT(6). Corresponde a área de transición, con una superficie aproximada de 0.67 Ha, colinda al Norte con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(20) y RU-CP(21), al Sureste con el área de



restricción por paso de electricidad RI-EL(2), al Oeste con el área natural protegida AN(4). Se deberán respetar el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(2) y el área restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(5) y el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(2). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AT(7). Corresponde a área de transición, con una superficie aproximada de 1.29 Ha, colinda al Norte con el área reserva urbana a corto plazo RU-CP(21), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(7) y al Noroeste con el área de restricción por paso de electricidad RI-EL(2). Se deberán respetar el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(2) y el área restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(7). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AT(8). Corresponde a área de transición, con una superficie aproximada de 0.71 Ha, colinda al Norte con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(7), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(22), con el área de conservación ecológica AC(6) y al Oeste con el área natural protegida AN(4). Se deberán respetar el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(2), el área restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(7). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AT(9). Corresponde a área de transición, con una superficie aproximada de 1.50 Ha, colinda al Noreste con el área natural protegida AN(3), al Sur con el área de renovación urbana AU-RN(3), al Suroeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(23) y al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(5). Se deberán respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(5). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AT(10). Corresponde a área de transición, con una superficie aproximada de 1.62 Ha, colinda al Noroeste con el área natural protegida NA(3), al Este con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(5), al Sur con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(24), al Oeste con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(8) y con el área de restricción por paso de redes eléctricas RI-EL(2). Se deberán respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(5), el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(8) y el área de restricción por paso de redes eléctricas RI-EL(2). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AT(11). Corresponde a área de transición, con una superficie aproximada de 6.56 Ha, colinda al Norte con áreas naturales protegidas AN(2) y AN(3), al Este con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR (8) y con el área de restricción por paso de redes eléctricas RI-EL(2), al Sur con el área de conservación ecológica AC(3), al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7). Se deberán respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(5), el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(8) y el área de restricción por paso de redes eléctricas RI-EL(2). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AT(12). Corresponde a área de transición, con una superficie aproximada de 7.42 Ha, colinda al Noreste con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Este con el área de conservación ecológica AC(4), con el área de renovación urbana AU-RN(6) y con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(1), al Sur



con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), al Suroeste con las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(1) y RI-VL(16), al Oeste y al Noroeste con el área natural protegida AN(2). Se deberán respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(7), con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), RI-VL(14) y RI-VL(16). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

X.4.5.- ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

Son las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las Leyes General y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente Se identifican con la clave (AN) y el número que las especifica. Se consideran áreas naturales protegidas:

- a) Reservas de la biosfera;
- b) Parques nacionales;
- c) Monumentos naturales;
- d) Áreas de protección de recursos naturales;
- e) Áreas de protección de flora y fauna;
- f) Santuarios;
- g) Parques y reservas Estatales; y
- h) Zonas de preservación ecológica de los centros de población.

Las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos a), b), c), d), e) y f) son de interés de la Federación y están bajo su jurisdicción; las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos g) y h) son de interés local y están bajo la jurisdicción estatal y municipal. Para la descripción de las mismas se estará a lo que señalan las leyes mencionadas.

Las áreas naturales protegidas se establecerán mediante declaratoria que expida el Ejecutivo Federal, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés de la Federación; y, mediante decreto del Congreso o decreto expedido por el Ejecutivo de la Entidad, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés estatal o local. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

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

AN(1). Corresponde a área natural protegida, con una superficie aproximada de 86.97 Ha, colinda al Noreste con área de transición AT(1) y con el área natural protegida, al Sureste con el área protección a cauces y cuerpo de agua CA(1), al Suroeste con el área restricción por paso de vialidades RI-VL(1), con el área de conservación ecológica AC(5), con el área de renovación urbana AU-RN(1), con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(18) y con el área de urbanización progresiva AU-UP(1), al Noroeste con restricción por paso de vialidades RI-VL(3). Se deberán respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(1), con



el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AN(2). Corresponde a área natural protegida, con una superficie aproximada de 37.19 Ha, colinda al Norte con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(1), al Este con el área natural protegida AN(3), al Sureste con el área de transición AT(11) y AT(12), con el área de restricción por paso de electricidad RI-EL(3), con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(9), al Suroeste con el área de restricción por paso de vialidad RI-VL(1), al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(1). Se deberán respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(1), con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(9). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AN(3). Corresponde a área natural protegida, con una superficie aproximada de 4.06 Ha, colinda al Norte y Noreste con el área de protección a cauces y de cuerpos de agua CA(4), al Este con el área de conservación ecológicas AC(2), al Sur con el área de transición AT(9), AT(10) y AT(11), con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(5), con el área de restricción por paso de electricidad RI-EL(2), con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(6) y con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR (8), al Oeste con el área natural protegida AN(13). Se deberán respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(4), el área de restricción por paso de electricidad RI-EL(2), el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(8). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AN(4). Corresponde a área natural protegida, con una superficie aproximada de 9.69 Ha, colinda al Norte con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(1), al Este con área de transición AT(7) y AT(8), con el área de restricción por paso de electricidad RI-EL(2), con las áreas de conservación ecológicas AC(6) y AC(7), al Suroeste con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(4) al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(1). Se deberán respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(1), el área de restricción por paso de electricidad RI-EL(2). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AN(5). Corresponde a área natural protegida, con una superficie aproximada de 6.14 Ha, colinda al Este con el área de transición AT(5), al Sur con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(2), al Noroeste con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(1). Se deberán respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(2). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.

AN(6). Corresponde a área natural protegida, con una superficie aproximada de 8.35 Ha, colinda al Este con área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(1), al Suroeste con el área natural protegida AN(1), al Noroeste con el área de transición AT(1). Se deberán respetar el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(1). Serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3.4. de este documento.



X.4.6.- ÁREAS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA

Son las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia.

En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes, así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica, las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.

Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa a base de punto y raya, siendo identificadas con la clave (AC), y el número que las especifica..

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

AC(1), corresponde al área de conservación ecológica, con una superficie de 1.75 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(15).

AC(2), corresponde al área de conservación ecológica, con una superficie de 1.56 Ha, colinda al Norte, Este y Oeste con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(15), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(3). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(3). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

AC(3), corresponde al área de conservación ecológica, con una superficie de 4.96 Ha, colinda al Norte con el área de transición AT(11), al Este con el área de restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(8), al Sur con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(12) y con el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2), al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(7). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(12), el área de restricción por paso de instalación de electricidad RI-EL(2). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo II.3.6.

AC(4), corresponde al área de conservación ecológica, con una superficie de 4.50 Ha, colinda al Norte con el área de transición AT(12), al Este con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7) y con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(12), al Sur con el área de renovación urbana AU-RN(6) y con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(14), al Oeste con el área de reserva urbana a mediano plazo RU-MP(1). Se deberán respetar el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7) y el áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(12) y RI-VL(14). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.



AC(5), corresponde al área de conservación ecológica, con una superficie de 4.14 Ha, colinda al Noreste y Sureste con el área natural protegida AN(1), al Suroeste con el área de restricción por el paso de vialidades RI-VL(1), al Noroeste con el área de renovación urbana AU-RN(1) y AU-RN(5). Se deberán respetar las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(1). Las áreas de restricción serán determinadas en función de lo contenido en el subtítulo X.4.3. de este documento.

AC(6). Corresponde a área de conservación ecológica, con una superficie aproximada de 3.51 Ha, colinda al Norte con área de transición AT(8), al Este con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP (22), al Norte con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), por ultimo con área natural protegida AN(4).

AC(7). Corresponde a área de conservación ecológica, con una superficie aproximada de 0.58 Ha, colindando al Norte y Este con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(4), al Sur con el área de renovación urbana AU-RN(3) y al Oeste con el área de natural protegida AN(3).

X.4.7.- ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

Son las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea punteada, siendo identificadas con la clave (CA) Estas áreas se subdividen en:

- a) **Áreas de protección a cuerpos de agua:** las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales;
- b) **Áreas de protección a cauces:** las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales; y
- c) **Áreas de protección a escurrimientos:** las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales.

Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo, por lo que se deberá construir las obras de protección por riesgo de inundación.

Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

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

CA(1). Corresponde el área protección del cauce, con una superficie aproximada de 8.00 Ha, colinda al Noreste con restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(5), continuando hacia el Sureste con área natural protegida AN(2), AN (4) y AN(5), con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(2), CA(4) y



CA(7), al Suroeste con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(1), continuando al Suroeste con el área natural protegida AN(1) y al Noroeste con el área natural protegida AN(8). Se deberá respetar las áreas de restricción como se establece en este Subtítulo.

CA(2)*. Corresponde el área de protección del cauce, con una superficie aproximada de 2.20 Ha, colinda al Norte con el área natural protegida AN(5) y con el área de transición AT(5), al Este con el área restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Sur con el área de transición AT(6) y AT(7), con el área de renovación urbana AU-RN(2), con el área natural protegida AN(4) y con el área de protección a cauces cuerpo de agua CA(3), al Oeste se une con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1). Se deberá respetar las áreas de restricción como se establece en este Subtítulo.

CA(3). Corresponde el área de protección del cauce, con una superficie aproximada de 0.48 Ha, colinda al Norte con el área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), al Este con área natural protegida AN(4) y restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(7), continuando al Sur con restricción por paso de electricidad RI-EL (2) y área natural protegida AN (4) continuando hasta el Oeste. Se deberá respetar las áreas de restricción como se establece en este Subtítulo.

CA(4)*. Corresponde el área de protección del cauce, con una superficie aproximada de 2.57 Ha, colinda al Noreste con el área natural protegida AN (4), con el área de conservación ecológica AC(6) y con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(22), al Este con el área de restricción por paso de vialidades RI-VL(2), al Suroeste y con el área de conservación ecológica AC(7), con el área natural protegida AN(2), AN(3) y AN(4), con el área de restricción por paso de electricidad RI-EL(2), con las áreas de protección a cauces y cuerpo de agua CA(5) y CA(6). Se deberá respetar las áreas de restricción como se establece en este Subtítulo.

CA(5)*. Corresponde el área de protección del cauce, con una superficie aproximada de 0.81 Ha, colinda al Norte con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(4), al Este con el área natural protegida AN(4), con el área de transición AT(9), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP (23), con el área de renovación urbana AU-RN(3), con el área reservas urbanas a corto plazo RU-CP(25) y con el área de renovación urbana AU-RN(4), al Sur con el restricción por paso de vialidades RI-VL(15), al Oeste con área de urbanización progresiva AU-UP(5), con las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(12) y RI-VL(14), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(24), con el área de transición AT(10), con el área natural protegida AN(3) y con el área de restricción por paso de electricidad RI-EL(2). Se deberá respetar las áreas de restricción como se establece en este Subtítulo.

CA(6). Corresponde el área de protección del cauce, con una superficie aproximada de 0.34 Ha, colinda al Norte con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(4), al Este con el área natural protegida AN (3), al Sur con restricción por paso de instalaciones de drenaje RI-DR(8), al Oeste con área natural protegida AN (3). Se deberá respetar las áreas de restricción como se establece en este Subtítulo.

CA(7)*. Corresponde el área de protección a cauces y cuerpos de agua, con una superficie aproximada de 2.58 Ha, colinda al Noreste con el área natural protegida AN(2), con el área de transición AT(11), con las áreas de conservación ecológica AC(3), AC(30) y AC(31) cruza con las áreas de restricción por paso de vialidades RI-VL(12) y RI-VL(16) y con el área restricción por paso de electricidad RI-EL(2), al Sur con el restricción por paso



de vialidades RI-VL(15), al Suroeste con el área de restricción por paso de electricidad RI-EL(1) y RI-VL(2), con el área de reserva urbana a corto plazo RU-CP(32), con el área de restricción por paso de electricidad RI-EL(2), con el área de conservación ecológica AC(4), con el área de transición AT(12) y con el área natural protegida AN(2), al Oeste con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(1). Se deberá respetar las áreas de restricción como se establece en este Subtítulo.

CA(8)*. Corresponde el área de protección del cauce, con una superficie aproximada de 0.84 Ha, colinda al Norte con el área natural protegida AN(1), al Este con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(1), al Sur con el área natural protegida AN(1), al Oeste con el área de renovación urbana AU-RN(1). Se deberá respetar las áreas de restricción como se establece en este Subtítulo.

CA(9). Corresponde el área de protección del cauce, con una superficie aproximada de 1.80 Ha, colinda al Norte con el área restricción por paso de vialidades RI-VL(3), al Este con el área natural protegida AN(1), al Sur con el área de protección a cauces y cuerpo de agua CA(1), al Oeste con el área natural protegida AN(1). Se deberá respetar las áreas de restricción como se establece en este Subtítulo.

Estas áreas de protección serán determinadas por la Comisión Nacional del Agua, de acuerdo a lo estipulado en el Título Primero, artículo 3, fracción VIII y artículo 113, fracción IV, Ley de Aguas Nacionales, una vez que sea presentada la solicitud por la autoridad municipal, o bien si la autoridad municipal lo juzga conveniente, dicha solicitud podrá ser presentada por el propietario o promotor del terreno. Para tal efecto, la Comisión Nacional de Aguas, podrá poner a disposición de quien lo solicite, la información de la creciente máxima ordinaria determinada para un cauce o vaso específico, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 4 fracción II del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, para que con ello, un perito en la materia, realice los estudios necesarios para determinar las áreas de protección y que una vez concluidos éstos, los presentará para su aprobación a la Comisión Nacional del Agua.

En ningún caso, estas áreas de protección, podrán entregarse, como parte de las áreas de cesión para destino, en virtud de que son bienes nacionales, de conformidad con el artículo 113 de la Ley de Aguas Nacionales. Sin embargo, los propietarios de predios o lotes que colinden con áreas de protección y que pretendan hacer uso de ellas, deberán solicitar la concesión correspondiente a la Comisión Nacional del Agua, organismo que señalará las disposiciones que juzgue pertinentes al respecto.

En el caso de que la Comisión Nacional del Agua, otorgue a un particular la cesión antes señalada, tendrá éste, la obligación de presentar a la autoridad municipal, el o los documentos que amparen la concesión referida, cuando pretenda hacer uso de las áreas mencionadas.

Además de los lineamientos anteriores para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 5, así como las normas vigentes.

Nota: *para estas áreas será necesario contar con las obras de protección por riesgo de inundación para cualquier acción de urbanización o edificación.



X.5. ACCIONES DE CRECIMIENTO, MEJORAMIENTO Y CONSERVACIÓN

Para las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se requieren para llegar al escenario fijado por el Modelo de Ordenamiento Urbano, de acuerdo a lo establecido al Código Urbano, Capítulo IV, y a las facultades y atribuciones de la autoridad municipal, en materia de la administración y control del uso del suelo. La aplicación de los señalamientos del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Subdistrito Urbano 5-B de manera eficiente y consecuente con las demandas y necesidades básicas de la población, que afectan directamente al medio físico y el cultural, establecer las bases de ordenamiento y administración del desarrollo urbano, como vertebra fundamental para lograr el desarrollo integral del Distrito Urbano 5.

X.5.1. Acciones de Conservación y Mejoramiento

En relación con las áreas y predios para los que se proponen acciones de conservación ecológica; preservación de bienes afectos al patrimonio histórico y cultural; mejoramiento, saneamiento y reposición de elementos de infraestructura o paisaje urbano, se procederá a expedir los Planes Parciales correspondientes, conforme las disposiciones de los artículos 122, 125, 144, 145 y 146 de Código Urbano para el Estado de Jalisco, a fin de promover su identificación, conservación y mejoramiento, con la concurrencia de las autoridades estatales y federales competentes, para que tomen la participación que les corresponde conforme la legislación federal y estatal vigente.

Las acciones necesarias de conservación y mejoramiento a que se refiere el artículo anterior, se promoverán, autorizarán y ejecutarán mediante la modalidad de acción urbanística que se determine conforme al Plan Parcial de Urbanización correspondiente.

En las áreas de urbanización progresiva, con la participación de los propietarios de predios y fincas, se promoverán las obras de urbanización mediante la acción urbanística por objetivo social, atendiendo las disposiciones de los artículos 332 al 334 del Código Urbano.

Las acciones de regularización de la tenencia de la tierra que se promuevan en áreas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento, con fundamento en este Plan Parcial, autorice mediante acuerdo de cabildo, se realizarán conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley General y los acuerdos que se celebren.

Cuadro 88. Acciones de Conservación y Mejoramiento

A c c i o n e s	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
Ejecutar las políticas de prevención en materia ambiental, especialmente las incluidas por el Plan de Manejo del "Estero El Salado".	Ayuntamiento, SEMADES, SEMARNAT FIDEES.	X		
Elaboración y ejecución de estudios y programas de saneamiento de arroyos y redes de instalaciones de drenaje pluvial.	Ayuntamiento, SEMADES.	X		
Promover la vigilancia sistemática y control de los usos y destinos del suelo no compatibles con actividades urbanas no admitidas por la compatibilidad establecida por el Plan Parcial y	Ayuntamiento, SEMADES.	X	X	



programar su expulsión.				
Vigilar y controlar a la industria establecida, en lo que se refiere a las emisiones contaminantes.	Ayuntamiento, SEMADES.	X	X	X
Vigilar la aplicación programas de supervisión a la operación de industrias, gasolineras y almacenes de combustible, difundir y vigilar la aplicación de programas de medidas de seguridad en caso de incendio y explosión.	Ayuntamiento, SEMADES, PEMEX, Protección Civil.	X	X	X
Establecer medidas para la rehabilitación y saneamiento de los escurrimientos y redes de instalaciones de drenaje.	Ayuntamiento, SEMADES, CONAGUA SEAPAL,	X	X	
Construir parques y jardines en áreas urbanas y áreas degradadas por explotación de material.	Ayuntamiento, SEMADES, SEMARNAT	X	X	
Promover y Construir los equipamientos y servicios proyectados en las áreas colindantes al estero "El Salado".	Ayuntamiento, FIDEES	X	X	
Atender en forma preventiva la fragilidad ambiental del Área Natural Protegida "Estero El Salado"	Ayuntamiento, SEMADES, SEMARNAT, FIDEES.	X		
Incrementar las acciones orientadas a promover la forestación y reposición de especies arbóreas; en el espacio público disponible, recuperando cajetes en banquetas y; en el privado, servidumbres frontales.	Ayuntamiento, SEMADES, SEMARNAT,	X	X	
Mantenimiento de espacios verdes y/o abiertos existentes.	Ayuntamiento,	X		
Equipamiento de espacios públicos con mobiliario urbano y/o reposición de este.	Ayuntamiento,	X		
Impulsar los acuerdos que para la adquisición o asignación de las afectaciones por infraestructura urbana, como forme a lo establecido en la Ley de Expropiación, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado.	Ayuntamiento Gobierno Estatal	X		

X.5.2. Acciones de Crecimiento

Conforme a las disposiciones del Plan Parcial, al autorizar y ejecutar acciones de crecimiento, aprobará la zonificación específica y la determinación de usos y destinos que procedan y gestionará su publicación y registro. Los propietarios de los predios comprendidos en las áreas de reserva urbana, se apegarán al "derecho de preferencia" con referencia lo enunciado por el Artículo 196 y lo relativo al Capítulo II del Código Urbano.



El Ayuntamiento emprenderá las acciones a fin de:

- I. En coordinación con el Ejecutivo Estatal, ejercer el derecho de preferencia que se indica en el artículo 196 del Código Urbano y se regula conforme las disposiciones de la Ley General y la Ley Agraria; y
- II. Constituir reservas territoriales y promover su desarrollo.

Cuadro 89. Acciones de Crecimiento.				
A c c i o n e s	Responsables	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
Promover la ocupación de la reserva urbana del Subdistrito Urbano 5-B “Estero El Salado”, Distrito Urbano 5.	Ayuntamiento	X	X	
Impulsar la consolidación urbana promoviendo el aprovechamiento de predios baldíos y/o subutilizados en áreas con servicios públicos, conforme a la zonificación y a las normas de densidad y control de la edificación establecida por este Plan Parcial.	Ayuntamiento, IPROVIPE	X	X	

X.5.3. DE LA PROMOCIÓN E INSTRUMENTACIÓN DE LAS ACCIONES DE CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO

Para promover la aplicación de este Plan Parcial, el Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, celebrará acuerdos de coordinación con las autoridades federales y estatales para realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los artículos 7, 9, fracción VII; y 41 de la Ley General.

En particular se promoverán y realizarán con base en acuerdos de coordinación:

- I. La desincorporación de tierras en propiedad social para su incorporación a los centros de población y la creación de reservas territoriales;
- II. Las acciones de conservación y mejoramiento que tengan por fin identificar, proteger y promover la utilización adecuada de los bienes inmuebles afectos al Patrimonio Cultural del Estado; y
- III. La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, como una acción de mejoramiento urbano, conforme al presente Plan Parcial.

Para promover la aplicación de este Plan Parcial, con la participación de la sociedad, el Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, celebrará acuerdos de concertación, convenios y contratos con personas y grupos sociales y privados, para realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los artículos 7; 9, fracción VII; 10; 33, fracción VIII; y 41 de la Ley General; conforme a las atribuciones, bases y procedimientos previstos en los artículos 9, fracción XII; 140, 145, fracción VI; 146 y 147 del Código Urbano. A fin de promover y realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en el presente Plan Parcial, el Ayuntamiento:



- I. Formulará y expedirá el plan o planes parciales necesarios, a efecto de identificar los sitios, fincas, monumentos y en general, los elementos que se declaren afectos al Patrimonio Cultural del Estado, precisando el régimen de propiedad que les corresponda, conforme a las disposiciones de los artículos 124 y 130 del Código Urbano; así como el reglamento o reglamentos correspondientes;
- II. Identificar las áreas generadoras y receptoras transferencias de derechos de desarrollo, a efecto de estimular la conservación, mejoramiento y utilización productiva de bienes inmuebles afectos al patrimonio cultural;
- III. Establecer y aplicar estímulos fiscales, conforme a las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal y del Código Urbano en materia de promoción económica, a través de la ley de ingresos y el presupuesto de egresos, para apoyar e incentivar:
 - a) Conservación y mejoramiento de predios y fincas clasificados por su valor histórico, artístico o cultural, así como su utilización en actividades productivas y congruentes sus características;
 - b) Acciones protección y mejoramiento en áreas ecológicas;
 - c) Acciones de reordenamiento, la renovación o la densificación de áreas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;
 - d) Acciones de saneamiento, conservación y utilización productiva de predios baldíos en los centros de población, con la participación de sus titulares y en su caso, de las asociaciones previstas en los artículos 48 y 49 del Código Urbano; y
 - e) Acciones de vivienda de interés social y popular.
- IV. Celebrar convenios con los titulares de predios y fincas, conforme a las disposiciones de los artículos 146, 147, 157 y 211 del Código Urbano, a efectos de:
 - a) Adecuar su uso a las exigencias del desarrollo urbano;
 - b) Dotar y rehabilitar la infraestructura urbana, el equipamiento y los servicios, en áreas que carecen de ellas;
 - c) Incorporar porciones de la reserva a la expansión urbana y se regule su crecimiento;
 - d) Determinar, precisar, agrupar y redistribuir las áreas de cesión para destino, conforme a la utilización que corresponda a los predios donde se proponga la acción urbanística, para realizar las obras de infraestructura y equipamiento;
 - e) Adquirir predios para destinos o facilitar su aportación por los particulares, para realizar obras de vialidad y de equipamiento regional, mediante su pago o compensación fiscal;
 - f) Realiza las obras de urbanización básica y de equipamiento urbano regional; y
 - g) Administrar los servicios públicos, en forma directa o con la participación de los particulares o grupos sociales.



X.6. ZONIFICACIÓN ESPECÍFICA

La zonificación secundaria, indicada en el Plano E-2, que se establece en el presente Plan Parcial, precisa las normas de control de urbanización y edificación, mediante las matrices de utilización del suelo indicadas en el plano mencionado, así como también sus permisibilidades de usos.

Dicha normativa se establecerá por cada área urbanizada establecida en el Plan Parcial e indicando los lineamientos específicos de acuerdo a la clasificación de usos de suelo genéricos permisibles en cada zona.

Las zonas descritas en el artículo anterior que a continuación se establecen, son las correspondientes para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 5-B, del Distrito Urbano 5.

Cuadro 90. RESUMEN DE SUPERFICIES DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA			
NO.	USO DE SUELO	SUBCLAVE	SUPERFICIE Ha
1	Turístico Ecológico	TE	1.50
2	Turístico Campestre	TC	0.53
3	Turístico Hotelero Densidad Alta	TH4	2.20
4	Habitacional Unifamiliar Horizontal Densidad Media	H3-U	43.84
5	Habitacional Unifamiliar Horizontal Densidad Alta	H4-U	24.22
6	Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta	H4-V	6.79
7	Mixto Barrial Densidad Alta	MB4	2.55
8	Mixto Distrital Densidad Alta	MD4	36.22
9	Mixto Central Densidad Baja	MC2	28.24
10	Mixto Central Densidad Media	MC3	37.46
11	Comercio Distrital Densidad Media	CD3	1.41
12	Comercio Distrital Densidad Alta	CD4	8.50
13	Comercio Central Densidad Alta	CC4	0.93
14	Servicios Distritales Densidad Media	SD3	0.50
15	Servicios a la Industria y al Comercio	SI	8.88
16	industria Pesada de Riesgo Alto	I3	5.29
17	Equipamiento Vecinal	EI-V	0.92
18	Equipamiento Barrial	EI-B	1.67
19	Equipamiento Distrital	EI-D	5.47
20	Equipamiento Central	EI-C	10.75
21	Equipamiento Regional	EI-R	15.72
22	Espacios Verdes Y Abiertos Y Recreativos Vecinales	EV-V	1.21
23	Espacios Verdes Y Abiertos Y Recreativos Barriales	EV-B	3.52
24	Espacios Verdes Y Abiertos Y Recreativos Distritales	EV-D	63.23
25	Espacios Verdes Y Abiertos Y Recreativos Centrales	EV-C	36.89
26	Espacios Verdes Y Abiertos Y Recreativos Regionales	EV-R	128.89
27	Instalaciones Especiales Urbanas	IN-U	47.03
28	Infraestructura Regional	IN-R	3.73
29	Protección a Cauces y Cuerpos de Agua	CA	19.62
TOTAL			547.34



X.6.1. ALOJAMIENTO TEMPORAL

Comprende instalaciones, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios de manera no permanente, se integra por los siguientes usos o destinos:

- I Turístico Ecológico;
- II Turístico Campestre;
- III Turístico Hotelero densidad alta.

X.6.1.1. TURISTICO ECOLÓGICO TE:

Turístico-ecológico, tipo TE 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 s 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.

Lo señalado en el plano E-02, anexo con la clave siguiente:

TE(1)***, Corresponde a la zona de turístico ecológico, con una superficie aproximada de 1.50 Ha, colinda al Noreste con espacios verdes y abiertos y recreativos centrales EV-C(4), al Sur con industria pesada de riesgo alto I3(3), al Suroeste con turístico campestre TC(1), al Oeste con protección a cauces y cuerpos de agua CA(5)*. Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5)*, en función en lo establecido en el Subtitulo X.6.10. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **TE(1)***** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Turismo Ecológico.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

Cuadro 91. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE TURÍSTICO ECOLÓGICO, TE:	
CLAVE	TE(1)***
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Turístico Ecológico
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS
Turístico Ecológico	Albergues o posadas, Cabañas, Campamentos, Casas de campo y Villas hoteleras.
COMPATIBLES	ACTIVIDADES O GIROS
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	Espacios verdes y abiertos: Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas. Espacios recreativos: Juegos infantiles.

Los usos y destinos que se identifican como **Turístico Ecológico** quedan sujetos a las siguientes normas que sean requeridos por las autoridades competentes.



Nota: ***Estas áreas quedan sujetas a lo dispuesto en función de lo contenido de la NOM-022-SEMARNAT-2003.

X.6.1.2. TURÍSTICO CAMPESTRE, TC:

Turístico-ecológico, tipo TC 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 s 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.

Lo señalado en el plano E-02, anexo con la clave siguiente:

TC(1), Corresponde a la zona de turístico campestre, con una superficie aproximada de 0.53 Ha, colinda al Norte con turístico ecológico TE(1)***, al Sur con industria pesada de riesgo alto I3(3), al Oeste con protección a cauces y cuerpos de agua CA(5)*. Se deberán respetar las áreas de restricción del área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5)*.

Las permisibilidades de usos en las zonas **TC(1)** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Turismo Campestre.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

Cuadro 92. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE TURÍSTICO CAMPESTRE, TC:	
CLAVE	TC(1)
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Turístico Campestre
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS
Turístico Campestre	Cabañas y Casas de campo.
COMPATIBLES	ACTIVIDADES O GIROS
Espacios Verdes, Abiertos Y Recreativos Regionales.	Se incluyen los giros de equipamiento vecinal, barrial, distrital y centrales mas los siguientes: Cultura: Centro cultural, Museo de sitio y Museo regional. Salud: Hospital regional. Servicios Institucionales: Aeropuertos civiles y militares, Centro de rehabilitación, Estación de ferrocarril de carga y pasajeros, Instalaciones portuarias, Laboratorio de investigación científica, Mercado de abastos (mayoreo) y Terminal de autobuses foráneos.

Los usos y destinos que se identifican como **Turístico Campestre** quedan sujetos a las siguientes normas que sean requeridos por las autoridades competentes.



X.6.1.3. TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA, TH4:

Este tipo de uso de suelo se indica con la clave TH4, son los predios destinados a la edificación de complejos turísticos.

Lo señalado en el plano E-02, anexo con la clave siguiente:

TH4(1), Corresponde a la zona de Turístico Hotelero densidad alta, con una superficie aproximada de 0.36 Ha, colinda al Noreste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(26), al Este con habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(2), al Sur con habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(2) y mixto central densidad media MC3(2), al Oeste con mixto central densidad media MC3(2), al Noroeste con instalaciones especiales urbanas IN-U(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana urbana IN-U(1), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

TH4(2), Corresponde a la zona de Turístico Hotelero densidad alta, con una superficie aproximada de 1.09 Ha, colinda al Noreste con mixto central densidad baja CD3(2), al Sureste y Suroeste con habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(3)***, al Noroeste con servicios a la industria y al comercio SI(2).

TH4(3), Corresponde a la zona de Turístico Hotelero densidad alta, con una superficie aproximada de 0.75 Ha, colinda al Noreste y Sureste con habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(4), al Suroeste con comercio distrital densidad media CD3(2), al Noroeste con servicios a la industria y al comercio SI(2).

Las permisibilidades de usos en las zonas **TH4(1), TH4(2) y TH4(3)** son los que se describen a continuación:

- c) Se consideran predominantes los usos: **Turismo Hotelero Densidad Alta.**
- d) Se consideran compatibles los usos: **Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales.**
- e) Se consideran condicionados **Comercio barrial y Servicios barriales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

Cuadro 93. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA, TH4:	
CLAVE	TH4(1), TH4(2) y TH4(3)
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Turístico Hotelero
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS
Turístico Hotelero Densidad Alta	Albergues. Casas de asistencia. Casa de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones
COMPATIBLES	ACTIVIDADES O GIROS
	Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	Espacios verdes y abiertos: Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica. Espacios recreativos: Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.
CONDICIONADO	ACTIVIDADES O GIROS



Comercio Barriales	<p>Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:</p> <p>Venta de: Aguas frescas, paletas. Artículos de limpieza. Artículos deportivos. Artículos domésticos de hojalata. Artículos fotográficos. Autoservicio. Bazares y antigüedades. Bicicletas (venta). Blancos. Bonetería. Botanas y frituras. Calzado. Carnicería. Centro de copiado. Dulcería. Expendios de: agua, billetes de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes, pan. Ferretería Y tlalpalería. Florerías y artículos de jardinería. Hielo. Implementos y equipos para gas doméstico. Jugos naturales y licuados. Juguetería. Lencería. Licorería (venta en botella cerrada). Línea blanca y aparatos eléctricos. Lonchería. Marcos. Mariscos. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta) Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudaría. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería. Semillas y cereales. Tiendas de ropa. Vidrios y espejos. Viveros. Videojuegos.</p>
Servicios Barriales	<p>Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:</p> <p>Asociaciones civiles. Banco (sucursal). Bases de madera para regalo. Botanas y frituras (elaboración). Caja de ahorro. Carpintería. Centro de beneficencia pública. Cerámica. Cerrajería. Colocación de pisos. Elaboración de anuncios, lonas y toldos luminosos. Elaboración de rótulos. Encuadernación de libros. Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes. Reparaciones domésticas y artículos del hogar. Sabanas y colchas. Salón de fiestas infantiles. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. Servicios de lubricación vehicular. Sitio de taxis. Taller mecánico. Taller de joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y neumático. Tapicería. Tintorería.</p>

Los usos y destinos que se identifican como **Turístico Hotelero Densidad Alta tipo TH4** quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

Cuadro 94. TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA, TH4:	
Densidad máxima	100 cuartos por hectáreas
Superficie mínima de lote	3,000 m ²
Frente mínimo de lote	30 ml.
Coeficiente de ocupación del suelo	0.3
Coeficiente de utilización del suelo	1.2
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento	Según Reglamento
Restricción frontal	5 ml.
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona.
Restricción posterior	10 ml.
Modo de edificación	Abierto



X.6.2. ZONAS HABITACIONALES

Tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, y por sus relaciones de propiedad y forma de edificar se define en las siguientes modalidades:

- I. **Habitacional jardín:** el uso habitacional que puede desarrollarse, en función de necesidades ecológicas, resultantes de aspectos naturales propios del lugar;
- II. **Habitacional Unifamiliar:** una casa habitación por familia en un lote individual;
- III. **Habitacional Plurifamiliar Horizontal:** viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades; y
- IV. **Habitacional Plurifamiliar Vertical:** viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades.

X.6.2.1. HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA, H3-U:

Este tipo de uso de suelo se indica con la clave H3-U, son los predios destinados a la edificación de una casa habitación por familia en un lote individual.

Lo señalado en el plano E-02, anexo con la clave siguiente:

H3-U(1)***, Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media, con una superficie aproximada de 14.71 Ha, colinda al Norte con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(1) y con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(4)***, al Este colinda con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos regionales EV-R(1), al Sur con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos regionales EV-R(1) y con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(3)***, al Oeste con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(1) y MD4(3)***.

H3-U(2), Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media, con una superficie aproximada de 1.06 Ha., colinda al Noreste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(25), al Este con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(1), al Suroeste con la zona mixta barrial intensidad alta MB4(1) y con la zona mixta central de intensidad media MC3(2), al Noroeste con la zona mixta central de intensidad media MC3(2). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(25), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

H3-U(3), Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media, con una superficie aproximada de 3.42 Ha., colinda al Norte con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(7), con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos vecinales EV-V(4), con la zona de servicios distritales densidad media SD3(1) y con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(3), al Este con la zona de equipamiento central EI-C(1) y con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(1), al Sur y al Oeste con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana UN-U(3). en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.



H3-U(4), Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media, con una superficie aproximada de 14.86 Ha., colinda al Norte con la zona mixto central de intensidad media MC3(4), al Este con la zona mixta central de intensidad media MC3(5), con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(8) y MD4(9), con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(7), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(6)***, al Oeste con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(6)***, con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-H(3) y H4-H(4). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(5), IN-U(6), IN-U(7) y IN-U(8), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

H3-U(5), Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media, con una superficie aproximada de 1.68 Ha., colinda al Norte con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(2), al Este con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(15), al Oeste con equipamiento distrital EI-D(2). Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(18), IN-R(1) y IN-R(2). en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

H3-U(6), Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media, con una superficie aproximada de 142 Ha., colinda al Norte con la zona mixto distrital densidad alta MD4(17), al Este y al Sur con el limite de área de aplicación, al Oeste con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(16).

H3-U(7), Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media, con una superficie aproximada de 3.23 Ha., colinda Norte con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(17), al Este con la zona mixta distrital intensidad alta MD4(16), al Sur con limite de área de aplicación y la zona de equipamiento barrial EI-B(3).

H3-U(8)***, Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media, con una superficie aproximada de 3.13 Ha., colinda al Norte con la zona mixto barrial densidad alta MB4(4)***, al Este con la zona de equipamiento distrital EI-D(2), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(13), al Oeste con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(4)***.

H3-U(9), Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media, con una superficie aproximada de 0.33 Ha., colinda al Norte y al Este con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad alta H4-V(2)***, al Sur con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(3), al Oeste con espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(4).

Las permisibilidades de usos las zonas **H3-U(1)*****, **H3-U(2)**, **H3-U(3)**, **H3-U(4)**, **H3-U(5)**, **H3-U(6)**, **H3-U(7)**, **H3-U(8)***** y **H3-U(9)**, son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitación unifamiliar.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Turismo Hotelero densidad media y Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.**
- c) Se consideran condicionados **Equipamiento vecinal, Servicios vecinales, Comercio vecinal y Manufacturas domiciliarias**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.



Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

CUADRO 95. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA, H3-U:	
CLAVE	H3-U(1)***, H3-U(2), H3-U(3), H3-U(4), H3-U(5), H3-U(6), H3-U(7), H3-U(8)*** y H3-U(9)
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Habitacional
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE
Habitacional Unifamiliar Densidad Media	Habitacional
COMPATIBLES	ACTIVIDADES O GIROS
Turístico Hotelero Densidad Media.	Albergues o posadas. Casa de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones. Mutualidades y fraternidades.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	Espacios verdes y abiertos: Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas Espacios recreativos: Juegos infantiles.
CONDICIONADO	ACTIVIDADES O GIROS
Equipamiento Vecinal	Educación. Jardín de niños. Primaria.
Servicios Vecinales	*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. * Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m ² .
Comercio Vecinal	Venta de: *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) * Cenaduría y/o menadería. * Cocina económica. * Cremerías. * Expendios de revistas. * Farmacias. *Fruterías. * Legumbres. * Taquería. *Tortillería.* Máximo 50 m². por local.
Manufacturas Domiciliarias	Elaboración casera de: Bordados y costuras. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. Cerámica. Piñatas. Sastrería. Yoghurt.

Los usos y destinos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad media H3-U quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

Cuadro 96. HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA, H3-U:	
Densidad máxima de habitantes - viviendas	195 Hab/ha. – 39 Viv/ha.
Superficie mínima de lote	140 m ²
Frente mínimo de lote	8 ml.
Índice de edificación	140 m ² por vivienda
Coefficiente de ocupación del suelo	0.7
Coefficiente de utilización del suelo	1.4
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	2 cajones
Restricción frontal	3 ml.
Porcentaje de frente jardinado	40 %
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona.
Restricción posterior	3 ml.
Modo de edificación	Semicerrado



Nota: ***Estas áreas quedan sujetas a lo dispuesto en función de lo contenido de la NOM-022-SEMARNAT-2003.

X.6.2.1. HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA, H4-U:

Este tipo de uso de suelo se indica con la clave H4-U, son los predios destinados a la edificación de una casa habitación por familia en un lote individual.

Lo señalado en el plano E-02, anexo con la clave siguiente:

H4-U(1), Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta, con una superficie aproximada de 2.56 Ha., colinda al Norte con la intensidad mixta central de intensidad media MC3(2), al Este con la zona equipamiento barrial EI-B(1)***. Al Sur con la zona mixto distrital de intensidad alta MD4(5)***, al Oeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(25). Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(25), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

H4-U(2), Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta, con una superficie aproximada de 1.19 Ha., colinda al Noreste y al Sureste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(26), al Sureste con la zona de equipamiento barrial EI-B(1)*** y al Oeste con la zona mixta central de intensidad media MC3(2) y con la zona turístico hotelero densidad alta TH4(1). Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(26), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

H4-U(3)***, Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta, con una superficie aproximada de 3.75 Ha., colinda al Norte con la zona de servicios a la industria y al comercio SI(2) y con la zona turístico hotelero densidad alta TH4(2), al Este con la zona de comercio distrital densidad media CD3(2), con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(4), con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(4), al Sur con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(6)***, al Oeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(26). Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(26), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

H4-U(4), Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta, con una superficie aproximada de 5.04 Ha., colinda al Norte con la zona de industria pesada de riesgo alto I3(1), al Este con la zona habitacional unifamiliar H4-U(4), y con la zona de equipamiento vecinal EI-V(7)***, al Sur con la zona habitacional unifamiliar H4-U(4), al Oeste con las zonas de comercio distrital intensidad media CD3(1) y CD3(2), con la zona turístico hotelero intensidad alta TH4(3), con la zona de servicio a la industria SI(2).

H4-U(5), Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta, con una superficie aproximada de 3.42 Ha., colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(4), al Este con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(9), al Sur con la zona mixta central de intensidad media MC3(8), al Oeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(7). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(9) y IN-U(7), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.



H4-U(6), Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta, con una superficie aproximada de 0.91 Ha., colinda al Norte con la zona equipamiento distrital EI-D(1), al Este con la zona equipamiento distrital EI-D(1) y con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(12), al Sur con la zona mixta distrital intensidad alta MD4(12), al Oeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(16). Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(16), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

H4-U(7), Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta, con una superficie aproximada de 4.50 Ha., colinda al Norte con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(14), al Este con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(16), al Sur con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(18), al Oeste con la zona protección a cauces y cuerpos de agua CA(7)*. Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7)* en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.10. y la zona de infraestructura urbana IN-U(16), como se establece en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

H4-U(8), Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta, con una superficie aproximada de 2.39 Ha., colinda al Norte con la zona mixta distrital intensidad alta MD4(13), al Este con la zona la instalaciones especiales urbanas IN-U(8), al Sur con la zona mixta distrital intensidad alta MD4(14), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7)*. Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7)*, en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.10. de este documento.

H4-U(9), Corresponde a la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta, con una superficie aproximada de 0.47 Ha., colinda al Norte con la zona mixta barrial intensidad alta MB4(2), al Este con la zona protección a cauces y cuerpos de agua CA(7)*, al Sur con la zona infraestructura regional IN-R(1), al Oeste con la zona infraestructura regional IN-R(2). Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7)* en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.10. y la zona de infraestructura urbana IN-U(2), como se establece en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **H4-U(1), H4-U(2), H4-U(3)***, H4-U(4), H4-U(5), H4-U(6), H4-U(7), H4-U(8) y H4-U(9)**, son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Vivienda unifamiliar.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Turismo Hotelero densidad alta y Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.**
- c) Se consideran condicionados **Equipamiento vecinal, Servicios vecinales, Comercio vecinal y Manufacturas domiciliarias**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:



CUADRO 97. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA, H4-U:	
CLAVE	H4-U(1), H4-U(2), H4-U(3)***, H4-U(4), H4-U(5), H4-U(6), H4-U(7), H4-U(8) y H4-U(9)
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Habitacional
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS
Habitacional Unifamiliar Densidad Alta	Habitacional
COMPATIBLES	ACTIVIDADES O GIROS
Turístico Hotelero Densidad Alta.	Albergues. Casas de asistencia. Casa de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	Espacios verdes y abiertos: Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas Espacios recreativos: Juegos infantiles.
CONDICIONADO	ACTIVIDADES O GIROS
Equipamiento Vecinal	Educación. Jardín de niños. Primaria.
Servicios Vecinales	*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. *Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m ² .
Comercio Vecinal	Venta de: *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) *Cenaduría y/o menudería. *Cocina económica. * Cremerías. * Expendios de revistas. * Farmacias. *Fruterías. * Legumbres. * Taquería. *Tortillería.* Máximo 50 m² por local.
Manufacturas Domiciliarias	Elaboración casera de: Bordados y costuras. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. Cerámica. Piñatas. Sastrería. Yoghurt.

Los usos y destinos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad alta H4-U quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

Cuadro 98. HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA, H4-U:	
Densidad máxima de habitantes - viviendas	290 hab/ha – 58 viv/ha
Superficie mínima de lote	90 m ²
Frente mínimo de lote	6 ml.
Índice de edificación	90 m ² por viv.
Coefficiente de ocupación del suelo	0.8
Coefficiente de utilización del suelo	1.6
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	1 cajón
Restricción frontal	2 ml.
Porcentaje de frente jardinado	30 %
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona.
Restricción posterior	3 ml.
Modo de edificación	Cerrado- semicerrado



Nota: ***Estas áreas quedan sujetas a lo dispuesto en función de lo contenido de la NOM-022-SEMARNAT-2003.

X.6.2.3. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR DENSIDAD ALTA, H4-V:

Este tipo de uso de suelo se indica con la clave H4-H , son los predios destinados a la edificación de viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independiente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que puede ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades.

Lo señalado en el plano E-02, anexo con la clave siguiente:

H4-V(1), Corresponde a la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad alta, con una superficie aproximada de 2.28 Ha., colinda al Noreste con la zona mixta distrital intensidad alta MD4(9) y con la zona mixta central intensidad media MC3(7), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(9). Se deberán respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(3) y IN-U(9), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

H4-V(2)***, Corresponde a la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad alta, con una superficie aproximada de 4.52 Ha., colinda al Norte con las zonas de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(15), al Este con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Sur con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(3) y con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(9), al Oeste con la zona espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(4). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(9). en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

Nota: ***Estas áreas quedan sujetas a lo dispuesto en función de lo contenido de la NOM-022-SEMARNAT-2003.

Las permisibilidades de usos en las zonas **H4-V(1) y H4-V(2)***** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Vivienda plurifamiliar vertical densidad alta.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Vivienda unifamiliar, Vivienda plurifamiliar horizontal y Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.**
- c) Se consideran condicionados **Equipamiento vecinal, Servicios vecinales y Comercio vecinal**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:



Cuadro 99. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA, H4-V:	
CLAVE	H4-V(1) y H4-V(2)***
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Habitacional
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS
Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta	Habitacional
COMPATIBLES	ACTIVIDADES O GIROS
Habitacional Unifamiliar Densidad Alta	Habitación
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta	Habitación
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	Espacios verdes y abiertos: Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas Espacios recreativos: Juegos infantiles.
CONDICIONADO	ACTIVIDADES O GIROS
Equipamiento Vecinal	Educación: Jardín de niños. Primaria.
Servicios Vecinales	*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. * Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m ² .
Comercio Vecinal	Venta de: *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) * Cenaduría y/o menadería. * Cocina económica. * Cremerías. * Expendios de revistas. * Farmacias. *Fruterías. * Legumbres. * Taquería. *Tortillería. * Máximo 50 m² por local.

Los usos y destinos que se identifican como habitacional plurifamiliar vertical densidad alta H4-V quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

Cuadro 100. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR DENSIDAD ALTA, H4-V:	
Densidad máxima de habitantes - viviendas	520 Hab/ha. – 104 Viv/ha.
Superficie mínima de lote	200 m ²
Frente mínimo de lote	12 ml.
Índice de edificación	50 m ² por viv.
Coefficiente de ocupación del suelo	0.8
Coefficiente de utilización del suelo	2.4
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	1* cajones
Restricción frontal	2** ml.
Porcentaje de frente jardinado	20 %
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona.
Restricción posterior	3 ml.
Modo de edificación	Variable
* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición incluye, estacionamiento para visitantes.	
** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad.	



Nota: ***Estas áreas quedan sujetas a lo dispuesto en función de lo contenido de la NOM-022-SEMARNAT-2003.

X.6.3. ZONAS MIXTAS, MB:

Las zonas mixtas es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según, se defina en los planes o programas correspondientes

X.6.3.1. Zonas Mixtas Barriales Intensidad Alta, MB4:

Las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio, o en corredores barriales

MB4(1) Corresponde a la zona mixto barrial densidad alta, con una superficie aproximada de 0.68 Ha., colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(2), al Este con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(25), al Sur con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(3), al Oeste con la zona mixta central intensidad media MC3(2). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(3) y IN-U(25), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MB4(2) Corresponde a la zona mixto barrial densidad alta, con una superficie aproximada de 0.24 Ha., colinda al Norte con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(18), al Este con infraestructura regional IN-R(2), al Sur con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(5), al Oeste con la zona equipamiento distrital EI-D(2). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(18) y IN-R(2), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MB4(3) Corresponde a la zona mixto barrial densidad alta, con una superficie aproximada de 0.37 Ha., colinda al Norte con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad alta H4-V(2)***, al Este con la zona espacios verdes y abiertos y recreativos centrales EV-C(5), al Sur con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(18), al Oeste con la zona espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(4). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(18), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MB4(4)*** Corresponde a la zona mixto barrial densidad alta, con una superficie aproximada de 0.84 Ha., colinda al Norte con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(18), al Este con la zona equipamiento distrital EI-D(2), al Sur con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(8)*** y con la zona mixta distrital intensidad alta MD4(18), al Oeste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(22). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(18) y IN-U(22), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MB4(5)***, Corresponde a la zona mixto barrial densidad alta, con una superficie aproximada de 0.42 Ha., colinda al Norte con la zona mixta central intensidad media MC3(11)***, con la zona de infraestructura regional IN-R(4), al Este y al Sur con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(22), al Oeste con la zona mixta



central intensidad media MC3(11)***. Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(22) y IN-R(4), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

Nota: ***Estas áreas quedan sujetas a lo dispuesto en función de lo contenido de la NOM-022-SEMARNAT-2003.

Las usos permisibilidades en las zonas **MB4(1), MB4(2), MB4(3) MB4(4)*** y MB4(5)***** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Mixto Barrial Intensidad Alta.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Horizontal de Densidad Alta, Habitacional Plurifamiliar Densidad Alta, Turístico Hotelero Densidad Alta, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

Cuadro 101. de Usos del Suelo Permisibles de Zonas Mixtas Barriales Intensidad Alta, Mb4:	
CLAVE	MB4(1), MB4(2)
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Habitacional
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS
Habitacional Unifamiliar Densidad Alta	Habitación
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta	Habitación
Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta	Habitación
COMPATIBLES	ACTIVIDADES O GIROS
Turístico Hotelero Densidad Alta.	Albergues. Casas de asistencia. Casa de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones.
Servicios Vecinales	*Bordados y costureras, *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel, *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) *Dulces, caramelos y similares, *Oficinas de profesionales, *Pasteles y similares. *Piñatas, *Salsas. *Yogurt, * Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m ² .
Servicios Barriales	Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes: Asociaciones civiles, Banco (sucursal), Baños y sanitarios públicos, Bases de madera para regalo, Botanas y frituras (elaboración), Caja de ahorro, Carpintería, Centro de beneficencia pública, Cerámica, Cerrajería, Colocación de pisos, Elaboración de anuncios, lonas y toldos luminosos. Elaboración de rótulos. Encuadernación de libros. Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería Oficinas privadas.



Servicios Barriales	Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes. Rótulos y similares. Reparaciones domésticas y artículos del hogar. Sabanas y colchas. Salón de fiestas infantiles. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. Servicios de lubricación vehicular. Sitio de taxis. Taller mecánico. Talleres de: joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y neumático. Tapicería. Tintorería.
Comercio Vecinal	Venta de: *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) *Cenaduría y/o menudería. *Cocina económica. * Cremerías. * Expendios de revistas. * Farmacias. *Fruterías. *Legumbres. *Taquería. *Tortillería.* Máximo 50 m² por local.
Comercio Barrial	Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes: Venta de: Aguas frescas, paletas. Artículos de limpieza. Artículos deportivos. Artículos domésticos de hojalata. Artículos fotográficos. Autoservicio. Bazares y antigüedades. Bicicletas (venta). Blancos. Bonetería. Botanas y frituras. Calzado. Carnicería. Centro de copiado. Dulcería. Expendios de: agua, billetes de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes, pan. Ferretería Y tlapalería. Florerías y artículos de jardinería. Hielo. Implementos y equipos para gas doméstico. Jugos naturales y licuados. Juguetería. Lencería. Licorería (venta en botella cerrada). Línea blanca y aparatos eléctricos. Lonchería. Marcos. Mariscos. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta) Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudaría. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería. Semillas y cereales. Tiendas de ropa. Vidrios y espejos. Viveros. Videojuegos.
Manufacturas Menores	Elaboración artesanal de: Artesanías. Bases de madera para regalo. Bordados y costuras. Botanas y frituras. Calcomanías. Calzado y artículos de piel. Cerámica. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) Dulces, caramelos y similares. Encuadernación de libros. Escudos y distintivos de metal y similares. Molduras de madera para marcos de cuadro. Paletas, helados, aguas frescas. Pasteles y similares. Piñatas. Procesamiento de alimentos. Productos tejidos, medias, calcetines, ropa, manteles y similares. Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. Salsas. Sastrería y taller de ropa. Serigrafía e impresiones. Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado). Tapicería. Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. Yoghurt.
Equipamiento Vecinal	Educación: Jardín de niños. Primaria.
Equipamiento Barrial	Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes: Educación: Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. Secundarias generales y técnicas. Cultura: Biblioteca. Culto: Iglesia. Salud: Consultorio médico y dental de 1 ^{er} contacto. Unidad médica de 1 ^{er} contacto. Servicios Institucionales: Caseta de vigilancia. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social) Guarderías infantiles. Mercados. Sanitarios.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	Espacios verdes y abiertos: Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas Espacios recreativos: Juegos infantiles.



Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	<p>Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:</p> <p>Espacios verdes y abiertos: Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica.</p> <p>Espacios recreativos: Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.</p>
--	--

Los usos y destinos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad baja **MB3** queda sujetos a las siguientes normas básicas. Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderán a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda.

En este tipo de zonas el usos habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales, por tales razones el uso habitacional no podrá ser menor del 75 por ciento de la zona.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será: habitacional de densidad mínima 0.4%; habitacional de densidad baja 0.6%; habitacional de densidad media 0.7%; y, habitacional de densidad alta 0.8%.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) será: habitacional de densidad mínima 1.2%; habitacional de densidad baja 1.8%; habitacional de densidad media 2.1%; y, habitacional de densidad alta 2.4%.

Además se deberá los lineamientos anteriores para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en el subtítulo X.6.3.4., en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

Nota: ***Estas áreas quedan sujetas a lo dispuesto en función de lo contenido de la NOM-022-SEMARNAT-2003.

X.6.3.2. ZONAS MIXTAS DISTRITALES INTENSIDAD ALTA, MD4:

Las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios. Generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos o en corredores urbanos distritales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente:

MD4(1), corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 5.07 Ha., colinda al Norte con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(3), al Este con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(30), al Sur con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(23) y al Oeste con la zona mixta central intensidad media MC3(1)***, con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(24). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(3), IN-U(23), IN-U(29) y IN-U(30), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.



MD4(2), corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 1.78 Ha., colinda al Norte con instalaciones especiales urbanas IN-U(23), al Este y al Sur con espacios verdes y abiertos y recreativos regionales EV-R(1), al Oeste con instalaciones especiales urbanas IN-U(31). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(23), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MD4(3)***, corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 3.60 Ha., colinda al Norte con instalaciones especiales urbanas IN-U(3), al Este con mixto barrial densidad alta MB4(1), habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(1)*** y espacios verdes y abiertos y recreativos regionales EV-R(1), al Sur con instalaciones especiales urbanas IN-U(23) y al Oeste con instalaciones especiales urbanas IN-U(30). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(3), IN-U(23) y IN-U(30), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MD4(4)***, corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 0.95 Ha., colinda al Norte con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(3), al Este con la zona espacios verdes y abiertos y recreativos regionales EV-R(1), al Sur con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(1)*** y al Oeste con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(1)***, con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(1). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(3), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MD4(5)***, corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 0.58 Ha., colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(1), al Este con la zona equipamiento barrial EI-B(1)***, al Sur con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(3), con la zona infraestructura regional IN-R(3), al Oeste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(25). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(3), IN-U(25) y IN-R(3), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MD4(6)***, corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 1.57 Ha., colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(3)*** y H4-U(4), al Este con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(7), al Sur con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(3) y al Oeste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(26). Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(3) y IN-U(7), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MD4(7), corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 0.64 Ha., colinda al Norte con instalaciones especiales urbanas IN-U(3), al Este con equipamiento central EI-C(1), al Sur con habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(3) y servicios distritales densidad media SD3(1), al Oeste con espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(1). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(3), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MD4(8), corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 0.46 Ha., colinda al Norte con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(5), al Este con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(6), y al Oeste con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(4).



Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(5) y IN-U(6), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MD4(9), corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 6.23 Ha., colinda al Noreste con la zona comercio distrital densidad alta CD4(1), al Sureste con instalaciones especiales urbanas IN-U(4), al Sur con mixto central densidad media MC3(7), al Oeste con habitacional plurifamiliar vertical densidad alta H4-V(1), instalaciones especiales urbanas IN-U(9) y habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(4), al Noroeste con instalaciones especiales urbanas IN-U(6). Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(6) y IN-U(4), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MD4(10), corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 3.69 Ha., colinda al Noreste con la zona comercio distrital densidad alta CD4(2), al Sureste con la zona mixta central intensidad media MC3(6), con la zona espacios verdes y abiertos y recreativos barriales EV-B(2), al Suroeste y Noroeste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(4). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(4), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MD4(11), corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 1.52 Ha., colinda al Norte con industria pesada de riesgo alto I3-(3), al Este con industria pesada de riesgo alto I3-(3) y mixto central intensidad media MC3(9 y 17), al Sur con instalaciones especiales urbanas IN-U(19), al Oeste con protección a cauces y cuerpos de agua CA(5). Se deberán respetarla zona de restricción del área de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5) en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.10. y la zona de infraestructura urbana IN-U(18) y IN-U(19), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MD4(12), corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 3.14 Ha., colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(6), con la zona de equipamiento distrital EI-D(1), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5), al Sur con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(19), al Oeste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(18) y IN-U(17). Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.10. y la zona de infraestructura urbana IN-U(17), IN-U(18), IN-U(19) y IN-U(20), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MD4(13), corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 2.17 Ha., colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(7), al Este con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(8) y IN-U(17), al Sur con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(8) y al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7)*. Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7)*, en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.10. y la zona de infraestructura urbana IN-U(8), IN-U(17) y IN-U(18), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MD4(14), corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 1.06 Ha., colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(8), al Este con instalaciones especiales urbanas IN-U(8), al Sur con instalaciones especiales urbanas IN-U(19) y al Oeste con protección a



cauces y cuerpos de agua CA(7)*. Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7)*, en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.10. y la zona de infraestructura urbana IN-U(8) y IN-U(19), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.10. de este documento.

MD4(15), corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 0.41 Ha., colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(5), al Este con la zona infraestructura regional IN-R(1), al Sur con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(19), al Oeste con la zona equipamiento distrital EI-D(2). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(19) y IN-R(1), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.10. de este documento.

MD4(16), corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 0.65 Ha., colinda al Norte con la zona mixta distrital intensidad alta MD-4(17), al Este con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(6), al Sur con el limite de área de aplicación, al Oeste con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(7), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.10. de este documento.

MD4(17), corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 1.78 Ha., colinda al Norte con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(19), al Este con el limite de área de aplicación, al Sur con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(6 y 7), con la zona mixta distrital intensidad alta MD-4(16), al Oeste con la zona mixta central intensidad media MC3(10). Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(19), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MD4(18), corresponde a la zona mixto distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 0.92 Ha., colinda al Norte con la zona mixto barrial intensidad alta MB-4(4), con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(8)***, al Este con la zona de equipamiento distrital EI-D(2), al Sur con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(19) y al Oeste con la zona mixta central intensidad media MC3(11)***. Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(19), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

Nota: ***Estas áreas quedan sujetas a lo dispuesto en función de lo contenido de la NOM-022-SEMARNAT-2003.

Las permisibilidades de usos en las zonas **MD4(1)**, **MD4(2)**, **MD4(3)*****, **MD4(4)*****, **MD4(5)*****, **MD4(7)**, **MD4(8)**, **MD4(9)**, **MD4(10)**, **MD4(11)** y **MD4(12)**, **MD4(13)**, **MD4(14)** **MD4(15)** **MD4(16)** **MD4(17)** y **MD4(18)** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Mixto Distrital Intensidad Alta.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Horizontal de Densidad Alta, Habitacional Plurifamiliar Densidad Alta, Habitacional Plurifamiliar Densidad Vertical, Turístico Hotelero Densidad Alta, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Servicios Distritales, Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Comercio Distrital, Manufacturas Menores, Manufacturas Domiciliarias, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial,**



Equipamiento Distrital, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

CUADRO 102. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE ZONAS MIXTAS DISTRITALES INTENSIDAD ALTA, MD4:	
CLAVE	MD4(1), MD4(2), MD4(3)***, MD4(4)***, MD4(5)***, MD4(7), MD4(8), MD4(9), MD4(10), MD4(11) y MD4(12), MD4(13), MD4(14) MD4(15) MD4(16) MD4(17) y MD4(18).
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Coexiste un Equilibrio Entre el Comercio y Servicios
COMPATIBLES	ACTIVIDADES O GIROS
Habitacional Unifamiliar Densidad Alta	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Alta	Habitacional
Habitacional Vertical Plurifamiliar	Habitacional
Turístico Hotelero Densidad Alta.	Albergues. Casas de asistencia. Casa de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones.
Servicios Vecinales	*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. *Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m ² .
Servicios Barriales	Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes: Asociaciones civiles. Banco (sucursal). Baños y sanitarios públicos. Bases de madera para regalo. Botanas y frituras (elaboración). Caja de ahorro. Carpintería. Centro de beneficencia pública. Cerámica. Cerrajería. Colocación de pisos. Elaboración de anuncios, lonas y toldos luminosos. Elaboración de rótulos. Encuadernación de libros. Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes. Rótulos y similares. Reparaciones domesticas y artículos del hogar. Sabanas y colchas. Salón de fiestas infantiles. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. Servicios de lubricación vehicular. Sitio de taxis. Taller mecánico. Talleres de: joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y neumático. Tapicería. Tintorería.
Servicios Distritales	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes: Adiestramiento de mascotas. Agencia de autos con taller. Agencias de autotransporte, viajes, publicidad. Almacenes y bodegas. Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, y similares. Armado y pegado de cajas de cartón. Aseguradoras. Autobaños y similares. Bienes raíces. Billares. Bodega de productos que no impliquen alto riesgo. Boliches. Bolsa de trabajo. Casas de bolsa, cambio, decoración. Centros botaneros. Clínica y farmacia veterinaria. Constructoras sin almacén. Contadores. Contratistas. Despacho de oficinas privadas. Discotecas. Diseño de anuncios a mano y por computadora. Distribución de agua. Elaboración de anuncios espectaculares. Elaboración de marcos. Estacionamientos públicos. Estaciones de servicio de combustible.



Servicios Distritales	Estructuras para equipos de telecomunicaciones. Finanzas y administración. Fumigaciones. Funeraria. Grabaciones de audio y video. Investigaciones privadas, jarcería. Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográfico. Laminado vehicular. Limpieza de alfombras, muebles y cortinas. Mensajería y paquetería. Moldes para inyección de plástico. Mudanzas. Notaría. Obradores. Oficinas corporativas privadas. Peletería. Pista de patinaje. Protección y seguridad policiaca, personal y negocios. Renta de maquinaria y equipo para la construcción. Renta de vehículos. Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido muebles de oficina e industriales. Restaurantes, bares y similares. Salas de baile y similares. Salón de eventos y similares. Servicio de grúas. Talabartería. Taller de herrería y/o elaboración de herrajes. Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares. Talleres de impresión. Taller de reparación y mantenimiento mecánico de vehículos.
Comercio Vecinal	Venta de: *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas). *Cenaduría y/o menudería. *Cocina económica. *Cremerías. *Expendios de revistas. *Farmacias. *Fruterías. *Legumbres. *Taquería. * Máximo 50 m² por local.
Comercio Barrial	<u>Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:</u> Venta de: Aguas frescas, paletas. Artículos de limpieza. Artículos deportivos. Artículos domésticos de hojalata. Artículos fotográficos. Autoservicio. Bazares y antigüedades. Bicicletas (venta). Blancos. Bonetería. Botanas y frituras. Calzado. Carnicería. Centro de copiado. Dulcería. Expendios de: agua, billetes de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes, pan. Ferretería Y tlapalería. Florerías y artículos de jardinería. Hielo. Implementos y equipos para gas doméstico. Jugos naturales y licuados. Juguetería. Lencería. Licorería (venta en botella cerrada). Línea blanca y aparatos eléctricos. Lonchería. Marcos. Mariscos. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudaría. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería. Semillas y cereales. Tiendas de ropa. Vidrios y espejos. Viveros. Videojuegos.
Comercio Distrital	<u>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</u> Venta de: Accesorios de seguridad industrial y doméstica. Acuarios. Agencia de autos. Alfombras. Antigüedades. Artesanías. Artículos de dibujo. Artículos de plástico y/o madera. Artículos para decoración. Artículos para manualidades. Azulejos y accesorios. Básculas. Boutique. Cafetería (con lectura a Internet). Cajas de cartón, materiales de empaque. Compra venta de aparatos para sordera. Compraventa de colorantes para curtiduría. Cristalería. Disqueras. Droguería, hierbería y homeopática. Equipos hidráulicos. Equipos y accesorios de computación. Ferretería de artículos especializados. Herrajes en general. Joyería y bisutería. Librería. Materiales para la construcción en local cerrado. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa). Motocicletas. Muebles. Pisos y cortinas. Productos para repostería. Relojería. Supermercados. Tabaquería. Telefonía e implementos. Tianguis. Tiendas departamentales. Tinas de jacuzzi. Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares. Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario.
Manufacturas Menores	Elaboración artesanal de: Artesanías. Bases de madera para regalo. Bordados y costuras. Botanas y frituras. Calcomanías. Calzado y artículos de piel. Cerámica. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). Dulces, caramelos y similares. Encuadernación de libros. Escudos y distintivos de metal y similares. Molduras de madera para marcos de cuadro. Paletas, helados, aguas frescas. Pasteles y similares. Piñatas. Procesamiento de alimentos. Productos tejidos, medias, calcetines, ropa, manteles y similares. Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. Salsas. Sastrería y taller de ropa. Serigrafía e impresiones. Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado). Tapicería. Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. Yoghurt.



Manufacturas Domiciliarias	Elaboración casera de: Bordados y costuras. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. Cerámica. Piñatas. Sastrería. Yoghurt.
Equipamiento Vecinal	Educación; Jardín de niños. Primaria.
Equipamiento Barrial	Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes: Culto: Iglesia. Salud: Consultorio médico y dental de 1er. Contacto. Unidad médica de 1er. Contacto. Servicios Institucionales: Caseta de vigilancia. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social). Guarderías infantiles. Sanitarios.
Equipamiento Distrital	Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes: Educación: Escuela de educación media superior (preparatoria). Escuela de idiomas. Cultura: Academia de baile. Cineteca. Fonoteca. Fototeca. Hemeroteca. Mediateca. Teatro. Culto: Convento. Salud: Clínica. Consultorio médico y/o dental. Sanatorio. Unidad de urgencias. Servicios Institucionales: Casa cuna. Correos y telégrafos. Academias en general atípicas, capacitación laboral. Hogar de ancianos. Administración pública. Velatorios y funerales. Estación de bomberos, autobuses urbanos. Terminales de transporte urbano.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	Espacios verdes y abiertos: Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas Espacios recreativos: Juegos infantiles.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	Se incluyen los giros vecinales más los siguientes: Espacios verdes y abiertos: Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica. Espacios recreativos: Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales	Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes: Espacios verdes y abiertos: Parque urbano distrital. Unidad deportiva. Espacios recreativos: Arenas. Centro deportivo. Escuela de artes marciales. Escuela de natación. Gimnasio. Pista de hielo. Squash.

Los usos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad media y alta **MD4** queda sujetos a las siguientes normas básicas de los lineamientos que se establecen en el uso que se pretenda urbanizar o construir.

Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderán a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda.

En este tipo de zonas el usos habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales, por tales razones el uso habitacional no podrá ser menor del 50 por ciento de la zona.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será: habitacional de densidad mínima 0.4%; habitacional de densidad baja 0.6%; habitacional de densidad media 0.7%; y, habitacional de densidad alta 0.8%.



El coeficiente de utilización del suelo (CUS) será: habitacional de densidad mínima 1.2%; habitacional de densidad baja 1.8%; habitacional de densidad media 2.1%; y, habitacional de densidad alta 2.4%.

Para las zonas **MD4(10)** el coeficiente de ocupación (COS) será: de 0.8 y para el Coeficiente de Utilización Suelo es de (CUS) será: 8. con un Índice de Edificación ID de 20 m².

Además se deberá de considerar las normas contenidas en este documento para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en el subtítulo X.6.3.4., en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

X.6.3.2. ZONAS MIXTAS CENTRALES INTENSIDAD BAJA, MC2

Las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores centrales, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto.

MC2(1), corresponde a la zona mixta central intensidad baja, con una superficie aproximada de 0.87 Ha., colinda al Norte con al zona instalaciones especiales urbanas IN-U(3), al Este con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(11), al Sur y al Oeste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(10). Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(3), IN-U(10) y IN-U(11), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC2(2), corresponde a la zona mixta central intensidad baja, con una superficie aproximada de 0.38 Ha., colinda al Norte con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(3) y al Este, Sur y Oeste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(11). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(3) y IN-U(11), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC2(3), corresponde a la zona mixta central intensidad baja, con una superficie aproximada de 1.07 Ha., colinda al Norte y al Este con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(11), al Sur con la zona equipamiento central EI-C(2) y al Oeste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(11). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(11), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC2(4), corresponde a la zona mixta central intensidad baja, con una superficie aproximada de 8.49 Ha., colinda al norte con instalaciones especiales urbanas IN-U(3), al Este y Sur con espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(6) y al Oeste con equipamiento regional EI-R(1). Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(3), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC2(5), corresponde a la zona mixta central intensidad baja, con una superficie aproximada de 0.61 Ha., colinda al Norte con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(8), al Este con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(2), al Sur con la zona de mixta central intensidad media MC3(16) y al



Oeste con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(8). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(2), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC2(6), corresponde a la zona mixta central intensidad baja, con una superficie aproximada de 1.36 Ha., colinda al Norte con la zona mixta central intensidad media MC3(16), al Este con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(2), al Sur y al Oeste con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(8). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(2), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC2(7)***, corresponde a la zona mixta central intensidad baja, con una superficie aproximada de 10.33 Ha., colinda al Norte con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(9), con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(14), al Este con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(2), al Sur y al Oeste con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(9). Se deberá respetar las zonas de infraestructura urbana IN-U(2) y IN-U(14), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC2(8), corresponde a la zona mixta central intensidad baja, con una superficie aproximada de 0.57 Ha., colinda al Norte con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(10), al Este con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(2) y al Sur con la zona de industria pesada de riesgo alto I3(2). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(2), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC2(9)***, corresponde a la zona mixta central intensidad baja, con una superficie aproximada de 3.38 Ha., colinda al Norte con la zona de industria pesada de riesgo alto I3(2), al Este con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(2), al Sur con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(11) y al Oeste con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(11), con la zona de industria pesada de riesgo alto I3(2). Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(2) y IN-R(2), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC2(10), corresponde a la zona mixta central intensidad baja, con una superficie aproximada de 1.16 Ha., colinda al Norte con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(12), al Este con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(2), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4)* y al Oeste con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos regionales EV-R(3). Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4)*. Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(2), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

Las permisibilidades de usos las zonas **MC2(1), MC2(2), MC2(3), MC2(4), MC2(5), MC2(6), MC2(7)***, MC2(8), MC2(9)*** y MC2(10)**: son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Habitacional Unifamiliar Densidad Baja.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Habitacional Horizontal de Densidad Baja, Habitacional Plurifamiliar Densidad Baja, Habitacional Plurifamiliar Densidad Vertical, Turístico Hotelero Densidad Baja, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Servicios**



Distritales, Servicios Centrales, Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Comercio Distrital, Comercio Centrales, Manufacturas Menores, Manufacturas Domiciliarias, Equipamiento Vecinal, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital, Equipamiento Central, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

CUADRO 104. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE ZONAS MIXTAS CENTRALES INTENSIDAD BAJA, MC2	
CLAVE	MC2(1), MC2(2), MC2(3), MC2(4), MC2(5), MC2(6), MC2(7)***, MC2(8), MC2(9)***, MC2(10).
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Equipamiento, Comercio y Servicios
COMPATIBLES	ACTIVIDADES O GIROS
Habitacional Unifamiliar Densidad Baja	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Horizontal Densidad Baja	Habitacional
Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Baja	Habitacional
Turístico Hotelero Densidad Baja	Albergues o posadas. Casa de huéspedes. Condohoteles. Hoteles con todos los servicios. Motel de paso y similares. Trailer park. Villas hoteleras.
Servicios Vecinales	*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. * Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m ² .
Servicios Barriales	Se incluyen los giros del servicio vecinal más los siguientes: Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes. Reparaciones domésticas y artículos del hogar. Sabanas y colchas. Salón de fiestas infantiles. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. Servicios de lubricación vehicular. Sitio de taxis. Taller mecánico. Taller de joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulicos y neumático. Tapicería. Tintorería.
Servicios Distritales.	Se incluyen los giros del servicio vecinal y barrial más los siguientes: Adiestramiento de mascotas. Agencia de autos con taller. Agencias de autotransporte, viajes, publicidad. Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas y similares. Armado y pegado de cajas de cartón. Aseguradoras. Bienes raíces. Billares. Bodega de productos que no impliquen alto riesgo. Boliches. Bolsa de trabajo. Casas de bolsa, cambio, decoración. Centros botaderos.



Servicios Centrales	<p>Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:</p> <p>Centrales televisoras. Centros de acopio de productos de desecho doméstico (carbón, papel, vidrio, bote y perfil de aluminio, tubo de cobre, muebles, colchones, y enseres domésticos de lámina y metal). Centros financieros. Centros nocturnos. Cines. Circos. Espectáculos para adultos. Radiodifusoras.</p>
Comercio Vecinal	<p>Venta de: *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas). *Cenaduría y/o menadería. *Cocina económica. *Cremerías. *Expendios de revistas. *Farmacias. *Fruterías. *Legumbres. * Taquería. * Máximo 50 m² por local.</p>
Comercio Barrial	<p>Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:</p> <p>Venta de: Aguas frescas, paletas. Artículos de limpieza. Artículos deportivos. Artículos domésticos de hojalata. Artículos fotográficos. Autoservicio. Bazares y antigüedades. Bicicletas (venta). Blancos. Bonetería. Botanas y frituras. Calzado. Carnicería. Centro de copiado. Dulcería. Expendios de: agua, billetes de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes, pan. Ferretería Y tlalpalería. Florerías y artículos de jardinería. Hielo. Implementos y equipos para gas doméstico. Jugos naturales y licuados. Juguetería. Lencería. Licorería (venta en botella cerrada). Línea blanca y aparatos eléctricos. Lonchería. Marcos. Mariscos. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería.</p>
Comercio Distrital	<p>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</p> <p>Accesorios de seguridad industrial y doméstica. Acuarios. Agencia de autos. Alfombras. Antigüedades. Artesanías. Artículos de dibujo. Artículos de plástico y/o madera. Artículos para decoración. Artículos para manualidades Azulejos y accesorios. Básculas. Boutique. Cafetería (con lectura a Internet) Cajas de cartón, materiales de empaque. Compra venta de aparatos para sordera. Compraventa de colorantes para curtiduría. Cristalería. Disqueras. Droguería, hierbería y homeopática. Equipos hidráulicos. Equipos y accesorios de computación. Ferretería de artículos especializados. Herrajes en general. Joyería y bisutería. Librería. Materiales para la construcción en local cerrado. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa) Motocicletas. Muebles. Pisos y cortinas. Productos para repostería. Relojería. Supermercados. Tabaquería. Telefonía e implementos.</p>
Comercio Central	<p>Se excluyen los giros del comercio vecinal y barrial y se incluyen los giros del comercio distrital y central más los siguientes:</p> <p>Abarrotes. Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos. Bares. Cantinas. Centros comerciales. Equipos de sonido y video. Galería de arte. Refacciones (sin taller). Rocolas. Tiendas de artículos especializados. Video bares.</p>
Manufacturas Menores	<p>Elaboración artesanal de:</p> <p>Artesanías. Bases de madera para regalo. Bordados y costuras. Botanas y frituras. Calcomanías. Calzado y artículos de piel. Cerámica. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). Dulces, caramelos y similares. Encuadernación de libros. Escudos y distintivos de metal y similares. Molduras de madera para marcos de cuadro. Paletas, helados, aguas frescas. Pasteles y similares. Piñatas. Procesamiento de alimentos. Productos tejidos, medias, calcetines, ropa, manteles y similares. Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. Salsas. Sastrería y taller de ropa. Serigrafía e impresiones. Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado). Tapicería. Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. Yoghurt.</p>



Manufacturas Domiciliarias	Elaboración casera de: Bordados y costuras. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. Cerámica. Piñatas. Sastrería. Yoghurt.
Equipamiento Vecinal	Educación. Jardín de niños. Primaria.
Equipamiento Barrial	Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes: Culto: Iglesia. Salud: Consultorio médico y dental de 1er. Contacto. Unidad médica de 1er. Contacto. Servicios Institucionales: Caseta de vigilancia. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social). Guarderías infantiles. Sanitarios.
Equipamiento Distrital	Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes: Educación: Escuela de educación media superior (preparatoria). Escuela de idiomas. Cultura: Academia de baile. Cineteca. Fonoteca. Fototeca. Hemeroteca. Mediateca. Teatro. Culto: Convento. Salud: Clínica. Consultorio médico y/o dental. Sanatorio. Unidad de urgencias. Servicios Institucionales: Academias en general atípicas, capacitación laboral. Casa cuna. Estación de bomberos, autobuses urbanos. Hogar de ancianos. Velatorios y funerales.
Equipamiento Central	Se excluyen los giros de equipamiento vecinal y se incluyen los giros de equipamiento barrial y distrital más los siguientes: Educación: Instituto de educación superior. Universidad. Cultura: Auditorio. Casa de la cultura. Museo. Salud: Clínica hospital. Hospital de especialidades. Hospital general. Servicios Institucionales: Administración de correos. Administración pública. Agencias y delegaciones municipales. Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales para beneficencia. Centro de integración juvenil. Orfanatos. Salas de reunión.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	Espacios verdes y abiertos: Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas Espacios recreativos: Juegos infantiles.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	Se incluyen los giros vecinales más los siguientes: Espacios verdes y abiertos: Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica. Espacios recreativos: Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.	Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes: Espacios verdes y abiertos: Parque urbano distrital. Unidad deportiva. Espacios recreativos: Arenas. Centro deportivo. Escuela de artes marciales. Escuela de natación. Gimnasio. Pista de hielo. Squash.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales.	Se excluyen los giros vecinales y se incluyen los giros barriales y distritales más los siguientes: Espacios verdes y abiertos: Jardines y/o plazas. Lagos ratificales. Parque urbano general. Zoológico. Espacios recreativos: Balnearios. Campos de golf. Estadios. Plazas de toros y lienzos charros.

Los usos y destinos que se identifican como mixtos centrales de intensidad baja **MC2** queda sujetos a las siguientes normas básicas;



Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderán a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece en el Reglamento, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda.

En este tipo de zonas el uso habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales, por tales razones el uso habitacional no podrá ser menor del 25 por ciento de la zona.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será: habitacional de densidad mínima 0.4%; habitacional de densidad baja 0.6%; habitacional de densidad media 0.7%; y, habitacional de densidad alta 0.8%.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) será: habitacional de densidad mínima 1.2%; habitacional de densidad baja 1.8%; habitacional de densidad media 2.1%; y, habitacional de densidad alta 2.4%.

Además se deberá de considerar las normas contenidas en este documento para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en el subtítulo X.6.3.4. en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

X.6.3.3. ZONAS MIXTAS CENTRALES DE INTENSIDAD MEDIA, MC3:

El Mixto Central son las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores centrales, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto;

MC3(1)***, corresponde la zona mixta central intensidad media, con una superficie aproximada de 3.64 Ha., colinda al Norte con la zona de servicios a la industria y al comercio SI(1), al Este con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos barriales EV-B(1), con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(24) y IN-U(31), mixto distrital densidad alta MD4(1), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8)*, al Sur con la zona de comercio central densidad alta CC4(1)***, al Oeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(1). Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8)*, en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.10. y con la zona de infraestructura urbana IN-U(1), IN-U(23), IN-U(24), IN-U(29) y IN-U(31), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC3(2), corresponde la zona mixta central intensidad media, con una superficie aproximada de 5.44 Ha., colinda al Noreste con la zona turístico hotelero densidad alta TH4(1), al Sureste con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(1) y H4(2), con la zona de equipamiento barrial EI-B(1)***, con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(2), con la zona mixta barrial intensidad alta MB4(1), con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(3), al Suroeste y Noroeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(1), IN-U(3) y IN-U(25), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.



MC3(3), corresponde la zona mixta central intensidad media, con una superficie aproximada de 0.77 Ha., colinda al Noreste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(8), al Sureste con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(4), al Suroeste con la zona industria pesada de riesgo alto I3(1), al Noroeste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(1). Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(1) y IN-U(8), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC3(4), corresponde la zona mixta central intensidad media, con una superficie aproximada de 0.83 Ha., colinda al Noreste con la zona mixta central intensidad media MC3(13), al Sureste con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(4), al Suroeste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(7) y al Noroeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(1), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC3(5), corresponde la zona mixta central intensidad media, con una superficie aproximada de 8.90 Ha., colinda al Noreste con el limite de área de aplicación, al Sureste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(6), al Suroeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(5), habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(4), con la zona mixta central intensidad media MC3(13), al Noroeste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(1). Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(1), IN-U(5), IN-U(6) y IN-U(28), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC3(6), corresponde la zona mixta central intensidad media, con una superficie aproximada de 11.86 Ha., colinda al Noreste con la zona limite de centro de área de aplicación, al Sureste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(3), con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(5), al Suroeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(4), con la zona mixta distrital intensidad alta MD4(10), al Noroeste con la zona mixta distrital intensidad alta MD4(10), con la zona comercio distrital densidad alta CD4(2). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(3) y IN-U(4), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC3(7), corresponde la zona mixta central intensidad media, con una superficie aproximada de 0.35 Ha., colinda al Noreste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(4), al Sureste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(3), al Suroeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad alta H4-V(1), al Noroeste con la zona mixta distrital intensidad alta MD4(9). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(3) y IN-U(4), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC3(8), corresponde la zona mixta central intensidad media, con una superficie aproximada de 1.11 Ha., colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(5), al Este con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(9), al Sur con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(3), al Oeste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(7). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(3), IN-U(7) y IN-U(9), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC3(9), corresponde la zona mixta central intensidad media, con una superficie aproximada de 0.38 Ha., colinda al Norte con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(19), al Este con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(2), al Sur con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(19), con la zona mixta



central intensidad media MC3(17), al Oeste con la zona mixta distrital intensidad alta MD4(11). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(2) y IN-U(18), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC3(10), corresponde la zona mixta central intensidad media, con una superficie aproximada de 0.46 Ha., colinda al Noreste con la zona mixto barrial intensidad alta MB4(4)^{***}, con la zona mixta distrital intensidad alta MD4(18), al Sureste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(19), al Suroeste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(27), al Noroeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(22). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(19), IN-U(22) y IN-U(27), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC3(11)^{*}**, corresponde la zona mixta central intensidad media, con una superficie aproximada de 1.91 Ha., colinda al Noreste con mixto barrial densidad alta MB4(5)^{***}, con la zona de infraestructura regional IN-R(4), al Sureste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(22), al Suroeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(27), al Noroeste con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(4). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(22) y IN-U(27), y zona de infraestructura regional IN-R(4), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC3(12)^{*}**, corresponde la zona mixto central intensidad media, con una superficie aproximada de 0.36 Ha., colinda al Norte, Este y Sur con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos centrales EV-C(6), al Oeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(1). Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(1), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC3(13), corresponde la zona mixta central intensidad media, con una superficie aproximada de 0.21 Ha., colinda al Noreste y al Sureste con la zona mixta central intensidad media MC3(5), al Suroeste con la zona mixta central intensidad media MC3(4), al Noroeste con la zona instalaciones especiales urbanas IN-U(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(1), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC3(14), corresponde la zona mixta central intensidad media, con una superficie aproximada de 0.13 Ha., colinda al Noreste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(7), al Sureste con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad media H3-U(4), al Suroeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(8) y al Noroeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(1). Se deberá respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(1), IN-U(7) y IN-U(8), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC3(15), corresponde la zona mixta central intensidad media, con una superficie aproximada de 0.53 Ha., colinda al Norte con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(3), al Este con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos barriales EV-B(1), al Sur con la zona de servicios a la industria y al comercio SI(1), al Oeste con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(1) y IN-U(3), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.



MC3(16), corresponde la zona mixta central densidad media, con una superficie aproximada de 0.36 Ha., colinda al Norte con la zona mixta central intensidad baja MC2(5), al Este con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(2), al Sur con la zona mixto central intensidad baja MC2(6) y al Oeste con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(8). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(2), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

MC3(17), corresponde la zona mixto central intensidad media, con una superficie aproximada de 0.24 Ha., colinda al Norte y al Este con la zona mixto central intensidad media MC3(9), al Sur con la zona de instalaciones especiales urbanas IN-U(19), Oeste con la zona mixta distrital intensidad alta MD4(11). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(17), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

Nota: ***Estas áreas quedan sujetas a lo dispuesto en función de lo contenido de la NOM-022-SEMARNAT-2003.

Las permisibilidades de usos en las zonas **MC3(1)***, MC3(2), MC3(3), MC3(4), MC3(5), MC3(6), MC3(7), MC3(8), MC3(9), MC3(10), MC3(11)***, MC3(12)***, MC3(13), MC3(14), MC3(15), MC3(16), MC3(17)** son los que se describen a continuación:

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

CUADRO 105. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE ZONAS MIXTAS DE CENTRALES INTENSIDAD BAJA, MC3:	
CLAVE	MC3(1)***, MC3(2), MC3(3), MC3(4), MC3(5), MC3(6), MC3(7), MC3(8), MC3(9*), MC3(10), MC3(11)***, MC3(12)***
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Equipamiento, Comercio y Servicios
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS
Habitacional Unifamiliar Densidad Media	Habitacional
Habitacional Horizontal Densidad Media	Habitacional
Habitacional Vertical	Habitacional
Turístico Hotelero Densidad Baja	Albergues o posadas. Casa de huéspedes. Condohoteles. Hoteles con todos los servicios. Motel de paso y similares. Trailer park. Villas hoteleras.
Servicios Vecinales	*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. *Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m ² .
Servicios Barriales	Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes: Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes. Reparaciones domésticas y artículos del hogar. Sábanas y colchas. Salón de fiestas infantiles.



Servicios Barriales	Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. Servicios de lubricación vehicular. Sitio de taxis. Taller mecánico. Taller de joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulicos y neumático. Tapicería. Tintorería.
Servicios Distritales.	Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes: Adiestramiento de mascotas. Agencia de autos con taller. Agencias de autotransporte, viajes, publicidad. Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas y similares. Armado y pegado de cajas de cartón. Aseguradoras. Bienes raíces. Billares. Bodega de productos que no impliquen alto riesgo. Boliches. Bolsa de trabajo. Casas de bolsa, cambio, decoración. Centros botaderos.
Servicios Centrales	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes: Centrales televisoras. Centros de acopio de productos de desecho doméstico (carbón, papel, vidrio, bote y perfil de aluminio, tubo de cobre, muebles, colchones, y enseres domésticos de lámina y metal). Centros financieros. Centros nocturnos. Cines. Circos. Espectáculos para adultos. Radiodifusoras.
Comercio Vecinal	Venta de: *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas). *Cenaduría y/o menadería. *Cocina económica. *Cremerías. *Expendios de revistas. *Farmacias. *Fruterías. *Legumbres. * Taquería. * Máximo 50 m ² por local.
Comercio Barrial	Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes: Venta de: Aguas frescas, paletas. Artículos de limpieza. Artículos deportivos. Artículos domésticos de hojalata. Artículos fotográficos. Autoservicio. Bazares y antigüedades. Bicicletas (venta). Blancos. Bonetería. Botanas y frituras. Calzado. Carnicería. Centro de copiado. Dulcería. Expendios de: agua, billetes de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes, pan. Ferretería Y tlapalería. Florerías y artículos de jardinería. Hielo. Implementos y equipos para gas doméstico. Jugos naturales y licuados. Juguetería. Lencería. Licorería (venta en botella cerrada). Línea blanca y aparatos eléctricos. Lonchería. Marcos. Mariscos. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería.
Comercio Distrital	Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes: Accesorios de seguridad industrial y doméstica. Acuarios. Agencia de autos. Alfombras. Antigüedades. Artesanías. Artículos de dibujo. Artículos de plástico y/o madera. Artículos para decoración. Artículos para manualidades Azulejos y accesorios. Básculas. Boutique. Cafetería (con lectura a Internet) Cajas de cartón, materiales de empaque. Compra venta de aparatos para sordera. Compraventa de colorantes para curtiduría. Cristalería. Disqueras. Droguería, hierbería y homeopática. Equipos hidráulicos. Equipos y accesorios de computación. Ferretería de artículos especializados. Herrajes en general. Joyería y bisutería. Librería. Materiales para la construcción en local cerrado. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa) Motocicletas. Muebles. Pisos y cortinas. Productos para repostería. Relojería. Supermercados. Tabaquería. Telefonía e implementos.
Comercio Central	Se excluyen los giros del comercio vecinal y se incluyen los giros del comercio barrial y distrital más los siguientes: Abarrotes. Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos. Bares. Cantinas. Centros comerciales. Equipos de sonido y video. Galería de arte. Refacciones (sin taller). Rocolas. Tiendas de artículos especializados. Video bares.



Manufacturas Menores	Elaboración artesanal de: Artesanías. Bases de madera para regalo. Bordados y costuras. Botanas y frituras. Calcomanías. Calzado y artículos de piel. Cerámica. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). Dulces, caramelos y similares. Encuadernación de libros. Escudos y distintivos de metal y similares. Molduras de madera para marcos de cuadro. Paletas, helados, aguas frescas. Pasteles y similares. Piñatas. Procesamiento de alimentos. Productos tejidos, medias, calcetines, ropa, manteles y similares. Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. Salsas. Sastrería y taller de ropa. Serigrafía e impresiones. Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado). Tapicería. Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. Yoghurt.
Manufacturas Domiciliarias	Elaboración casera de: Bordados y costuras. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanisterías y orfebrerías o similares. Cerámica. Piñatas. Sastrería. Yoghurt.
Equipamiento Vecinal	Educación: Jardín de niños. Primaria.
Equipamiento Barrial	Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes: Culto: Iglesia. Salud: Consultorio médico y dental de 1er. Contacto. Unidad médica de 1er. Contacto. Servicios Institucionales: Caseta de vigilancia. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social). Guarderías infantiles. Sanitarios.
Equipamiento Distrital	Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes: Educación: Escuela de educación media superior (preparatoria). Escuela de idiomas. Cultura: Academia de baile. Cineteca. Fonoteca. Fototeca. Hemeroteca. Mediateca. Teatro. Culto: Convento. Salud: Clínica. Consultorio médico y/o dental. Sanatorio. Unidad de urgencias. Servicios Institucionales: Academias en general atípicas, capacitación laboral. Casa cuna. Estación de bomberos, autobuses urbanos. Hogar de ancianos. Velatorios y funerales.
Equipamiento Central	Se excluyen los giros de equipamiento vecinal y se incluyen los giros de equipamiento barrial y distrital más los siguientes: Educación: Instituto de educación superior. Universidad. Cultura: Auditorio. Casa de la cultura. Museo. Salud: Clínica hospital. Hospital de especialidades. Hospital general. Servicios Institucionales: Administración de correos. Administración pública. Agencias y delegaciones municipales. Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales para beneficencia. Centro de integración juvenil. Orfanatos. Salas de reunión.
Espacios Verdes, Abiertos Y Recreativos Vecinales.	Espacios verdes y abiertos: Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas Espacios recreativos: Juegos infantiles.
Espacios Verdes, Abiertos Y Recreativos Barriales.	Se incluyen los giros vecinales más los siguientes: Espacios verdes y abiertos: Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica. Espacios recreativos: Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.
Espacios Verdes, Abiertos Y Recreativos Distritales.	Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes: Espacios verdes y abiertos: Parque urbano distrital. Unidad deportiva. Espacios recreativos: Arenas. Centro deportivo. Escuela de artes marciales. Escuela de natación. Gimnasio. Pista de hielo. Squash.



Espacios Verdes, Abiertos Y Recreativos Centrales.	<p>Se excluyen los giros vecinales y se incluyen los giros barriales y distritales más los siguientes:</p> <p>Espacios verdes y abiertos: Jardines y/o plazas. Lagos ratificales. Parque urbano general. Zoológico.</p> <p>Espacios recreativos: Balnearios. Campos de golf. Estadios. Plazas de toros y lienzos charros.</p>
--	--

Los usos y destinos que se identifican como mixtos centrales de intensidad media **MC3** queda sujetos a las siguientes normas básicas;

Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderán a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece en el Reglamento, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda.

En este tipo de zonas el usos habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales, por tales razones el uso habitacional no podrá ser menor del 25 porciento de la zona.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) será: habitacional de densidad mínima 0.4%; habitacional de densidad baja 0.6%; habitacional de densidad media 0.7%; y, habitacional de densidad alta 0.8%.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) será: habitacional de densidad mínima 1.2%; habitacional de densidad baja 1.8%; habitacional de densidad media 2.1%; y, habitacional de densidad alta 2.4%.

Además se deberá de considerar las normas contenidas en este documento para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en el subtítulo X.6.3.4. en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

X.6.3.4.- Lineamientos de Construcción para las Zonas Mixtas.

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de comerciales de intensidades media, CB3, CD3 y CC3, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 116.- COMERCIO VECINAL CV			
	INTENSIDAD MEDIA (CB3)	INTENSIDAD MEDIA (CD3)	INTENSIDAD MEDIA (CC3)
Superficie máxima de lote	280 m ²	420 m ²	420 m ²
Frente mínimo del lote	10 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coeficiente de ocupación del suelo(C.O.S.)	0.7	0.7	0.7
Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	2.1	2.1	2.1
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 117	Ver cuadro 117	Ver cuadro 117
% de frente jardinado	30%	30%	30%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable



R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
 * Para el establecimiento de el uso comercial vecinal, se tomara como base el lote tipo de la zona habitacional, en virtud de que el comercio podrá estar integrado a la vivienda, sin embargo la superficie a ocupar por el comercio no deberá de ser mayor a 50 m² Cuando se trate de módulos de comercio vecinal independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 200 m² y cada local no deberá ser mayor a 50 m² Localizado preferentemente en esquina.

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de comerciales de intensidades media, SB3, SD3 y SC3, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 117.- SERVICIO VECINAL SV			
	INTENSIDAD MEDIA (SB3)	INTENSIDAD MEDIA (SD3)	INTENSIDAD MEDIA (SC3)
Superficie máxima de lote	140 m ²	420 m ²	420 m ²
Frente mínimo del lote	8 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo(C.O.S.)	0.7	0.7	0.7
Coefficiente de utilización del suelo(C.U.S.)	1.4	2.1	2.1
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 117	Ver cuadro 117	Ver cuadro 117
% de frente jardinado	40	30%	30%
Restricción frontal	3 metros lineales**	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable

R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
 * Para el establecimiento de el uso comercial vecinal, se tomara como base el lote tipo de la zona habitacional, en virtud de que el comercio podrá estar integrado a la vivienda, sin embargo la superficie a ocupar por el comercio no deberá de ser mayor a 50 m² Cuando se trate de módulos de comercio vecinal independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 200 m² y cada local no deberá ser mayor a 50 m² Localizado preferentemente en esquina.
 ** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver Subtitulo X.7. de este documento.

Para efecto de hacer operativo el funcionamiento del equipamiento en las unidades territoriales de nivel vecinal y barrial respectivamente, se establecen como requerimientos mínimos los parámetros mencionados en el cuadro 118 de este Reglamento. Para determinar las características y dimensionamiento del equipamiento con nivel de servicios distritales, centrales y regionales, se estará a la reglamentación del sistema normativo nacional de equipamiento urbano, o similares que emitan las autoridades estatales o municipales.



Cuadro 118.- EQUIPAMIENTO EI

NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN			Superficie mínima de lote en m ²	Frente mínimo de lote en Metros Lineales	Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	Coeficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Altura máxima de la edificación	Cajones de estacionamiento	Restricción frontal en Metros lineales	% de frente jardinado	Restricciones laterales en Metros lineales	Restricción posterior en Metros lineales	Modo de edificación.
Nivel de Servicio	Rubro	Giro											
VECINAL	Educación	Jardín de niños (3 aulas)	1500*	24	0.4	0.4	Un nivel	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
		Primaria	2,500	30	0.15	0.3	R	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
BARRIAL	Educación	Escuelas de Capacitación social y técnica Educación especial	2,500	15	0.15	0.3	R	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
		Guardería Infantil	1000*	15	0.6	0.6	Un nivel	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
		Secundarias generales y técnicas	5000*	15	0.15	0.3	R	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
	Cultura	Biblioteca	1000*	15	0.4	0.8	R	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
	Culto	Iglesia	2500*	15				**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
	Salud	Unidad médica de 1 ^{er} contacto	400*	15	0.5	0.5	Un nivel	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
	Servicios Institucionales	Caseta de vigilancia	200*	15	0.6	0.12	R	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social)		400*	15	0.6	0.12	R	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto	
Sanitarios		100*	15	0.6	0.12	R	**	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto	

* Los cálculos de superficie mínima de lote es indicativa, y esta considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican las dotación de estos equipamientos.
 ** Ver el Cuadro 137 de este documento.
 R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

Los predios o terrenos y las edificaciones e instalaciones ubicadas en las zonas de manufacturas menores, tipo MFM, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:



Cuadro 119.- MANUFACTURAS MENORES (MFM)	
Superficie mínima a desarrollar	---
Superficie mínima de lote	180 m ²
Superficie máxima de lote	400,000 m ²
Frente mínimo del lote	12 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.6
Altura máxima de la edificación	Resultante de aplicar los coeficientes
Cajones de estacionamiento	Según Cuadro 117
% Frente jardinado	20%
Restricción frontal	3 metros lineales **
Restricciones laterales	---
Restricción posterior	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
* Al aplicar el C.O.S, la superficie libre restante de lote o unidad privativa se deberá de destinar como mínimo el 30% para áreas verdes, y el resto para áreas de estacionamiento u otras que no implique edificación.	
** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver Subtitulo X.7. de este documento.	
*** Únicamente cuando colinden con zona o uso habitacional.	

Los usos y destinos que se identifican como habitacional unifamiliar densidad baja **MFM** queda sujetos a las normas básicas de cada zona;

Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderán a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda.

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas Mixto Barrial Intensidad Media, MC3, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en el uso que se pretenda urbanizar o construir.

Además se deberá de considerar las normas contenidas y los lineamientos anteriores para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial, así como las normas vigentes.

X.6.4. ZONAS COMERCIALES, C:

Las zonas comerciales tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales, para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad.
- II. Proteger tanto a las instalaciones comerciales como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos



- tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y
- III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

X.6.4.1. ZONAS COMERCIALES DISTRITALES, CD:

Las zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos comerciales, en los que se ubican actividades que sirven amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio para el abasto semanal – mensual.

CD3(1), corresponde a la zona de Comercio Distrital intensidad media, con una superficie aproximada de 1.05 Ha. colinda al Norte con la zona de industria pesada de riesgo alto I3(1), al Este y Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(4), y al Oeste con la zona de Servicios a la industria y comercio SI(2).

CD3(2), corresponde a la zona de Comercio Distrital intensidad media, con una superficie aproximada de 0.36 Ha. colinda al Norte con la zona turístico hotelero densidad alta TH4(3), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(4), al Sur con las zonas habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(3)** y turístico hotelero densidad alta TH4(2), y al Oeste con la zona de Servicios a la industria y comercio SI(2).

CD4(1), corresponde a la zona de Comercio Distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 5.25 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(6), al Este con el limite de área de aplicación, al Sur con la zona de comercio distrital CD4(2) y al Oeste con la zona de mixto distrital intensidad alta MD4(10). Se deberá respetar la zona por paso de infraestructura urbana IN-U(6), en función de lo establecido en el Subtitulo X.6.9. de este documento.

CD4(2), corresponde a la zona de Comercio Distrital intensidad alta, con una superficie aproximada de 3.25 Ha. colinda al Norte con la zona de comercio distrital intensidad alta CD4(4), al Este con el limite de área de aplicación, al Sur con la zona de mixto central intensidad media MC3(6) y al Oeste con la zona de mixto distrital intensidad alta MD4(10). Se deberá respetar la zona por paso de infraestructura urbana IN-U(4), en función de lo establecido en el Subtitulo X.6.9. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **CD3(1)**, **CD3(2)**, **CD4(1)** y **CD4(2)** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Comerciales Distritales**.
- b) Se consideran compatibles los usos: **Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Servicios Distritales, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales**.
- c) Se consideran condicionados **Manufacturas Menores**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:



CUADRO 106. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE ZONAS COMERCIALES DISTRITALES, CD:	
CLAVE	CD4(1), CD4(2), CD4(1) y CD4(2)
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Comercio Distrital
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS
Comercio Distrital	Accesorios de seguridad industrial y doméstica. Acuarios. Agencia de autos. Alfombras. Antigüedades. Artesanías. Artículos de dibujo. Artículos de plástico y/o madera. Artículos para decoración. Artículos para manualidades. Azulejos y accesorios. Básculas. Boutique. Cafetería (con lectura a Internet). Cajas de cartón, materiales de empaque. Compra venta de aparatos para sordera. Compraventa de colorantes para curtiduría. Cristalería. Disqueras. Droguería, hierbería y homeopática. Equipos hidráulicos. Equipos y accesorios de computación. Ferretería de artículos especializados. Herrajes en general. Joyería y bisutería. Librería. Materiales para la construcción en local cerrado. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa). Motocicletas. Muebles. Pisos y cortinas. Productos para repostería. Relojería. Supermercados. Tabaquería. Telefonía e implementos celulares. Tiendas departamentales. Tinas de jacuzzi. Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares. Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario.
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS
Comercio Vecinal	Venta de: *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) Cenaduría y/o menudería. Cocina económica. Cremerías. Expendios de revistas. Farmacias. Fruterías. Legumbres. Taquería. Máximo 50 m ² por local.
Comercio Barrial	Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes: Venta de: Ferretería Y tlapalería. Florerías y artículos de jardinería. Hielo. Implementos y equipos para gas doméstico. Jugos naturales y licuados. Juguetería. Lencería. Licorería (venta en botella cerrada). Línea blanca y aparatos eléctricos. Lonchería. Marcos. Mariscos. Máscaras. Mercadería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudería. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería. Semillas y cereales. Tiendas de accesorios de vestir. Vidrios y espejos. Viveros.
Servicios Vecinales	*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. * Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m ² .
Servicios Barriales	Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes: Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes. Reparaciones domésticas y artículos del hogar. Sabanas y colchas. Salón de fiestas infantiles. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. Servicios de lubricación vehicular. Sitio de taxis. Taller mecánico. Taller de joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulicos y neumático. Tapicería. Tintorería.



Servicios Distritales.	<p>Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:</p> <p>Adiestramiento de mascotas. Agencia de autos con taller. Agencias de autotransporte, viajes, publicidad. Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas y similares. Armado y pegado de cajas de cartón. Aseguradoras. Bienes raíces. Billares. Bodega de productos que no impliquen alto riesgo. Boliches. Bolsa de trabajo. Casas de bolsa, cambio, decoración. Centros botaderos.</p>
Equipamiento Barrial	<p>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</p> <p>Culto: Iglesia. Salud: Consultorio médico y dental de 1er. Contacto. Unidad médica de 1er. Contacto. Servicios Institucionales: Caseta de vigilancia. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social). Guarderías infantiles. Sanitarios.</p>
Equipamiento Distrital	<p>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes:</p> <p>Educación: Escuela de educación media superior (preparatoria). Escuela de idiomas. Cultura: Academia de baile. Cineteca. Fonoteca. Fototeca. Hemeroteca. Mediateca. Teatro. Culto: Convento. Salud: Clínica. Consultorio médico y/o dental. Sanatorio. Unidad de urgencias. Servicios Institucionales: Academias en general atípicas, capacitación laboral. Casa cuna. Estación de bomberos, autobuses urbanos. Hogar de ancianos. Velatorios y funerales.</p>
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	<p>Espacios verdes y abiertos: Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas Espacios recreativos: Juegos infantiles.</p>
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	<p>Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:</p> <p>Espacios verdes y abiertos: Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica. Espacios recreativos: Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.</p>
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.	<p>Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes:</p> <p>Espacios verdes y abiertos: Parque urbano distrital. Unidad deportiva. Espacios recreativos: Arenas. Centro deportivo. Escuela de artes marciales. Escuela de natación. Gimnasio. Pista de hielo. Squash.</p>
CONDICIONADO	ACTIVIDADES O GIROS
Manufacturas Menores	<p>Elaboración artesanal de: Artesanías. Bases de madera para regalo. Bordados y costuras. Botanas y frituras. Calcomanías. Calzado y artículos de piel. Cerámica. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). Dulces, caramelos y similares. Encuadernación de libros. Escudos y distintivos de metal y similares. Molduras de madera para marcos de cuadro. Paletas, helados, aguas frescas. Pasteles y similares. Piñatas. Procesamiento de alimentos. Productos tejidos, medias, calcetines, ropa, manteles y similares. Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. Salsas. Sastrería y taller de ropa. Serigrafía e impresiones. Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado). Tapicería. Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. Yoghurt.</p>

Los usos y destinos que se identifican como comercio distrital intensidad media **CD3** quedan sujetos a las siguientes normas básicas;



Cuadro 107. de Zonas Comerciales Distritales, CD3:	
Superficie mínima de lote	420 m ²
Frente mínimo de lote	12 ml
Coefficiente de ocupación del suelo C.O.S.	0.7
Coefficiente de utilización del suelo C.U.S.	2.1
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	Según Reglamento
Restricción frontal	5* ml
Porcentaje de frente jardinado	30 %
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona
Restricción posterior	3 ml
Modo de edificación	Variable
* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.	

Los usos y destinos que se identifican como comercio distrital intensidad alta **CD4** quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

Cuadro 108. Zonas Comerciales Distritales, CD4:	
Superficie mínima de lote	270 m ²
Frente mínimo de lote	12 ml
Coefficiente de ocupación del suelo C.O.S.	0.8
Coefficiente de utilización del suelo C.U.S.	2.4
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	Según Reglamento
Restricción frontal	5* ml
Porcentaje de frente jardinado	20 %
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona.
Restricción posterior	3 ml
Modo de edificación	Variable
* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad.	

Para las zonas **CD4(2)** el coeficiente de ocupación (COS) será: de 0.8 y para el Coeficiente de Utilización Suelo es de (CUS) será: 8, con un Índice de Edificación ID de 20 m².

X.6.4.2. ZONAS COMERCIALES CENTRALES, CC:

Las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el comercio de la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros o subcentros urbanos, o desarrolladas en forma de corredores urbanos.



CC4(1)***, corresponde a la zona de Comercio Central intensidad alta, con una superficie aproximada de 0.93 Ha. colinda al Norte con la zona de mixto central intensidad media MC3(1)***, al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(8)*, con la zona de espacios verdes regionales EV-R(1), con la zona de espacios verdes centrales EV-C(6), al Sur con la zona espacios verdes centrales EV-C(6), y al Oeste con zona de infraestructura urbana IN-U(1). Se deberá respetar la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(8)*, en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.10. y la zona de infraestructura urbana IN-U(1), en función de lo establecido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

Nota: ***Estas áreas quedan sujetas a lo dispuesto en función de lo contenido de la NOM-022-SEMARNAT-2003

Las permisibilidades de usos en la zona, **CC4(1)***** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Comerciales centrales.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Servicios Vecinales, Servicios Barriales, Servicios Distritales, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

CUADRO 109. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE ZONAS COMERCIALES CENTRALES, CC:	
CLAVE	CC4(1)***
ZONA (USO PREDOMINANTE)	COMERCIO CENTRAL INTENSIDAD ALTA
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS
Comercio Central	Se excluyen los giros del comercio vecinal y se incluyen los giros del comercio barrial y distrital más los siguientes: Venta de: Abarrotes, Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos, Bares Cantinas, Centros comerciales, Equipos de sonido y video, Galería de arte, Refacciones (sin taller), Rocolas, Tiendas de artículos especializados y Video bares.
COMPATIBLES	ACTIVIDADES O GIROS
Comercio Barrial	Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes: Venta de: Ferretería Y tlapalería. Florerías y artículos de jardinería. Hielo. Implementos y equipos para gas doméstico. Jugos naturales y licuados. Juguetería. Lencería. Licorería (venta en botella cerrada). Línea blanca y aparatos eléctricos. Lonchería. Marcos. Mariscos. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudería. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería. Semillas y cereales. Tiendas de accesorios de vestir. Vidrios y espejos. Viveros.



Comercio Distrital	<p>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</p> <p>Accesorios de seguridad industrial y doméstica. Acuarios. Agencia de autos. Alfombras. Antigüedades. Artesanías. Artículos de dibujo. Artículos de plástico y/o madera. Artículos para decoración. Artículos para manualidades. Azulejos y accesorios. Básculas. Boutique. Cafetería (con lectura a Internet). Cajas de cartón, materiales de empaque. Compra venta de aparatos para sordera. Compraventa de colorantes para curtiduría. Cristalería. Disqueras. Droguería, hierbería y homeopática. Equipos hidráulicos. Equipos y accesorios de computación. Ferreteria de artículos especializados. Herrajes en general. Joyería y bisutería. Librería. Materiales para la construcción en local cerrado. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa). Motocicletas. Muebles. Pisos y cortinas. Productos para repostería. Relojería. Supermercados. Tabaquería. Telefonía e implementos celulares. Tiendas departamentales. Tinas de jacuzzi. Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares. Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario.</p>
Servicios Barriales	<p>Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:</p> <p>Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes. Reparaciones domésticas y artículos del hogar. Sabanas y colchas. Salón de fiestas infantiles. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. Servicios de lubricación vehicular. Sitio de taxis. Taller mecánico. Taller de joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulicos y neumático. Tapicería. Tintorería.</p>
Servicios Distritales.	<p>Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:</p> <p>Adiestramiento de mascotas. Agencia de autos con taller. Agencias de autotransporte, viajes, publicidad. Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas y similares. Armado y pegado de cajas de cartón. Aseguradoras. Bienes raíces. Billares. Bodega de productos que no impliquen alto riesgo. Boliches. Bolsa de trabajo. Casas de bolsa, cambio, decoración. Centros botaderos.</p>
Servicios Centrales	<p>Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:</p> <p>Centrales televisoras. Centros de acopio de productos de desecho doméstico (cartón, papel, vidrio, bote y perfil de aluminio, tubo de cobre, muebles, colchones, y enseres domésticos de lámina y metal). Centros financieros. Centros nocturnos. Cines. Espectáculos para adultos. Oficinas corporativas. Radiodifusoras.</p>
Equipamiento Barrial	<p>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</p> <p>Culto: Iglesia. Salud: Consultorio médico y dental de 1er. Contacto. Unidad médica de 1er. Contacto. Servicios Institucionales: Caseta de vigilancia. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social). Guarderías infantiles. Sanitarios.</p>
Equipamiento Distrital	<p>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes:</p> <p>Educación: Escuela de educación media superior (preparatoria). Escuela de idiomas. Cultura: Academia de baile. Cineteca. Fonoteca. Fototeca. Hemeroteca. Mediateca. Teatro. Culto: Convento.</p>



Equipamiento Distrital	Salud: Clínica. Consultorio médico y/o dental. Sanatorio. Unidad de urgencias. Servicios Institucionales: Academias en general atípicas, capacitación laboral. Casa cuna. Estación de bomberos, autobuses urbanos. Hogar de ancianos. Velatorios y funerales.
Equipamiento Central	Se excluyen los giros de equipamiento vecinal y se incluyen los giros de equipamiento barrial y distrital más los siguientes: Educación: Instituto de educación superior. Universidad. Cultura: Auditorio. Casa de la cultura. Museo. Salud: Clínica hospital. Hospital de especialidades. Hospital general. Servicios Institucionales: Administración de correos. Administración pública. Agencias y delegaciones municipales. Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales para beneficencia. Centro de integración juvenil. Orfanatos. Salas de reunión.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	Se incluyen los giros vecinales más los siguientes: Espacios verdes y abiertos: Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica. Espacios recreativos: Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.	Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes: Espacios verdes y abiertos: Parque urbano distrital. Unidad deportiva. Espacios recreativos: Arenas. Centro deportivo. Escuela de artes marciales. Escuela de natación. Gimnasio. Pista de hielo. Squash.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales	Se excluyen los giros vecinales y se incluyen los barriales y distritales más los siguientes: Espacios verdes y abiertos: Jardines y/o plazas. Lagos ratificales. Parque urbano general. Zoológico. Espacios recreativos: Balnearios. Campos de golf Estadios. Plazas de toros y lienzos charros.

Los usos y destinos que se identifican como comercio central de intensidad alta **CC4** quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

Cuadro 110. de Comercio Central de Intensidad Alta CC4	
Superficie mínima de lote	270 m ²
Frente mínimo de lote	12 ml.
Índice de edificación	50 m ² por viv.
Coefficiente de ocupación del suelo C.O.S	0.8
Coefficiente de utilización del suelo C.U.S.	2.4
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	Según Reglamento
Restricción frontal	5* ml.
Porcentaje de frente jardinado	20 %
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona.
Restricción posterior	3 ml.
Modo de edificación	Variable
** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad.	



X.6.5. ZONAS DE SERVICIOS, S:

Las zonas de servicios tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones 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.

X.6.5.1. Zonas de Servicios Distritales Intensidad Media, SD3:

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

Este tipo de uso de suelo se indica con la clave SD3, estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos de servicio, en los que se ubican actividades que sirven a amplias áreas del centro de población.

Lo señalado en el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

SD3(1), corresponde a la zona de Servicios Distritales intensidad media, con una superficie aproximada de 0.40 Ha. colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(3) y la zona mixto distrital intensidad alta MD4(7), al Este y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(3).

SD3(2), corresponde a la zona de Servicios Distritales intensidad media, con una superficie aproximada de 0.10 Ha. colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(3) y la zona mixto distrital intensidad alta MD4(7), al Este y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(3).

Las permisibilidades de usos en las zonas **SD3(1)** y **SD3(2)**, son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Servicios Distritales Densidad Media.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Servicios Barriales, Servicios Vecinales, Comercio Vecinal, Comercio Barrial, Comercio Distrital, Equipamiento Barrial, Equipamiento Distrital, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales y Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.**
- c) Se consideran condicionados **Manufacturas Menores**, siempre y cuando cumplan con los lineamientos que de acuerdo a dicha condición se le señalen.



Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

CUADRO 111. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE ZONAS DE SERVICIOS DISTRITALES INTENSIDAD MEDIA	
CLAVE	SD3(1), SD3(2), SD3(3), SD3(4) y SD3(5)
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Servicios a la Industria y al Comercio
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS
Servicios Distritales	<p>Se incluyen los giros de servicios vecinal y barrial más los siguientes:</p> <p>Adiestramiento de mascotas. Agencia de autos con taller. Agencias de autotransporte, viajes, publicidad. Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas y similares. Armado y pegado de cajas de cartón. Aseguradoras. Bienes raíces. Billares. Bodega de productos que no impliquen alto riesgo. Boliches. Bolsa de trabajo. Casas de bolsa, cambio, decoración. Centros botaderos. Constructoras sin almacén. Contadores. Contratistas. Despacho de oficinas privadas. Discotecas. Diseño de anuncios a mano y por computadora. Distribución de agua. Elaboración de anuncios espectaculares. Elaboración de marcos. Estacionamientos públicos. Estaciones de servicio de combustible. Finanzas y administración.</p>
Servicios Distritales	<p>Se incluyen los giros de servicios vecinal y barrial más los siguientes:</p> <p>Fumigaciones. Funeraria. Grabaciones de audio y vídeo. Investigaciones privadas. Jarcería. Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográfico. Laminado vehicular. Limpieza de alfombras y muebles y cortinas. Mensajería y paquetería. Moldes para inyección de plástico. Mudanzas. Notaría. Obradores. Oficinas corporativas privadas. Peletería. Protección y seguridad policiaca, personal y negocios. Renta de maquinaria y equipo para la construcción. Renta de vehículos. Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido, muebles de oficina e industriales. Restaurantes y bares. Salas de baile. Salón de eventos. Servicio de grúas. Talabartería. Taller de herrería y/o elaboración de herrajes. Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos, y similares. Talleres de impresión. Veterinaria.</p>
COMPATIBLES	ACTIVIDADES O GIROS
Servicios Vecinales	<p>*Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). *Dulces, caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. * Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m².</p>
Servicios Barriales	<p>Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:</p> <p>Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, offset y/o litografías. Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo de cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes. Reparaciones domésticas y artículos del hogar. Sabanas y colchas. Salón de fiestas infantiles. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. Servicios de lubricación vehicular. Sitio de taxis. Taller mecánico. Taller de joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulicos y neumático. Tapicería. Tintorería.</p>
Comercio Vecinal	<p>Venta de: *Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas) *Cenaduría y/o menudería. *Cocina económica. *Cremerías. *Expendios de revistas. *Farmacias. *Fruterías. *Legumbres. *Taquería.</p> <p>*Máximo 50 m² por local.</p>



Comercio Barrial	<p>Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:</p> <p>Venta de: Ferretería Y tlapalería. Florerías y artículos de jardinería. Hielo. Implementos y equipos para gas doméstico. Jugos naturales y licuados. Juguetería. Lencería. Licorería (venta en botella cerrada). Línea blanca y aparatos eléctricos. Lonchería. Marcos. Mariscos. Máscaras. Mercería. Mueblerías. Neverías. Ópticas. Panadería (venta). Papelería y artículos escolares. Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudería. Refacciones y accesorios para autos. Regalos. Renta de videojuegos y videos. Ropa. Rosticería. Semillas y cereales. Tiendas de accesorios de vestir. Vidrios y espejos. Viveros.</p>
Comercio Distrital	<p>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</p> <p>Accesorios de seguridad industrial y doméstica. Acuarios. Agencia de autos. Alfombras. Antigüedades. Artesanías. Artículos de dibujo. Artículos de plástico y/o madera. Artículos para decoración. Artículos para manualidades. Azulejos y accesorios. Básculas. Boutique. Cafetería (con lectura a Internet). Cajas de cartón, materiales de empaque. Compra venta de aparatos para sordera. Compraventa de colorantes para curtiduría. Cristalería. Disqueras. Droguería, hierbería y homeopática. Equipos hidráulicos. Equipos y accesorios de computación. Ferretería de artículos especializados. Herrajes en general. Joyería y bisutería. Librería. Materiales para la construcción en local cerrado. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa). Motocicletas. Muebles. Pisos y cortinas. Productos para repostería. Relojería. Supermercados. Tabaquería. Telefonía e implementos celulares. Tiendas departamentales. Tinas de jacuzzi. Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares. Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario.</p>
Equipamiento Barrial	<p>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</p> <p>Culto: Iglesia. Salud: Consultorio médico y dental de 1er. Contacto. Unidad médica de 1er. Contacto. Servicios Institucionales: Caseta de vigilancia. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social). Guarderías infantiles. Sanitarios.</p>
Equipamiento Distrital	<p>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes:</p> <p>Educación: Escuela de educación media superior (preparatoria). Escuela de idiomas. Cultura: Academia de baile. Cineteca. Fonoteca. Fototeca. Hemeroteca. Mediateca. Teatro. Culto: Convento. Salud: Clínica. Consultorio médico y/o dental. Sanatorio. Unidad de urgencias. Servicios Institucionales: Academias en general atípicas, capacitación laboral. Casa cuna. Estación de bomberos, autobuses urbanos. Hogar de ancianos. Velatorios y funerales.</p>
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	<p>Espacios verdes y abiertos: Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas Espacios recreativos: Juegos infantiles.</p>
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales.	<p>Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:</p> <p>Espacios verdes y abiertos: Jardines y/o plazas. Parque de barrio. Plaza cívica. Espacios recreativos: Alberca pública. Canchas de fútbol 7. Canchas de fútbol rápido. Canchas deportivas.</p>
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales.	<p>Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes:</p> <p>Espacios verdes y abiertos: Parque urbano distrital. Unidad deportiva. Espacios recreativos: Arenas. Centro deportivo. Escuela de artes marciales. Escuela de natación. Gimnasio. Pista de hielo. Squash.</p>



CONDICIONADO	ACTIVIDADES O GIROS
Manufacturas Menores	<p>Elaboración artesanal de: Artesanías. Bases de madera para regalo. Bordados y costuras. Botanas y frituras. Calcomanías. Calzado y artículos de piel. Cerámica. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares). Dulces, caramelos y similares. Encuadernación de libros. Escudos y distintivos de metal y similares. Molduras de madera para marcos de cuadro. Paletas, helados, aguas frescas. Pasteles y similares. Piñatas. Procesamiento de alimentos. Productos tejidos, medias, calcetines, ropa, manteles y similares. Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares. Salsas. Sastrería y taller de ropa. Serigrafía e impresiones. Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado). Tapicería. Torno para madera, ebanistería y acabados en laca. Yoghurt.</p>

Los usos y destinos que se identifican como servicios distritales de intensidad media **SD3** quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

Superficie mínima de lote	420 m ²
Frente mínimo de lote	12 ml.
Índice de edificación	50 m ² por viv.
Coefficiente de ocupación del suelo C.O.S	0.7
Coefficiente de utilización del suelo C.U.S.	2.1
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	Según Reglamento
Restricción frontal	5* ml.
Porcentaje de frente jardinado	30 %
Restricción lateral	De acuerdo al contexto de la zona.
Restricción posterior	3 ml.
Modo de edificación	Variable
* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad.	

X.6.5.2. ZONAS DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO, SI:

Son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto. Normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

Los cuatro primeros tipos de zonas a su vez se subdividen en cuatro rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: intensidad mínima, intensidad baja, intensidad media e intensidad alta, además los tipos comercial distrital y central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima. Los lineamientos para todos ellos se establecen en los siguientes artículos de este capítulo.

SI(1), corresponde a la zona de servicios a la industria y al comercio, con una superficie aproximada de 0.60 Ha., colinda al Norte con la zona mixta central intensidad media MC3(15), al Este con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos barriales EV-B(1), al Sur con la zona mixta central intensidad media MC3(1)*** y al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(1), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.



SI(2), corresponde a la zona de servicios a la industria y al comercio, con una superficie aproximada de 8.28 Ha., colinda al Noreste con la zona de industria pesada de riesgo alto I3(1), con la zona de comercio distrital densidad media CD3(1), con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(4), al Sureste con la zona turístico hotelero densidad alta TH4(2) y TH4(3), comercio distrital densidad media CD3(2) y habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(3)^{***}, al Suroeste con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(3)^{***}, con la zona de infraestructura urbana IN-U(26) y al Noroeste con la zona infraestructura urbana IN-U(1) y IN-U(26). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(1) y IN-U(26), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas **SI(1) y SI(2)** son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Servicios a la industria y al comercio.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Servicios Regionales, Equipamiento Central, Equipamiento Regional, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Regionales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

CUADRO 113. DE USOS DEL SUELO PERMISIBLES DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO, SI:	
CLAVE	SI(1) y SI(2)
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Servicios a la Industria y al Comercio
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS
Servicios a la Industria y al Comercio	Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos y vegetales, Almacenamiento y distribución de combustibles derivados del petróleo, Almacenes de madera, Bodega de granos y silos y Distribuidor de insumos agropecuarios.
COMPATIBLES	ACTIVIDADES O GIROS
Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes: Almacenamiento de productos químicos, sulfatantes, resinas y solventes, Almacenamiento y distribución de gas L.P., Almacenamiento y envasado de lubricantes y combustibles, Centrales de autobuses foráneos, Centros de acopio, Depósito de chatarra, Depósito de vehículos, Patios de almacenamiento. Pulido de metales en seco, Rastros frigoríficos, Reparación de aparatos frigoríficos. Reparación de autobuses, trailer y similares, Reparación de maquinaria pesada, Reparación y distribución de maquinaria para construcción, Terminales de autobuses de transporte urbano.
Equipamiento Central	Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes: Educación: Instituto de educación superior, Universidad. Cultura: Auditorio, Casa de la cultura, Museo. Salud: Clínica hospital, Hospital de especialidades, Hospital general. Servicios Institucionales: Administración de correos, Administración pública, Agencias y delegaciones municipales, Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales para beneficencia, Centro de integración juvenil. Orfanatos y Salas de reunión.



Equipamiento Regional	<p>Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:</p> <p>Cultura: Centro cultural, Museo de sitio y Museo regional. Salud: Hospital regional. Servicios Institucionales: Aeropuertos civiles y militares, Centro de rehabilitación. Estación de ferrocarril de carga y pasajeros, Instalaciones portuarias, Laboratorio de Investigación científica, Mercado de abastos (mayoreo) y Terminal de autobuses foráneos.</p>
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales	<p>Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:</p> <p>Espacios verdes y abiertos: Jardines y/o plazas, Lagos ratificales, Parque urbano general y Zoológico. Espacios recreativos: Jardines y/o plazas, Lagos ratificales, Parque urbano general y Zoológico.</p>
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Regionales	<p>Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:</p> <p>Espacios verdes y abiertos: Cotos de caza y pesca, Jardines y/o plazas, Lagos artificiales, Parque urbano general, Parques nacionales y Sanitarios naturales. Espacios recreativos: Autódromo, Centros de feria y exposiciones, Galgódromo. Hipódromo y Pista de Motocross.</p>

Los usos y destinos que se identifican como servicio a la industria **SI** quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

Cuadro 114. de Zonas de Servicios a la Industria y al Comercio, SI:	
Superficie mínima de lote	600 m ²
Frente mínimo de lote	15 ml.
Índice de edificación	50 m ² por viv.
Coefficiente de ocupación del suelo C.O.S	0.8
Coefficiente de utilización del suelo C.U.S.	8 m ²
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	Según Reglamento
Restricción frontal	5* ml.
Porcentaje de frente jardinado	20%
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona.
Restricción posterior	Sin restricción
Modo de edificación	Variable
* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad.	

X.6.6. ZONAS DE SERVICIOS Y MANUFACTURAS, I:

Tiene por objeto promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad;



- II. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales prohibiendo su ubicación en estas zonas;
- III. Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo lineamientos contenidos en este Reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas específicas de control, considerando la eficiencia de la producción; y
- IV. Permitir que las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a zonas habitacionales, en zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios.

X.6.6.1. Zona de Industria Pesada de Riesgo Alto, I3:

Estas zonas están previstas para instalaciones en las que se desarrollan procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción alcanzan niveles potencialmente contaminantes de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas y a los criterios expresados en este Reglamento;

En estas zonas no debe permitirse ningún uso habitacional ni de equipamiento comunitario y comercial, que impliquen concentración de personas ajenas a la actividad industrial. Así mismo tampoco debe existir una colindancia directa con zonas habitacionales y comerciales, siendo el distanciamiento entre los asentamientos humanos y las instalaciones que desarrollen estas actividades determinado en base a lo que la autoridad federal disponga como resultado del análisis del riesgo;

I3(1), corresponde a la zona de industria pesada de riesgo alto, con una superficie aproximada de 0.78 Ha., colinda al Noreste con la zona mixto central intensidad media MC3(3), al Sureste con la zona habitacional unifamiliar horizontal densidad alta H4-U(4), con la zona de comercio distrital densidad media CD3(1), al Suroeste con la zona de servicios a la industria y al comercio SI(2), con la zona de infraestructura urbana IN-U(26), al Noroeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(1). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(1), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

I3(2), corresponde a la zona de industria pesada de riesgo alto, con una superficie aproximada de 1.16 Ha., colinda al Norte con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(10), con la zona mixta central intensidad baja MC2(8), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(2), al Sureste con la zona de infraestructura regional IN-R(2), con la zona mixta central intensidad baja MC2(9)^{***}, con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos distritales EV-D(11), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2). Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(1), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.10. y la zona de infraestructura urbana IN-U(2) e infraestructura regional IN-R(2), como se establece en lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

I3(3), corresponde a la zona de industria pesada de riesgo alto, con una superficie aproximada de 3.35 Ha., colinda al Norte con la zona turístico campestre TC(1), con la zona turístico ecológico TE(1)^{***}, con la zona de espacios verdes y abiertos y recreativos centrales EV-C(4), con la zona espacios verdes y abiertos y



recreativos regionales EV-R(4), con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4)*, al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(2), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(18), con la zona mixta distrital intensidad alta MD4(11), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5)*. Se deberán respetar la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(4) y CA(5)* y con la zona de infraestructura urbana IN-U(2) y IN-U(18), Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(1), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

Las permisibilidades de usos en las zonas I3(1), I3(2) y I3(3) son los que se describen a continuación:

- a) Se consideran predominantes los usos: **Industria Pesada de riesgo alto.**
- b) Se consideran compatibles los usos: **Industria Mediana y de Riesgo Medio, Servicios Regionales, Servicios a la Industria y al Comercio, Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Regionales.**

Lo antes descrito se resume en el siguiente cuadro:

Cuadro 115. de Usos del Suelo Permisibles de Zona de Industria Pesada de Riesgo Alto, I3:	
CLAVE	I3(1), I3(2) y I3(3)
ZONA (USO PREDOMINANTE)	Industria Pesada y de Riesgo Alto
PREDOMINANTES	ACTIVIDADES O GIROS
Industria Pesada y de Riesgo Alto	Acabados metálicos, Acumuladores y pilas eléctricas, Armadora de vehículos, Asfalto y derivados, Caleras,* Cantera, industrialización de: Carbón, Cementeras,* Cemento hidráulico, Cemento, Cerámica (vajilla, losetas y recubrimientos), Cerillos, Circuitos electrónicos resistencias y similares, Colchones, Corte de cantera, Doblado, rolado y troquelado de metales (clavos, navajas, utensilios de cocina, y otros), Embotelladoras de bebidas: alcohólicas y no alcohólicas y Equipos de aire acondicionado.
COMPATIBLES	ACTIVIDADES O GIROS
Industria Mediana Y De Riesgo Medio	Cantera, labrado artesanal, Elaboración de productos artesanales, Estudios cinematográficos, Fabricación de muebles y artículos de hierro forjado, Molinos de trigo, harina y similares, Pasteurizadota de productos lácteos, Talleres de serigrafía, torno, tenería, ebanistería, orfebrería y similares, Vidrio soplado, alta producción artesanal.
Servicios Regionales	Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes: Almacenamiento de: productos químicos, sulfatantes, resinas y solventes, Almacenamiento y distribución de gas L.P., Almacenamiento y envasado de lubricantes y combustibles, Centrales de autobuses foráneos, Centros de acopio, Depósito de chatarra, Depósito de vehículos, Patios de almacenamiento., Pulido de metales en seco, Rastros frigoríficos, Reparación de aparatos frigoríficos, Reparación de autobuses, trailer y similares, Reparación de maquinaria pesada, Reparación y distribución de maquinaria para construcción, Terminales de autobuses de transporte urbano.
Servicios a la Industria y al Comercio	Almacenamiento de: Estiércol y abonos orgánicos y vegetales, Almacenamiento y distribución de combustibles derivados del petróleo, Almacenes de madera, Bodega de granos y silos, Distribuidor de insumos agropecuarios.



Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Regionales.	<p>Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:</p> <p>Espacios verdes y abiertos: Jardines y/o plazas, Plazoletas y rinconadas, Espacios recreativos: Centros de feria y exposiciones, Pista de motocross.</p>
---	---

Los usos y destinos que se identifican como Industria Pesada y riesgo alto I3 quedan sujetos a las siguientes normas básicas;

Superficie mínima a desarrollar	Sin mínimo.
Superficie mínima de lote	1,500.00 m ²
Frente mínimo de lote	30.00 ml.
Coefficiente de ocupación del suelo	0.7
Coefficiente de utilización del suelo	10.50 m ² .
Altura máxima permitida	Resultante de C.O.S y C.U.S.
Cajones de estacionamiento por unidad	1 cajón por cada 150 m ² .
Restricción frontal	5.00 ml.
Porcentaje de frente jardinado	20 %
Restricción lateral	De acuerdo a las particularidades de la zona.
Restricción posterior	12.00 ml.
Modo de edificación	Variable

X.6.7. ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO, EI:

Dada la complejidad que reviste la participación de diversos organismos, con distintos criterios para realizar sus acciones de equipamiento, la reglamentación de zonas de equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la localización y dosificación más óptima del equipamiento básico en las unidades territoriales que integran el territorio del Estado y los centros de población, a través de las siguientes acciones:

- I. Localización del equipamiento en zonas estratégicas de los centros de población, conformando núcleos o corredores de servicio, para las diferentes escalas urbanas, en función del volumen y periodicidad con que se demanden dichos servicios; y
- II. Establecer los lineamientos normativos de características de la edificación, cantidad de equipamiento y usos de suelo que orienten a la acción concreta de los organismos e instituciones responsables de la dotación del equipamiento.



X.6.7.1. Zonas de Equipamiento Vecinal, EI-V

Las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento escolar básico, para los vecinos de una unidad habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales.

Los tipos de equipamiento establecidos en éste plan parcial, son los siguientes.

EI-V(1)***, corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Vecinal, con una superficie aproximada de 0.13 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(23), al Este con la zona mixto distrital intensidad alta MD4(2)., al Sur con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos EV-R(1), y al Oeste con la zona mixto distrital intensidad alta MD4(2). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(23) y IN-U(24) en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

EI-V(2), corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Vecinal, con una superficie aproximada de 0.10 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(1)***.

EI-V(3), corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Vecinal, con una superficie aproximada de 0.22 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(1)***.

EI-V(4)**, corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Vecinal, con una superficie aproximada de 0.15 Ha, colinda al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(7), al Sur con la zona de equipamiento urbano EI-V(5), y al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(8). Se deberán respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(7) y IN-U(8). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(7) y IN-U(8) en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

EI-V(5), corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Vecinal, con una superficie aproximada de 0.24 Ha, colinda al Norte con la zona de equipamiento urbano EI-V(5), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(7), al Sur con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4) y al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(8). Se deberán respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(7) y IN-U(8), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

EI-V(6), corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Vecinal, con una superficie aproximada de 0.09 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(5).

EI-V(7)**, corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Vecinal, con una superficie aproximada de 0.02 Ha, colinda al Norte y Este con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4), al Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(4).

Nota:

** Predios de propiedad publica.

***Estas áreas quedan sujetas a lo dispuesto en función de lo contenido de la NOM-022-SEMARNAT-2003

EI-V Equipamiento vecinal, en las siguientes zonas:



- EI-V(1)^{***}: Maternal, Jardín de Niños y Primaria;
- EI-V(2): Jardín de Niños;
- EI-V(3): Escuela Primaria;
- EI-V(4): Jardín de Niños;
- EI-V(5): Escuela Primaria;
- EI-V(6): Jardín de Niños y Primaria; y
- EI-V(7)^{**}: Parque Urbano.

X.6.7.2. Zonas de Equipamiento Barrial, EI-B

Las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento de educación, cultura, salud, servicios institucionales y culto para la totalidad del barrio, generando los centros de barrio y corredores barriales.

EI-B(1)^{*}**, corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Barrial, con una superficie aproximada de 1.36 Ha. colinda al Norte con la zona mixta central intensidad media MC3(2), al Este con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(2) y la zona de infraestructura urbana IN-U(26), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(3) y al Oeste con la zona mixta distrital intensidad alta MD4(5)^{***}, con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(1). Se deberán respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(3) y IN-U(26), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

EI-B(2)^{}**, corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Barrial, con una superficie aproximada de 0.21 Ha. colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(6) y la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4), al este y oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4). Se deberá respetar la zona por paso de infraestructura urbana IN-U(6), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

EI-B(3), corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Barrial, con una superficie aproximada de 0.10 Ha. colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(7).

Los usos y destinos que se identifican como Equipamiento **EI-B**, quedan sujetos a las siguientes normas básicas:

Cuadro 117.- Equipamiento EI-B												
NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN			Superficie mínima de lote en m ²	Frente mínimo de lote en metros Lineales	Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	Coeficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Altura máxima de la edificación	Cajones de estacionamiento	Restricción frontal en metros lineales	% de frente jardinado	Restricciones laterales en metros lineales	Restricción posterior en metros lineales
NIVEL DE SERVICIO	RUBRO	GIRO										



BARRIAL	Educación	Escuelas de Capacitación social y técnica Educación especial	2,500	15	0.15	0.3	R	30 m ²	5.00	50%	5.00	5.00
		Guardería Infantil	1000*	15	0.6	0.6	1 nivel	30 m ²	5.00	50%	5.00	5.00
		Secundarias generales y técnicas	5000*	15	0.15	0.3	2 nivel	30 m ²	5.00	50%	5.00	5.00
	Cultura	Biblioteca	1000*	15	0.4	0.8	2 nivel	30 m ²	5.00	50%	5.00	5.00
		Culto	Iglesia	2500*	15			30 m ²	5.00	50%	5.00	5.00
	Salud	Unidad médica de 1 ^{er} contacto	400*	15	0.5	0.5	1 nivel	30 m ²	5.00	50%	5.00	5.00
		Servicios Institucionales	Caseta de vigilancia	200*	15	0.6	0.12	1	19 m ²	5.00	50%	5.00
	Centros para e desarrollo de la comunidad (promoción social)		400*	15	0.6	0.12	R	50 m ²	5.00	50%	5.00	5.00
	Sanitarios		100*	15	0.6	0.12	R	1	5.00	50%	5.00	5.00
	* Los cálculos de superficie mínima de lote es indicativa, y esta considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican las dotación de estos equipamientos.											

EI-B Equipamiento Barrial, en las siguientes zonas:

EI-B(1)*:** Jardín de Niños, Primaria, Secundaria y Bachillerato;

EI-B(2): Iglesia;

EI-B(3): Iglesia;

X.6.7.3. Zonas de Equipamiento Distrital, EI-D

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

EI-D(1), corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Distrital, con una superficie aproximada de 2.72 Ha. colinda al Norte y Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(16), al Sur con la zona mixto distrital intensidad alta MD4(12) y con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(6), y al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(17) y IN-U(16). Se deberán respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(16) y IN-U(17), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

EI-D(2), corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Distrital, con una superficie aproximada de 2.75 Ha. colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(18), al Este con la zona mixta barrial intensidad alta MB4(3), la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(5) y la zona mixta distrital intensidad alta MD4(15), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), y al Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(8)***. Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(19), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.



EI-D Equipamiento Distrital, en las siguientes zonas:

EI-D(1): Propuesto (área colindante al estero);

EI-D(2): Bachillerato Tecnológico;

X.6.7.4. Zonas de Equipamiento Central, EI-C

Las zonas donde se ubica la principal concentración de equipamiento que sirve a la totalidad del centro de población, generando los centros urbanos.

EI-C(1), corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Central, con una superficie aproximada de 8.57 Ha. colinda al Norte con las zonas de infraestructura urbana IN-U(11), IN-U(10), al Este con la zona de equipamiento urbano regional EI-R(1), al Sur con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos distritales EV-D(1), y al Oeste con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos distritales EV-D(1), la zona habitacional unifamiliar H3-U(3) y la zona mixto distrital intensidad alta MD4(7). Se deberán respetar las zonas por paso de infraestructura urbana IN-U(10) y IN-U(11), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

EI-C(2), corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Central, con una superficie aproximada de 1.43 Ha. colinda al Norte con la zona mixta central intensidad baja MC2(3), al Este, Sur y Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(11). Se deberá respetar la zona de infraestructura urbana IN-U(11), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

EI-C(3), corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Central, con una superficie aproximada de 0.75 Ha. colinda al Norte zona mixta central intensidad media MC3(5), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(28), al Sur y Oeste con la zona mixto central intensidad media MC3(5). Se deberá respetar la zona por paso de infraestructura urbana IN-U(28), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

EI-C Equipamiento Central, en las siguientes zonas:

EI-C(1): Propuesto (área colindante al estero);

EI-C(2): Propuesto;(área colindante al estero);

EI-C(3):Orfanato (casa hogar);

X.6.7.5. Zonas de Equipamiento Regional, EI-R

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

EI-R(1), corresponde a la zona de Equipamiento Urbano Regional, con una superficie aproximada de 15.72 Ha. colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Este con la zona mixta central intensidad baja MC2(4), al Sur con la zona de espacios verdes abiertos y recreativos distritales EV-D(1), y al Oeste con la zona



equipamiento central EI-C(1) y la zona de infraestructura urbana IN-U(11). Se deberá respetar la zona por paso de infraestructura urbana IN-U(11), en función de lo contenido en el Subtítulo X.6.9. de este documento.

EI-R Equipamiento Regional, en las siguientes zonas:

EI-R 01: Centro de Convenciones;

X.6.8.1 ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS, EV

Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, 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.

X.6.8.1 Espacios Verdes Abiertos y Recreativos, EV-V

Los tipos de espacios verdes abiertos y recreativos establecidos en éste Plan Parcial, son los siguientes.

EV-V(1), corresponde a las canchas deportivas, con una superficie aproximada de 0.23 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H3-U(4).

EV-V(2), corresponde a Jardín Vecinal, con una superficie de 0.16 Ha, colinda al Norte con la de infraestructura urbana IN-U(6), al Este, Sur y Oeste, con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(4).

EV-V(3), corresponde al Jardín Vecinal, con una superficie de 0.15 Ha, colinda al Norte, Este, Sur y Oeste con la zona habitacional plurifamiliar vertical densidad alta H4-V(1).

EV-V(4), corresponde al Jardín Vecinal, con una superficie de 0.15 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(3).

X.6.8.2. Zonas Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Barriales, EV-B

Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales, 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.

EV-B(1), corresponde al Área de amortiguamiento Instalaciones de Riesgo, con una superficie de 0.45 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), con la zona de infraestructura urbana IN-U(24), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(24) y con la zona de infraestructura urbana IN-U(24), al Oeste con la zona de mixto central de intensidad media MC3(1)***, con la zona de servicios a la industria SI(1), con la zona de mixto central de intensidad media MC3(15).

EV-B(2), corresponde a una Parque de Barrio y/o Plaza cívica propuesta, con una superficie aproximada de 1.69 Ha, colinda al Norte con la zona de mixta distrital de intensidad alta MD4(10), al Este, Sur y Oeste con la zona de mixta central de intensidad media MC3(6).



EV-B(3), corresponde a un Parque de Barrio propuesto, con una superficie aproximada de 1.38 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos distritales EV-D(2), al Este con la zona de protección cauces y cuerpos de agua CA(5), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(16), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(20).

X.6.8.3. Zonas Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Distritales, EV-D

Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos distritales, 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.

EV-D(1), se propone como área de amortiguamiento estero “El Salado”, con una superficie aproximada de 21.47 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), con la zona habitacional unifamiliar de densidad media H3-U(3), con la zona de equipamiento central EI-C(1), con la zona de equipamiento regional EI-R(1), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos EV-D(6), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(1), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos regionales EV-R(1).

EV-D(2), se propone como área de amortiguamiento estero “El Salado”, con una superficie aproximada de 1.62 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(2), con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos central EV-C(4), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriles EV-B(3), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(20).

EV-D(3), se propone como área de amortiguamiento estero “El Salado”, con una superficie aproximada de 6.56 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos regionales EV-R(2), con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-V(4), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(20), con la zona de infraestructura regional IN-R(2), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos barriales EV-D(13), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7).

EV-D(4), se propone como área de amortiguamiento estero “El Salado”, con una superficie aproximada de 7.44 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos regionales EV-R(2), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), con la zona habitación plurifamiliar densidad alta H4-V(2)***, con la zona habitacional unifamiliar densidad media H3-U(9), con la zona mixta barrial de intensidad media MB4(2).

EV-D(5), se propone como “Parque”, con una superficie aproximada de 1.56 Ha, colinda al Norte y Este con la zona mixta de intensidad media MC3(6), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), con la zona mixta de intensidad media MC3(6).

EV-D(6), se propone como área de amortiguamiento de escurrimientos y canales, con una superficie aproximada de 4.34 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Este con la zona de



infraestructura urbana IN-U(12), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-D(1).

EV-D(7), se propone como área de amortiguamiento de escurrimientos y canales, con una superficie aproximada de 2.90 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Este y Sur con la zona de infraestructura Urbana IN-U(13), al Oeste con la zona de infraestructura urbana infraestructura urbana IN-U(12).

EV-D(8), se propone como área de amortiguamiento de escurrimientos y canales con una superficie aproximada de 1.79 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), al Este con la zona mixta central de intensidad baja MC2(5), con la zona mixta central de intensidad media MC3(16), con la zona mixta central de intensidad baja MC2(6), con la zona de infraestructura urbana IN-U(14), con la zona de infraestructura urbana IN-U(13).

EV-D(9), se propone como área de amortiguamiento de escurrimientos y canales”, con una superficie aproximada de 3.66 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(13), con la zona de infraestructura urbana IN-U(14), al Este con la zona mixta central de intensidad baja MC2(7)***, al Sur con la zona de protección de cauces y cuerpos de agua CA(2), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(2).

EV-D(10), se propone como área de amortiguamiento de escurrimientos y canales, con una superficie aproximada de 0.67 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(2), al Sur con la zona mixta central de intensidad baja MC2(8), al Oeste con la zona de industria de riesgo alto I3(2).

EV-D(11), se propone como área de amortiguamiento de escurrimientos y canales, con una superficie aproximada de 1.29 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), con la zona de industria de riesgo alto I3(2), con la zona mixta central de intensidad bajo MC2(9)***, al Este con la zona mixta central de intensidad bajo MC2(9)***, al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(15), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(3).

EV-D(12), se propone como área de amortiguamiento de escurrimientos y canales, con una superficie aproximada de 0.71 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(15), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(2), al Sur con la zona mixta central de intensidad baja MC2(10), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos regionales EV-R(3), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(3).

EV-D(13), se propone como áreas aprovechables colindantes al estero “El Salado”, con una superficie aproximada de 4.96 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos distritales EV-D(3), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(20), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(16), con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos regionales IN-R(2), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7).



EV-D(14), se propone como áreas aprovechables colindantes al estero “El Salado”, con una superficie aproximada de 3.40 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(16), al Este con la zona de infraestructura urbana IN-U(16) y IN-U(17), al Sur con la zona habitacional unifamiliar de densidad alta H4-U(7), al Oeste con la zona de infraestructura regional IN-R(2) y con la zona de infraestructura urbana IN-U(16).

EV-D(15)*, se propone como área de espacios verdes propuestos, con una superficie de 0.79 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos EV-D(4), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos EV-C(5), al Sur con la zona habitacional vertical densidad alta H4-V(2)***, al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos distritales EV-D(4).

Nota:

* Para que la autoridad pueda expedir cualquier autorización del urbanización o edificación, deberá construirse las obras de protección necesarias.

** Predios de propiedad pública.

EV-D Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales, en las siguientes zonas:

EV-D(1), EV-D(2), EV-D(3) y EV-D(4): Área de amortiguamiento estero “El Salado” para futura expansión del mangle y con posibilidad de integrar equipamientos;

EV-D(5): Parque, con posibilidad de integrar equipamientos (restauración de suelos) por área de reserva especial (actividades extractivas por ladrilleras);

EV-D(6), EV-D(7), EV-D(8) EV-D(9), EV-D(10), EV-D(11) y EV-D(12): zonas de amortiguamiento de escurrimientos y canales, con posibilidad de integrar equipamientos; área aprovechable colindante al estero “El Salado”;

EV-D(13) y EV-D(14): espacios verdes propuestos, áreas aprovechables colindantes al estero “El Salado”; con posibilidad de integrar equipamientos;

EV-D(15)*: espacios verdes propuestos, con protección al área de mangle en predio particular.

X.6.8.4. Zonas Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Centrales, EV-C:

Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales, 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.

EV-C(1), corresponde al área natural protegida “Estero El Salado”, con una superficie de 8.35 Ha, colinda al Norte con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos distrital EV-D(1), al Este y Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos regionales EV-R(1).

EV-C(2), corresponde al área natural protegida “Estero El Salado”, con una superficie de 6.14 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), al Este con la zona de espacios verdes,



abiertos y recreativos EV-D(9), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(2), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1).

EV-C(3), corresponde al área natural protegida “Estero El Salado”, con una superficie de 9.69 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), CA(2) y CA(3), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos distrital EV-D(12), con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos regional EV-R(3) y EV-R(4), al Sur y Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpo de agua CA(4).

EV-C(4), corresponde el área natural protegida estero “El Salado”, con una superficie de 4.06 Ha, colinda con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos regionales EV-R(4), al Sur con la zona industrial de riesgo alto I3(3), con la zona turístico ecológico TE(1)***, con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(5), con la zona de infraestructura urbana IN-R(2), con la zona de espacios verdes, abierto y recreativos distritales EV-D(2), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(6) y con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos regionales EV-R(2).

EV-C(5), corresponde el área de amortiguamiento estero “El Salado”, con una superficie de 4.50 Ha, colinda con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos EV-D(4), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7) y con la zona de infraestructura urbana IN-U(16), al Sur con la zona mixta barrial de intensidad alta MB4(2), al Oeste con la zona habitacional vertical densidad alta H4-V(2)***, con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos distritales EV-D(15)*.

EV-C(6), corresponde el area de amortiguamiento estero “El Salado”, con una superficie de 4.14 Ha, colinda con la zona de comercio central de intensidad alta CCA4(1) y con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos regionales EV-R(1), al Este y Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos regionales EV-R(1), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(1) y con la zona mixta central de intensidad media MC3(12)***.

EV-C Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales, en las siguientes zonas:

EV-C(1), EV-C(2), EV-C(3) y EV-C(4): forman parte del área natural protegida “Estero El Salado” se permiten algunas actividades (ver plan de manejo “Estero El Salado”);

EV-C(5) y EV-C(6): Área de amortiguamiento estero “El Salado” con posibilidad de integrar equipamientos;

X.6.8.5. Zonas Espacios Verdes Abiertos y Recreativos Centrales, EV-R:

Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos regionales, 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.



EV-R(1), corresponde área natural protegida Estero “El Salado”, con una superficie de 86.93 Ha, colinda al Norte con la zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos distrital EV-D(1) y con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(1), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), al Oeste con la zona de infraestructura urbana IN-U(1), con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos central EV-C(6), con la zona comercio central de intensidad alta CC4(1)^{***}, con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(2) y MD4(3)^{***}, con la zona habitacional unifamiliar H3-U(1)^{***}, con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(4)^{***}.

EV-R(2), corresponde área natural protegida Estero “El Salado”, con una superficie de 37.19 Ha, colinda al Norte con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1), al Este con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(4), al Sur con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos distrital EV-D(3) y EV-D(4), y con la zona de infraestructura urbana IN-U(1), al Oeste con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(1).

EV-R(3), corresponde área de conservación 3.51 Ha, colinda al Norte con la zona espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(12), al Sur con la zona de espacios de verdes, abiertos y recreativos centrales MC2(10), al Sur con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos EV-C(3).

EV-R(3), corresponde área de conservación 0.59 Ha, colinda al Norte y Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(4), al Sur con la zona de industria de riesgo alto I3(3), al Oeste con la zona de espacios verdes, abiertos y recreativos centrales EV-C(4).

EV-R Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales, en las siguientes zonas:

EV-R(1), EV-R(2): forman parte del área natural protegida “Estero El Salado” (ver plan de manejo “Estero El Salado”);

EV-R(3) y EV-R(4): Área de conservación “La Selvita”;

X.6.9. ZONAS DE INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA, IN

Las zonas de instalaciones especiales e infraestructuras, por su dimensión, radio de cobertura, y grado de riesgo, se clasifican en urbanas y regionales, en función de lo contenido en el Subtítulo X.4.3. de este documento.

X.6.9.1. Zonas de Infraestructura Urbana, IN-U:

Los tipos de infraestructura establecidos en éste Plan Parcial, son los siguientes.

Infraestructura urbana, estructura vial existente, en las siguientes zonas:

IN-U(1), Corresponde a la vialidad Av. Francisco Medina Ascencio con una superficie aproximada de 11.55 Ha.



IN-U(2), Corresponde a la vialidad Av. México con una superficie aproximada de 2.98 Ha.

IN-U(3), Corresponde a la vialidad Paseo de las Flores con una superficie aproximada de 5.71 Ha.

IN-U(4), Corresponde a vialidad en proyecto VC(2) con una superficie aproximada de 2.03 Ha.

IN-U(5), Corresponde a la vialidad Vicente Guerrero con una superficie aproximada de 0.38 Ha.

IN-U(6), Corresponde a la vialidad Pedro Vélez con una superficie aproximada de 0.76 Ha.

IN-U(7), Corresponde a la vialidad José Justo Corro con una superficie aproximada de 0.95 Ha.

IN-U(8), Corresponde a la vialidad Miguel Barragán con una superficie aproximada de 0.41 Ha.

IN-U(9), Corresponde a la vialidad Francisco Javier Echeverría con una superficie aproximada de 0.39 Ha.

IN-U(10), Corresponde a la vialidad e proyecto VSc(6), con una superficie aproximada de 0.79 Ha.

IN-U(11), Corresponde a la vialidad en proyecto VSc(7), con una superficie aproximada de 2.25 Ha.

IN-U(12), Corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de drenaje, con una superficie aproximada de 1.52 Ha.

IN-U(13), Corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de drenaje, con una superficie aproximada de 2.86 Ha.

IN-U(14), Corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de drenaje, con una superficie aproximada de 0.14 Ha.

IN-U(15), Corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de drenaje, con una superficie aproximada de 0.48 Ha.

IN-U(16), Corresponde a la vialidad en proyecto VSc(9), con una superficie aproximada de 4.76 Ha.

IN-U(17), Corresponde a la vialidad e proyecto VSc(10), con una superficie aproximada de 0.48 Ha.

IN-U(18), Corresponde a la vialidad Av. Mangle con una superficie aproximada de 1.46 Ha.

IN-U(19), Corresponde a la vialidad Av. Politécnico, con una superficie aproximada de 1.64 Ha.

IN-U(20), Corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de drenaje, con una superficie aproximada de 0.79 Ha.



IN-U(21), Corresponde a la vialidad Facultad de Derecho, con una superficie aproximada de 0.24 Ha.

IN-U(22), Corresponde a la vialidad en proyecto VCm(2), con una superficie aproximada de 0.18 Ha.

IN-U(23), Corresponde a la vialidad Industria, con una superficie aproximada de 0.53 Ha.

IN-U(24),), Corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de drenaje, con una superficie aproximada de 0.79 Ha.

IN-U(25), Corresponde a la vialidad Laurel, con una superficie aproximada de 0.23 Ha.

IN-U(26), Corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de drenaje, con una superficie aproximada de 1.14 Ha.

IN-U(27), Corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de drenaje, con una superficie aproximada de 0.18 Ha.

IN-U(28), Corresponde a la vialidad en proyecto VSc(13), con una superficie aproximada de 0.31 Ha.

IN-U(29), Corresponde a la vialidad Obeliscos, con una superficie aproximada de 0.17 Ha.

IN-U(30), Corresponde a la vialidad las Rosas, con una superficie aproximada de 0.87 Ha.

IN-U(31), Corresponde al área de Restricción por paso de Instalaciones de drenaje, con una superficie aproximada de 0.05 Ha.

X.6.9.2. Infraestructura Regional, IN-R:

Los tipos de infraestructura establecidos en éste Plan Parcial, son los siguientes.

IN-R(1), corresponde a la Subestación eléctrica, con una superficie de 0.31 Ha, colinda con al Norte con la zona habitacional unifamiliar densidad alta H4-U(9), al Este con la zona de protección a cauces y cuerpos de agua CA(7), al Sur con la zona de infraestructura urbana IN-U(19), al Oeste con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(15).

IN-R(2), corresponde a la Línea de distribución eléctrica (alta tensión), con una superficie aproximada de 3.28 Ha.

IN-R(3), corresponde a la Línea de distribución eléctrica (media tensión), con una superficie aproximada de 0.02 Ha.



IN-R(4), corresponde a la Cárcamo de Rebombe SEAPAL, con una superficie de 0.12 Ha, colinda al Norte con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(5)^{***}, con la zona de equipamiento barrial EI-B(1)^{***}, al Este con la zona de equipamiento barrial EI-B(1)^{***}, al Sur con lo zona de infraestructura urbana IN-U(3), al Oeste con la zona mixta distrital de intensidad alta MD4(5)^{***}.

IN-R Infraestructura regional, en las siguientes zonas:

IN-R(1): Subestación eléctrica

IN-R(2): Línea de distribución eléctrica (alta tensión)

IN-R (3): Línea de distribución eléctrica (media tensión)

Quedan contenidas en éste Subdistrito Urbano 5-B, los demás usos ya existentes consignados e identificados con sus respectivas claves y usos en el Plano de Zonificación E-2, estando condicionados a su permanencia siempre y cuando cumplan con los reglamentos propios de su funcionamiento que les aplique, todos aquellos no compatibles en la zona.

X.6.10. ZONAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA:

Las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro de los asentamientos humanos. Zonas se señalaran en los planos delimitándose su perímetro con una línea punteada, siendo identificadas con la clave (CA), así como se establecen en el subtítulo X.4.7. de este documento.

Lo señalado con el plano de estrategias E-02, con la clave siguiente:

CA(1). Corresponde el área protección del cauce, con una superficie aproximada de 8.00 Ha, Se deberá respetar las áreas de restricción como se establece en este Subtítulo X.4.7. de este documento.

CA(2)*. Corresponde el área de protección del cauce, con una superficie aproximada de 2.20 Ha, Se deberá respetar las áreas de restricción como se establece en este Subtítulo X.4.7. de este documento.

CA(3). Corresponde el área de protección del cauce, con una superficie aproximada de 0.48 Ha, Se deberá respetar las áreas de restricción como se establece en este Subtítulo X.4.7. de este documento.

CA(4)*. Corresponde el área de protección del cauce, con una superficie aproximada de 2.57 Ha. Se deberá respetar las áreas de restricción como en este Subtítulo X.4.7. de este documento.

CA(5)*. Corresponde el área de protección del cauce, con una superficie aproximada de 0.81 Ha. Se deberá respetar las áreas de restricción como en este Subtítulo X.4.7. de este documento.

CA(6). Corresponde el área de protección del cauce, con una superficie aproximada de 0.34 Ha. Se deberá respetar las áreas de restricción como en este Subtítulo X.4.7. de este documento.



CA(7)*. Corresponde el área de protección a cauces y cuerpos de agua, con una superficie aproximada de 2.58 Ha. Se deberá respetar las áreas de restricción como en este Subtítulo X.4.7. de este documento.

CA(8)*. Corresponde el área de protección del cauce, con una superficie aproximada de 0.84 Ha. Se deberá respetar las áreas de restricción como en este Subtítulo X.4.7. de este documento.

CA(9). Corresponde el área de protección del cauce, con una superficie aproximada de 1.80 Ha. Se deberá respetar las áreas de restricción como en este Subtítulo X.4.7. de este documento.

X.6.10. ELEMENTOS BÁSICOS DE LA CONFIGURACIÓN URBANA, DE LA ARQUITECTURA Y DE LOS ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS.

Todo desarrollo, modificación o renovación que se pretenda establecer, deberá definir los elementos básicos de la configuración urbana, de la arquitectura y de los elementos complementarios, siendo esto obligatorio tanto para las autoridades, como para los propietarios privados que pretendan realizar obras. Estos elementos deberán analizarse en los planes parciales y serán, como mínimo, los siguientes:

1. **Pavimento:** estructura de revestimiento del suelo destinado a soportar el tránsito vehicular o peatonal de manera cómoda y segura.

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

Los pavimentos de la red vial, según su tipo deberán garantizar las condiciones de calidad de servicio y mantenimiento mínimo requeridos para una vida útil de 20 años. Para su diseño habrá que considerar el tráfico, la topografía, la hidrología y el clima, así como las características del suelo de soporte y de los materiales a emplearse:

- I. Las vialidades de acceso controlado, ubicadas dentro de los límites de los centros de población, deberán ser de concreto de cemento portland preferentemente;
- II. Las vialidades principales y vialidades colectoras podrán ser de concreto asfáltico, concreto de cemento portland, adoquín o similar, con guarniciones integrales de concreto que actúen como botallantas para dar seguridad al peatón en la banqueta;
- III. Las vialidades colectoras menores podrán ser de concreto asfáltico, concreto de cemento portland, adoquín o similar, con guarniciones integrales de concreto que actúen como botallantas para dar seguridad al peatón en la banqueta.
- IV. En las vialidades subcolectoras y locales, el terminado mínimo a exigir será de empedrado, exceptuando lo señalado en los siguientes incisos;
- V. Para los desarrollos con enfoque ecológico como turístico campestres, turístico ecológicos, y granjas y huertos, podrán ser de terracería balastreada, con la debida canalización de las aguas pluviales a base de cunetas y guarniciones, estando sujetos a un mantenimiento adecuado; y
- VI. Para las acciones urbanísticas de urbanización progresiva, serán en su etapa inicial a base de conformación de la vía pública a nivel de subrasante.



2. **Banquetas:** porción de la vía pública destinada especialmente al tránsito de peatones. Las banquetas estarán sujetas a las siguientes obras mínimas:
- I. En todo tipo de zonas, exceptuando lo señalado en el siguiente inciso, deberán de ser en concreto hidráulico con una resistencia mínima de $f'c=150 \text{ Kg/cm}^2$ y un espesor mínimo de 10 cm y una pendiente transversal de uno y medio por ciento, con sentido hacia los arroyos de tránsito; y
 - II. Para los desarrollos de enfoque ecológico como turístico campestres, turístico, ecológicos, y granjas y huertos, podrán permanecer estas áreas en su estado natural cuando las características de la vegetación existente lo justifique, o tratarse a base de cubrepisos y jardinería inducida. La franja del andador peatonal, donde se requiera, no podrá ser menor a 1 metro de ancho con un acabado de tierra apisonada o gravilla.
 - III. En los espacios abiertos públicos se deberá prever que existan áreas de descanso para sillas de ruedas al menos a cada 50 metros de distancia, que no interfieran con la circulación peatonal;
 - IV. La pendiente máxima en los andadores será del 5 por ciento;
 - V. Se deberá observar con especial atención que la vegetación y arbolado a los lados de los andadores peatonales tenga una altura mínima de 2.10 metros y que no obstruya el andador en los costados;
 - VI. Deberán ser de un terminado rugoso y antiderrapante;
 - VII. Todas las banquetas deben tener superficies firmes, parejas y no resbaladizas. De ser posible, en las aceras se deben utilizar diferentes materiales, o colores para facilitar la identificación y orientación a personas con deficiencias visuales
 - VIII. En los cruces con el arroyo vehicular se deberán construir rampas con las especificaciones antes descritas; y
 - IX. Por ningún motivo se permitirá cambios bruscos de nivel en las banquetas por paso de ingresos vehiculares o peatonales que ingresen a propiedad privada o pública. Los desarrollos de estos cambios de nivel se realizarán por dentro de la propiedad.
 - X. No se permitirán establecimientos temporales o permanentes sobre la vía pública ni que funcione ésta como vestíbulo de ingreso con el fin de garantizar el libre pasó de las personas con discapacidad visual o motriz.
 - XI. En conjuntos habitacionales, comerciales o de equipamiento se deberá diseñar un sistema de rutas pedestres independiente del tráfico vehicular sin ninguna barrera ni pendiente mayor del 5%.
 - XII. En los casos en que las rutas pedestres coincidan con las vías de tráfico vehicular, se debe proveer de semáforos parlantes y luminosos especiales para el cruce de peatones.
 - XIII. Las aceras y caminos deben formar una red para el desplazamiento de peatones entre todos los puntos principales de una zona urbana. Se debe prestar atención especial a la creación de conexiones pedestres apropiadas con los apeaderos del transporte urbano, tren ligero y los sitios de autos de alquiler.
3. **Arbolado y Jardinería:** en función de las características climatológicas, del suelo de la zona, de las dimensiones de la vía pública, del tamaño de los arriates y cajetes, de las instalaciones aéreas y subterráneas y de las características de los espacios libres, se deberá establecer un catálogo de especies vegetales, a fin de que sean apropiadas a la localidad y, propicien una adecuada armonía visual, y ayuden a la coherencia entre las áreas públicas y a las privadas. Esto deberá ser congruente con las disposiciones referentes a vegetación urbana que puedan existir en cada localidad;



4. **Bardas exteriores:** de acuerdo a las características de la zona, las delimitaciones hacia la vía pública y entre las propiedades podrán tener las siguientes variantes:
- Sin elementos de construcción, solamente con posibles divisiones a base de seto;
 - Rejas hasta una altura de 1.20 metros;
 - Rejas hasta una altura de 3.0 metros;
 - Bardas hasta una altura de 1.20 metros, con o sin reja o celosías arriba hasta 3 metros de altura;
 - Bardas hasta una altura de 3.0 metros; y
 - otras variantes que resulten adecuadas para el tipo de zona que se trate.

No deberán usarse divisiones de tela metálica “cyclónica”, ni usarse alambre de púas. En caso de que se pretenda incrementar la seguridad, podrá permitirse tener rejas metálicas a mayor altura que las mencionadas antes.

En bardas de condominios horizontales deberá asegurarse una buena apariencia hacia las vías públicas y además la posibilidad de vigilancia para mayor seguridad;

5. **Cubiertas:** Las cubiertas preferentemente serán inclinadas, con acabados de teja de barro de color rojo (en acabado mate), quedan prohibidas todas las tejas vidriadas de colores diferentes al indicado.

Pueden usarse cubiertas planas cuando estas sirven de terraza, debiendo tener el piso terminado con loseta de barro y completarse con elementos decorativos para tener plantas, como macetas y jardineras.

Por ningún motivo se admiten cubiertas de lámina metálicas, de asbesto cemento, de plástico o de cartón.

Deberá cuidarse que no existan sobre las cubiertas ningún elemento que pueda dar mal aspecto, como alambrados, varillas corrugadas o jacaes, los barandales pueden hacerse con reja metálica maciza o tubular, celosía de barro roja o muro, evitando el uso de metal desplegado o malla metálica en azoteas que colinden con la calle.

Los elementos de instalaciones como tinacos, calentadores solares, equipos de aire acondicionado u otros, deberán rodearse con muros de celosías de barro para evitar su visibilidad. Los ductos deberán siempre estar ocultos bajo las cubiertas y dentro de los muros y sus salidas deben tratarse como chimeneas, con recubrimiento de muros. Se deben cuidar que las aguas no escurran hacia los vecinos. Evitar que las azoteas sean espacios de basura o de almacenaje de materiales, los tendederos de ropa deben disimularse con muros o celosías adecuadamente construidas;

6. **Alturas máximas y mínimas de las edificaciones:** se tomará en cuenta la topografía de terreno de cada zona y el resultante del coeficiente de utilización del suelo y ocupación, así como de lograr el acceso equitativo a las vistas panorámicas existentes;
7. **Materiales y acabados de fachadas:** el tipo de material y acabado quedarán sujetos al Reglamento de Construcción y al criterio de la autoridad, con la finalidad de integrarse y fortalecer la configuración visual y urbana;



8. **Control de elementos de instalaciones exteriores:** para cualquier tipo de instalaciones en viviendas, edificios y cualquier otro inmueble deberá de evitar en lo posible dejar a la vista desde la vialidad y de arriba abajo, tales como antenas, acometidas, cableados, tinacos, tanques de gas, aparatos y ductos de aire acondicionados, bajantes y cualquier otro semejante, que la Dependencia Municipal a cargo de la supervisión y control administrativo del desarrollo urbano considere pertinente.

Se evitarán instalaciones de calentadores de agua, equipos de clima, ductos, secado de ropa y tanques de gas en todos los balcones y barandas. También se evitará en ellos toda forma de publicidad;

9. **Iluminación exterior:** las características de intensidad, color, espaciamiento, otros que establece el Reglamento de Construcción Municipal de Puerto Vallarta, de acuerdo a la intensidad y lugar que corresponda de acuerdo a la zona o área a iluminar.

En las calles que por su poca anchura no convengan que tengan postes, se colocarán las lámparas adosadas a las paredes de las construcciones. En las calles anchas, plazas, malecones y demás sitios abiertos, las lámparas podrán ir en postes o sobre los muros según sea adecuado en cada caso.

La colocación de la luz siempre deberá ser cálida, (entre 3,000 Kw y 5,500Kw), debiendo evitarse en forma absoluta la luz azulosa o fría. Esto se aplica no solo al alumbrado de carácter público, sino también a todo aquel que sea visible en exteriores, aunque prevenga de áreas privadas, y muy en especial en las iluminaciones de locales comerciales, restaurantes, oficinas, edificios para hospedaje, etc., en exteriores se prohíbe que haya tubos de tipo fluorescente, en interiores se manejará como iluminación indirecta; por ningún motivo deberá quedar este tipo de luces visibles directamente desde el exterior.

Las luminarias de uso particular, adosadas al muro, podrán usarse para marcar en comercios las zonas de ingreso respetando las luminarias municipales. Su altura mínima será de 2.40 metros sobre el nivel de piso terminado y no podrán sobresalir más de 40 cm del límite de propiedad.

10. **Gamas de colores:** la paleta de colores a utilizar estará sujeta al Reglamento de Imagen Urbana a lo que la Dependencia Municipal autorice para cada zona; y
11. **Anuncios:** Las características quedaran sujetas al Reglamento de Configuración Urbana e Imagen Visual, tales como material, dimensión, color, restricciones, ubicaciones.

Además de los lineamientos anteriores para llevar a cabo las acciones urbanísticas y obras de edificación quedará a lo dispuesto en lo establecido en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano 5, así como las normas vigentes.

En las áreas clasificadas como áreas de protección a la fisonomía, y áreas de protección al patrimonio edificado, además de las características mencionadas en los párrafos precedentes, para lograr una adecuada integración y armonía en la configuración y en la imagen urbana de la zona, los señalamientos siguientes:

- I. Relación entre macizos y vanos (puertas y ventanas);
- II. Proporción de vanos; y



- III. Características de elementos fisonómicos de fachadas tales como balcones, rejas, aleros, cornisas, guardapolvos, y similares.

En lo referente a la reglamentación de control de alturas de construcción, además, de lo resultante de aplicar COS y el CUS de cada zona, se considerará los siguientes aspectos:

- I. Derecho equitativo a la vista, evitando que haya obstrucciones injustas y arbitrarias. El derecho a las vistas deberán ser de acuerdo a la ubicación de cada predio dentro de la conformación topográfica natural de cada localidad, por lo que las alturas de construcción en áreas de fuertes pendientes deben ser establecidas cuidadosamente, de manera regulada, midiendo a partir de las cotas del terreno natural, con las adecuaciones que en cada caso se requiera;
- II. Las alturas deberán controlarse para que haya la adecuada privacidad, y el mismo derecho al asoleamiento;
- III. Deberá procurarse una integración fisonómica tanto al paisaje natural como a los elementos construidos; y
- IV. Las alturas de construcción deberán
- V. estar proporcionadas a la anchura del límite del espacio público, incluyendo sus ampliaciones por restricciones frontales, debiendo quedar dentro de un ángulo en un plano vertical de 45% de dicho límite, salvo estudios específicos, para casos del Centro Histórico u otros casos especiales previa aprobación de la autoridad municipal.

Las diferentes densidades que puedan darse, y que tendrán también relación con las distintas alturas, deben establecerse en zonas homogéneas e integradas, evitando rupturas y desigualdades que puedan lesionar a unos en beneficio de otros. Se deberá dejar claramente establecida la graduación de alturas para que existan transiciones adecuadas.

X.7. ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana define las características, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que integran el sistema de estructura territorial y el sistema vial. En relación a sus funciones regionales, al Subdistrito Urbano le corresponde la categoría de nivel medio. En consecuencia, de conformidad a los artículos 17, 18, 19, y 20, del Reglamento Estatal, el sistema de estructura territorial y la dosificación de equipamiento urbano y servicios corresponden a unidades vecinales, barriales y Subcentro urbano.

Se plantea fortalecer el modelo de ordenamiento urbano, flexible a la estructura urbana existente, permitiendo implementar la productividad, eficaz del desarrollo para los habitantes, dentro del Distrito Urbano 6, como base de orientar la instrumentación, control y administración racional en el fortalecimiento del desarrollo y crecimiento urbano del centro de población.

La estructura urbana se plantea en dos sistema que nos permite establecer las directrices orientadas e inducidas la concentración de equipamiento y servicios en corredores de nivel barrial y distrital, en centros barriales, estratégicamente distribuidos –que conjuntamente con los centros vecinales a implementar, podrán ser complementados por el tipo y naturaleza de las acciones urbanísticas que se planteen de acuerdo a la



estructura vial existente y su acondicionamiento progresivo en función de la jerarquía establecida y determinada por las acciones urbanas procedentes, para absorber los movimientos generados para la intensidad de utilización del suelo actual y a futuro, las estrategias deben ser acordes a las aptitud del suelo y su potencial para hacer efectivos los lineamientos planteados por el Plan Parcial, sin dejar de prever la conservación y mejoramiento de las áreas naturales, así como reactivar los mantos acuíferos y ciclos hidrológicos, establecidos (plano E-2) para impulsar el fortalecer el binomio perfecto -hombre-naturaleza- asiendo de las actividades humanas y el medio ambiente el hábitat por excelencia confortable.

El propósito de este instrumento de normativo es proponer un ordenamiento que permitirá lograr una estructura urbana eficiente y participativa de la ciudadanía en general, incluyendo la iniciativa privada y el sector público, teniendo como base la conservación, preservación e integración del medio ambiente natural y socioeconómico, en las áreas y zonas clasificadas en los planos E-1 y E-2, de acuerdo a la legislación municipal autorice.

La estructura urbana dentro del distrito urbano se señala de manera indicativa mediante los siguientes elementos componentes:

- a. **CV.** Centro vecinal. Su radio de influencia es la unidad vecinal que por su accesibilidad complementa al equipamiento de los centros barriales con comercios y servicios y puntos estratégicos .
- b. **CB.-** Centros Barriales: su radio de influencia es la unidad barrial, por lo que su accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman los centros de barrio o corredores barriales, será a través de vías colectoras y colectoras menores, en puntos estratégicos, mismos que pueden modificarse y complementarse con centros vecinales, en función de la acción urbanística procedente y criterio de la Dependencia Municipal calificadora en aras de lograr los objetivos de ordenamientos y regulación urbana del Plan Parcial.
- c. **SU.-** Sub-centro Urbano por su nivel de servicios el “Proyecto Pro Vivir el Estero del Salado”, su radio de influencia es el distrito urbano, por la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios, de acuerdo a la modalidad de la categoría urbana.
- d. **Sistema Vial.-** la estructura vial establece y determina la jerarquización vial existente con referencia al MOU, a las zonas a servir y a los movimientos esperados generados por los usos, densidades e intensidades de utilidades señaladas para las mismas, su condicionante es con base a las restricciones de cada vialidad (RI-VL) como se indican en los planos E-1, E-2 y E-3, del Anexo gráfico; que deberán estar sujetas al trazo y con la topografía en donde se vaya aplicar la acción urbanística y a criterio de la Dependencia Municipal, siempre y cuando se garantice la adecuada continuidad en la traza urbana.
- e. **MB.-** Corredor de usos mixtos de nivel barrial, a darse en torno a las vías colectoras VC(1).
- f. **MD.-** Corredor de usos mixtos de nivel distritales, a darse en torno a las vías colectoras VC(1). y VC(2).
- g. **MC.-** Corredor de usos mixtos de nivel central, a darse a lo largo del corredor de movilidad urbana propuesta urbana en la vialidad principal VP(1) y VP(2).

Vialidades Principales:

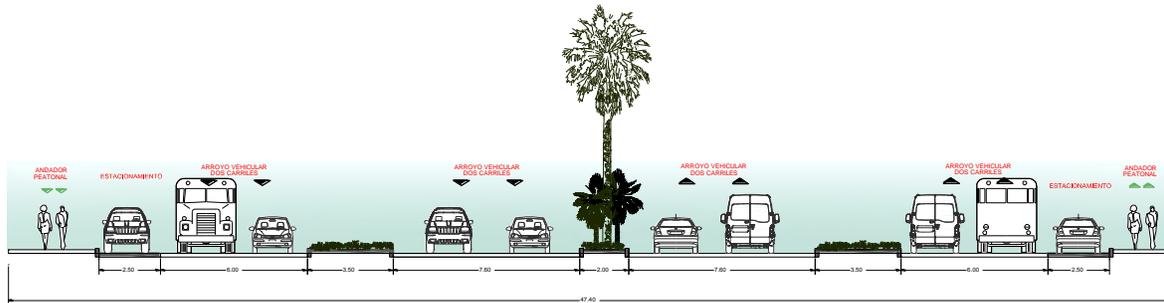
Este tipo conjuntamente con las vialidades de acceso controlado deberá servir como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de una, área a otra dentro del ámbito urbano. Asimismo, permite un enlace directo entre los espacios generadores de tránsito principales, la zona central comercial y de negocios, centros



de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana. Estas vialidades permiten también enlazar las vialidades regionales con la vialidad urbana y sirven para proporcionar la fluidez al tránsito de paso y de liga con las vialidades colectoras, colectoras menores, subcolectoras y locales.

Cuadro 119. CARACTERISTICAS GEOMETRICAS SISTEMA VIAL PRIMARIO

NORMATIVIDAD	DERECHO DE VIA (METROS)	SENTIDO DEL TRANSITO	NÚMERO DE CARRILES CENTRALES	ANCHO DE CARRILES		NÚMERO DE CARRILES LATERALES	ANCHO DE CARRILES LATERALES	ANCHO CAMELLON CENTRAL	ANCHO CAMELLONES LATERALES	NÚMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE CARRIL DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE BANQUETAS
				DERECHO	OTROS							
PRINCIPAL	27.00	DOBLE	4	3.60	3.00	-	-	4.00	-	2	2.50	2.40
	23.00	UN SENTIDO	4	3.60	3.00	-	-	-	-	2	2.30	2.40



VIALIDAD PRINCIPAL
VP(1) BLVD. FRANCISCO MEDINA ASCENCIO (47.40M)

A continuación las vialidades propuestas a mantener como existentes dentro del área de aplicación.

VP(1): Boulevard Francisco Medina Ascencio, con una longitud de 4,321.74 dentro del área de aplicación, iniciando de norte a sur con en las instalaciones de la SEDENA a lo largo de la Zona Hotelera Norte hasta llegar a la colonia Educación hasta la intersección con las Av. Politécnico Nacional esto respecto al límite del área de aplicación

VP(2): Av. Agapito Medina Olvera, con una longitud de 1,866.33 sobre el límite del área de aplicación, iniciando de norte a sur desde la intersección con la Av. Paseo de las Flores hasta llegar a la colonia Educación hasta la intersección con las Av. Politécnico Nacional esto respecto al límite del área de aplicación

Sistema vial secundario: el destinado fundamentalmente a comunicar el primer sistema vial con todos los predios del centro de población. Se divide en los siguientes tipos:



- Vialidades colectoras.
- Vialidades colectoras menores.
- Vialidades subcolectoras.
- Vialidades locales.
- Vialidades tranquilizadas.
- Vialidades peatonales.
- Ciclo pistas.

De acuerdo al análisis realizado sobre el estado actual de la estructura vial de las áreas urbanas que conforman el área de aplicación, y el diagnostico descrito en capítulos anteriores del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 5-B, se proponen las siguientes nomenclaturas y tipologías a las vialidades existentes mostradas a continuación.

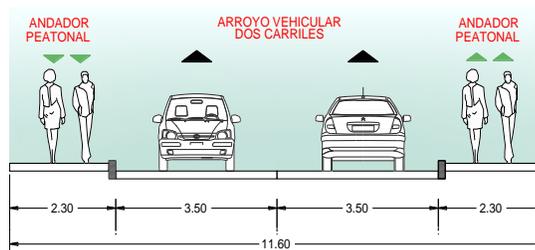
Vialidades Colectoras

La vialidad son aquellas vías que ligan el subsistema vial primaria con las calles locales. Estas vías de acceso interno tienen características geométricas más reducidas que las arterias. Pueden tener un tránsito intenso de corto recorrido, los movimientos de acceso en vueltas, estacionamientos, ascenso y descanso de pasaje, carga y descarga, así como acceso a propiedades colindantes.

Cuadro 120. SISTEMA VIAL SECUNDARIO

NORMATIVIDAD TIPO DE VIALIDAD	DERECHO DE VIA (METROS)	SENTIDO DEL TRANSITO	LONGITUD RECOMENDABLE	NUMERO DE CARRILES DE CIRCULACION	ANCHO DE CARRIL DE CIRCULACION	BANQUETA O ACERA	NUMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE CARRIL DE ESTACIONA- MIENTO	VELOCIDAD DE PROYECTO	CAMELLON O FRANJA SEPARADORA CENTRAL	CAMELLON O FRANJA SEPARADORA LATERAL
COLECTORA (VC)	25.00	doble	2 kms ó más	4	3.50	3.00	2	2.50	50 km/h	3 metros	1.50
	20.00	doble	2 kms ó más	4	3.50	1.50			50 km/h	3 metros	

* Máximo de 30 viviendas servida por calle
* Secciones para los desarrollos ecológicos tipo GH, TC, HJ, Ecológico.





VIALIDAD COLECTORA
VC(1) AV. PASEO DE LAS FLORES (11.60m)

A continuación la descripción de las vialidades colectoras (VC) propuestas dentro del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 5, Subdistrito Urbano 5B “Estero el Salado”:

VC(1): Av. Paseo de las Flores, con una longitud de 2,598.16 ml dentro del área de aplicación ya que es más extensa, iniciando del límite del área de aplicación en Col. Villa las Flores siguiendo por la Av. Paseo de las Flores hasta topar con VP(2), Av. Agapito Medina Olvera.

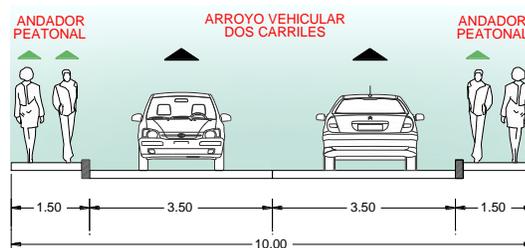
VC(2): Ingreso a Centro de convenciones con una longitud de 807.4391 ml dentro del área de aplicación ya que es más extensa, iniciando en Av. Palma Real en la colonia Parque Las Palmas hasta topar con VC(1), Av. Paseo de las Flores.

X.7.2. VIALIDADES COLECTORAS MENORES (BARRIALES)

Se describen como las que coleccionan el tránsito proveniente de las vialidades Subcolectoras y locales y lo conducen a las vialidades colectoras y principales; pudiendo considerar la existencia de rutas de transporte público.

Cuadro 121. SISTEMA VIAL SECUNDARIO

<p>NORMATIVIDAD</p> <p>TIPO DE VIALIDAD</p>	DERECHO DE VIA (METROS)	SENTIDO DEL TRANSITO	LONGITUD RECOMENDABLE	NUMERO DE CARRILES DE CIRCULACION	ANCHO DE CARRIL DE CIRCULACION	BANQUETA O ACERA	NUMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE CARRIL DE ESTACIONAMIENTO	VELOCIDAD DE PROYECTO	CAMELLON O FRANJA SEPARADORA CENTRAL	CAMELLON O FRANJA SEPARADORA LATERAL
COLECTORA MENOR (VCm)	17.00	doble	1 km ó más	2	3.30	2.80	2	2.40	50 km/h	OPCIONAL	
<p>* Máximo de 30 viviendas servida por calle</p> <p>* Secciones para los desarrollos ecológicos tipo GH, TC, HJ, Ecológico.</p>											





VIALIDAD COLECTORA MENOR
VCm(2) AV. MANGLE (10.00m)

A continuación la descripción de las vialidades colectoras menores (Vcm) propuestas dentro del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 5, Subdistrito Urbano 5B “Estero el Salado”:

VCm(1): Av. Politécnico Nacional, con una longitud de 1,653.19 ml sobre el límite del área de aplicación desde VP(1), Boulevard Francisco Medina Ascencio hasta la intersección con VP(2), Av. Agapito Medina Olvera.

VCm(2): Av. Del Mangle, con una longitud de 1861.36 ml dentro del área de aplicación desde VP(1), Boulevard Francisco Medina Ascencio hasta la intersección con VP(2), Av. Agapito Medina Olvera.

X.7.3. VIALIDADES SUBCOLECTORAS (VECINALES)

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

Cuadro 122. SISTEMA VIAL SECUNDARIO

NORMATIVIDAD	TIPO DE VIALIDAD	DERECHO DE VIA (METROS)	SENTIDO DEL TRANSITO	LONGITUD RECOMENDABLE	NUMERO DE CARRILES DE CIRCULACION	ANCHO DE CARRIL DE CIRCULACION	BANQUETA O ACERA	NUMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE CARRIL DE ESTACIONA- MIENTO	VELOCIDAD DE PROYECTO	CAMELLON O FRANJA SEPARADORA CENTRAL	CAMELLON O FRANJA SEPARADORA LATERAL
SUBCOLECTORA (VSc)	a	15.00	doble	0.5 km	2	3.00	2.10	2	2.40	50 km/h		
	b	13.00	un	0.5 km	2	3.00	3.50			50 km/h		
	c	13.00	un	0.5 km	2	3.00	2.30	1	2.40	50 km/h		

* Máximo de 30 viviendas servida por calle

* Secciones para los desarrollos ecológicos tipo GH, TC, HJ, Ecológico.





**VIALIDAD SUBCOLECTORA
VSc(9) PROYECTO (50.30M)**

A continuación la descripción de las vialidades colectoras menores (VSc) propuestas dentro del área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 5, Subdistrito Urbano 5B "Estero el Salado":

VSc(1): Calle Industria, con una longitud de 412 ml dentro del área de aplicación desde VP(1) Boulevard Francisco Medina Ascencio hasta la intersección andador peatonal del estero.

VSc(2): Calle las Rosas, (Proyecto) con una longitud de 625.67 ml dentro del área de aplicación desde VC(1) Av. Paseo de las Flores, hasta la intersección con VS(1), Calle Industria.

VSc(3): Calle Laurel, (Proyecto) con una longitud de 165.31 ml dentro del área de aplicación desde VP (1) Boulevard Francisco Medina Ascencio hasta la intersección con VC(1), Av. Paseo de las Flores.

VSc(4): Calle Miguel Barragán con una longitud de 418.53ml dentro del área de aplicación desde VP(1) Boulevard Francisco Medina Ascencio hasta la intersección con VS(5), (proyecto) Calle José Justo Corro.

VSc(5): Calle José Justo Corro (proyecto) con una longitud de 711.838 ml dentro del área de aplicación desde VP(1) Boulevard Francisco Medina Ascencio hasta la intersección con VC(1), Av. Paseo de las Flores.

VSc(6): Calle Proyecto con una longitud de 313.45 ml dentro del área de aplicación VC(1), Av. Paseo de las Flores hasta la Intersección con Calle VS(7), proyecto de ingreso al Estero del Salado.

VSc(7): Calle Proyecto con una longitud de 828.84 ml dentro del área de aplicación desde VC(1), Av. Paseo de las Flores en formando una glorieta conformado por un par vial , hasta el ingreso a andador peatonal del Estero del Salado regresando VC(1), Av. Paseo de las Flores.

VSc(8): Calle Proyecto con una longitud de 710.92 ml dentro del área de aplicación desde Callejón alas Mojoneras, convirtiéndose en un par vial sobre las calles Vicente Guerrero y Pedro Vélez hasta la intersección con la Calle Fco. José Justo Corro.

VSc(9): Calle Proyecto con una longitud de 1088.35 ml dentro del área de aplicación desde Vcm(2), Av. Del Mangle pasando por la intersección con VS(10) proyecto continuando hasta Vcm(2), Av. Del Mangle.

VSc(10): Calle Proyecto con una longitud de 375.65 ml dentro del área de aplicación desde Vcm(2), Av. Del Mangle hasta el andador peatonal del Estero del salado.

VSc(11): Calle Universo con una longitud de 195.33 ml dentro del área de aplicación desde Vcm(2), Av. Del Mangle hasta VCm(1) Av. Politécnico Nacional.

VSc(12): Calle Universo con una longitud de 163.42 ml dentro del área de aplicación desde Vcm(2), Av. Del Mangle hasta el límite de área de estudio en la intersección con Calle preparatoria.



VSc(13): calle Proyecto con una longitud de 238.53 ml dentro del área de aplicación desde VP(1), Av. Francisco Medina Ascencio hasta la intersección con la VSc(8), Palma Sica.

VSc(14): calle Obeliscos con una longitud de 185.97ml dentro del área de aplicación desde VP(1), Av. Francisco Medina Ascencio hasta la intersección con la VSc(2), C. Las Rosas.

Andador peatonal sobre el estero del salado con una longitud de 6,103.91, este a su vez tiene 4 maneras de acceder a este andador, VP(1) Boulevard Francisco Medina Ascencio VS(1) Calle Industria, **VSc(7)** Calle Proyecto, **VSc(10)** Calle Proyecto.

X.7.4. Nodos Viales:

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

Se define como el radio o superficie es impactado por el diseño y construcción, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales o municipales. Se identifican los siguientes:

NV(1), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(01), Francisco Medina Ascencio con la vialidad VC(1), Av. Paseo de las Flores.

NV(2), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VC(1), Av. Paseo de las Flores con la vialidad en proyecto VSc(2), C. Las Flores.

NV(3), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VC(1), Av. Paseo de las Flores con la vialidad VSc(3), C. Laurel.

NV(4), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(1), Francisco Medina Ascencio con la vialidad con la vialidad VSc(3), C. Laurel.

NV(5), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(1), Francisco Medina Ascencio con la vialidad con la vialidad VSc(4), C. Miguel Barragán.

NV(6), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(1), Francisco Medina Ascencio con la vialidad con la vialidad VSc(5), C. José Justo Corro.

NV(7), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VSc(5), C. José Justo Corro con la vialidad en proyecto VSc(8), C. Palma Sica, entronque con C. Vicente Guerrero.



NV(8), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VSc(5), C. José Justo Corro con la vialidad en proyecto VSc(8), C. Palma Sica, entronque con C. Pedro Velez.

NV(9), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VSc(5), C. José Justo Corro con la vialidad VSc(4), C. Miguel Barragan.

NV(10), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VC(1), Av. Paseo de las Flores con la vialidad en proyecto VSc(5), C. José Justo Corro y con la vialidad en proyecto VSc(6).

NV(11), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VC(1), Av. Paseo de las Flores con la vialidad en proyecto VSc(7).

NV(12), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VC(1), Av. Paseo de las Flores con la vialidad en proyecto VSc(7).

NV(13), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VC(1), Av. Paseo de las Flores con la vialidad en proyecto VC(2).

NV(14), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VSc(08), C. Palma Sica, con la vialidad en proyecto VSc(13).

NV(15), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad Av. Palma Real con la vialidad en proyecto VC(2).

NV(16), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(01), Francisco Medina Ascencio con la vialidad en proyecto VSc (13).

NV(17), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(02), Av. México con la vialidad VC(1), Av. Paseo de las Flores.

NV(18), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(02), Av. México con la vialidad Av. de los Poetas.

NV(19), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(02), Av. México con la vialidad VCm(2), Av. Mangle.

NV(20), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(02), Av. México con la vialidad VCm(1), Av. Politécnico Nacional.

NV(21), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VCm(2), Av. Mangle con la vialidad en proyecto VSc(9).

NV(22), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VCm(2), Av. Mangle con la vialidad en proyecto VSc(10).



NV(23), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VCm(2), Av. Mangle con la vialidad en proyecto VSc(9).

NV(24), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VCm(2), Av. Mangle con la vialidad VSc(11), Universo.

NV(25), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VCm(1), Av. Politécnico Nacional con la vialidad VSc(12), Universo.

NV(26), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VCm(1), Av. Politécnico Nacional con la vialidad VP(1), Francisco Medina Ascencio.

NV(27), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad en proyecto VCm(2), Av. mangle con la vialidad VP(1), Francisco Medina Ascencio.

NV(28), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(01), Francisco Medina Ascencio con la vialidad VSc(1), C. Industria.

NV(29), corresponde al nodo vial generado por la intercepción de la vialidad VP(01), Francisco Medina Ascencio con la vialidad VSc(14), C. Obeliscos.

X.8. LAS NORMAS DE DISEÑO URBANO

Con la finalidad de definir los criterios relativos de ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana de los proyectos de las obras y servicios a realizar, señalando las etapas y condiciones para su ejercicio, lo cual se hará en los siguientes sub-apartados:

X.8.1. Criterios de Diseño de Vialidad

De acuerdo en lo dispuesto en las características geométricas, se establece los lineamientos de diseño, referentes a las características geométricas y operación para todos los tipos de vialidades en las nuevas zonas a desarrollar sujetas a las consideraciones dispuestas, se define en forma resumida las normas básicas de diseño de los diferentes sistemas y tipos de vialidades:

Las vialidades tranquilizadas deberán contar con estacionamiento para visitantes previsto en playas especiales, con el número de cajones resultante de los siguientes indicadores:

El diseño de las banquetas: estará sujeto a los siguientes lineamientos:

- I. **Anchura:** la acera abarca desde la guarnición hasta el límite de derecho de vía o límite de la propiedad adyacente. La anchura mínima deberá se establecen en las características geométricas de cada tipo de vialidad. En caso de zonas de intenso tránsito peatonal, los anchos mínimos especificados deberán



verificarse considerando que por cada 55 centímetros de anchura se obtiene una capacidad máxima de 1,100 a 1,600 peatones por hora;

- II. **Ubicación:** las aceras deben estar ubicadas en forma tal que presenten al peatón una continuidad y claridad de ruta, evitando la ubicación incorrecta de elementos que obstruyan el paso peatonal tales como postes, señales de tránsito, puestos de periódicos o mobiliario urbano.
En el caso de vialidades donde se permita el estacionamiento en batería, no deberá obstaculizarse el flujo peatonal por la presencia de los vehículos estacionados, ya sea remetiéndolo el área de estacionamiento dentro del límite de propiedad, para dejar libre el ancho mínimo requerido por la banqueta, o bien desviando el trazo de la banqueta hacia la parte frontal del estacionamiento, en cuyo caso esta superficie, aun cuando quede dentro del límite de propiedad, se considerará de uso público;
- III. **Pendientes:** en el caso de banquetas que forman parte de vías vehiculares la pendiente máxima será del 8 por ciento. Cuando se trate de andadores exclusivos para peatones, la pendiente máxima será del 5 por ciento; y
- IV. **Rampas:** para el ingreso y salida de vehículos se deben construir rampas que ligen la acera con la superficie de rodamiento, las cuales deben tener una pendiente máxima del 10 por ciento y llevar lados inclinados y no verticales. Para el caso de rampas de uso peatonal y de personas con discapacidad, se seguirán los lineamientos señalados en el Plan Parcial.

Estacionamiento en la calle: cuando a lo largo de unas vialidades se permita el estacionamiento junto a la banqueta en forma paralela, también denominada “en cordón”, y exista un carril especial para ello, estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- I. La anchura de este carril será la estipulada en los cuadros 132 de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, para los distintos tipos de vías;
- II. En los extremos de este carril y como remate al término de la acera se continuará la banqueta hasta la orilla del arroyo, dejando una transición a 45 grados para facilitar la entrada y salida del primero y último de los vehículos estacionados;
- III. La distancia mínima de esta transición a la esquina de la calle será de 6 metros. La longitud disponible para estacionamiento será siempre múltiplo de 6 metros, sin incluir accesos a cocheras o estacionamientos;
- IV. El área de estacionamiento será en una superficie distinta a la banqueta o andador de peatones;
- V. La construcción de estas cabeceras de banqueta en los carriles de estacionamiento, se construirán cuando la vialidad en donde se ubiquen tenga por lo menos el número mínimo de carriles de circulación dependiendo de su clasificación;
- VI. Cuando el estacionamiento tenga un ángulo diferente al paralelismo y se coloquen en batería, el ángulo que tendrá la transición entre la cabecera de banqueta y la línea de límite del área de estacionamiento será el mismo en que se coloquen los vehículos; y
- VII. La dimensión del cajón de estacionamiento dependerá del ángulo en que se coloquen los vehículos, y quedará totalmente fuera de la línea imaginaria que limita el carril de circulación. También deberá quedar fuera de las áreas de banqueta y andadores peatonales.
 - a) Para zonas tipo H4-H y H4-V: un cajón por cada 3 viviendas;
 - b) Para zonas tipo H3-H y H3-V: un cajón por cada 2 viviendas; y



- c) Para los demás tipos de zonas: un cajón por cada dos viviendas.

El alineamiento horizontal se sujetará a las siguientes normas:

- I. La seguridad al tránsito será la condición que debe recibir preferencia en la elaboración del proyecto;
- II. La distancia de visibilidad debe ser tomada en cuenta en todos los casos, porque con frecuencia la visibilidad requiere radios mayores que la velocidad en sí;
- III. El alineamiento debe ser tan direccional como sea posible, sin dejar de ser consistente con la topografía. Una línea que se adapta al terreno natural es preferible a otra con tangentes largas, pero con repetidos cortes y terraplenes;
- IV. Para una velocidad de proyecto dada, debe evitarse en lo general, el uso de la curvatura máxima permisible, se deberá tender a usar curvas suaves, dejando las de curvatura máxima para las condiciones más críticas.
- V. Debe procurarse un alineamiento uniforme que no tenga quiebres bruscos en su desarrollo, por lo que deben evitarse curvas forzadas después de tangentes largas o pasar repentinamente de tramos de curvas suaves a otros de curvas forzadas. El número de curvas debe limitarse a aquellas para las que exista una justificación técnica;
- VI. En terraplenes altos y largos, sólo son aceptables alineamientos rectos o de muy suave curvatura;
- VII. Debe evitarse el uso de curvas compuestas, sobre todo donde sea necesario proyectar curvas forzadas. Las curvas compuestas se pueden emplear siempre y cuando la relación entre el radio mayor y el menor sea igual al menor a 1.5;
- VIII. Debe evitarse el uso de curvas que presenten cambios de dirección rápidos. Las curvas inversas deben proyectarse con una tangente intermedia, la cual permite que el cambio de dirección sea suave y seguro;
- IX. Un alineamiento con curvas sucesivas en la misma dirección debe evitarse cuando existan tangentes cortas entre ellas, pero puede proporcionarse cuando las tangentes sean mayores de 100 metros;
- X. Para anular la apariencia de distorsión, el alineamiento horizontal debe estar coordinado con el vertical; y
- XI. Es conveniente limitar el empleo de tangentes muy largas, siendo preferible proyectar un alineamiento ondulado con curvas amplias.

El alineamiento vertical se sujetará a las siguientes normas:

- I. Debe darse preferencia a una subrasante suave con cambios graduales en lugar de una con numerosos quiebres y pendientes con longitudes cortas. Los valores de diseño son la pendiente máxima y la longitud crítica, pero la manera en que estos se aplican y adaptan al terreno formando una línea continua, determina la adaptabilidad y la apariencia del vial terminado;
- II. Deben evitarse vados formados por curvas verticales muy cortas;
- III. Dos curvas verticales sucesivas y en la misma dirección, separadas por una tangente vertical corta, deben ser evitadas;
- IV. Un perfil escalonado es preferible a una sola pendiente sostenida, porque permite aprovechar el aumento de velocidad previo al ascenso y el correspondiente impulso, pero, sólo puede adaptarse tal sistema para vencer desniveles pequeños o cuando hay limitaciones en el desarrollo horizontal;



- V. Cuando la magnitud del desnivel a vencer o la limitación del desarrollo, motiva largas pendientes uniformes, de acuerdo con las características previsible del tránsito, puede convenir adoptar un carril adicional en la sección transversal;
- VI. Los carriles auxiliares de ascenso deben ser considerados donde la longitud crítica de la pendiente está excedida, y donde el volumen horario de proyecto excede al 20 por ciento de la capacidad de diseño para dicha pendiente, en el caso de vías de dos carriles, y al 30 por ciento en el de más de 2 carriles;
- VII. Cuando se trata de salvar desniveles apreciables, bien con pendientes escalonadas o largas pendientes uniformes, deberá procurarse disponer las pendientes más fuertes al comenzar el ascenso; y
- VIII. Donde las intersecciones a nivel ocurren en tramos de vías con pendientes escalonadas o largas pendientes de moderadas a fuertes, es conveniente reducir la pendiente a través de la intersección.

La vegetación y obstáculos laterales que se ubiquen en las vialidades estarán sujetos a los siguientes lineamientos:

- I. La vegetación que se ubique sobre camellones y banquetas y cuyo follaje se encuentre entre el piso y una altura menor de 1.5 metros, deberá limitarse en su altura a 1 metro como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores;
- II. Para la vegetación que rebase la altura de 1.5 metros se deberá dejar bajo la copa de la misma una distancia libre de visibilidad de 1 a 1.5 metros;
- III. Los árboles que rebasen los 1.5 metros de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vialidades deberán tener una altura libre de 4.5 metros desde la superficie de rodamiento y hasta la parte más baja de las ramas; y
- IV. Los objetos que se ubiquen sobre las banquetas y camellones y próximos a los arroyos de circulación no deberán estar a una distancia menor de 0.3 metros desde la orilla del carril de circulación más próximo.

Para la superficie de rodamiento deberán observarse los siguientes criterios:

- I. La superficie de rodamiento, sea del material que fuere, deberá ser lo más uniforme posible, con las limitaciones normales del tipo de material con que se construya; y
- II. Las alcantarillas y bocas de tormenta que se construyan dentro de los arroyos de circulación no deberán estar a un nivel diferente a la superficie de rodamiento, debiendo estar estas ubicadas en los puntos convenientes en función de los pendientes y con el área hidráulica necesaria.

Los dispositivos que se adicionen sobre la superficie de rodamiento como reductores de velocidad, ya sean topes o vibradores, deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

Ubicación de los topes:

- I. No se colocarán en vialidades principales;
- II. Sobre vialidades secundarias se colocarán sólo en los lugares en donde no afecte la fluidez de la circulación;
- III. En vialidades locales se colocarán a una distancia no menor a 30 metros a la esquina más próxima;



- IV. Se colocarán en áreas próximas a los lugares de alta concentración de peatones, como escuelas, templos, centros comerciales, y similares; y
- V. No se colocarán nunca en calles de acceso a un cruceo semaforizado;

Requisitos para la instalación de topes:

- I. Solo se instalarán en calles en donde sean visibles a una distancia mínima de 50 metros;
- II. Se pintará con franjas blancas diagonales con pintura especial de tránsito y con esferilla de vidrio para ser visibles durante la noche; y
- III. Se colocará señalamiento preventivo a 50 metros antes del tope;
- IV. Dimensiones de los topes: deberá tener una anchura mínima de 1.50 metros y máxima de 3.65 metros. La altura mínima será de 8 centímetros y máxima de 10 centímetros y longitud variable conforme a la anchura de la calle. Se deberán colocar en forma transversal al arroyo de circulación y a 90 grados del eje de la calle;
- V. Los vibradores a base de boyas bajas, vialetas o tachuelas son más recomendables que los topes, dado que no provocan un solo impacto en la suspensión del vehículo y requieren menor mantenimiento de señalamiento. Los elementos empleados deberán contar con su propio material reflejante;
- VI. Los vibradores se instalarán, con las mismas características de colocación y ubicación que los topes, variando su anchura, ya que esta dependerá del número de líneas que se instalen; y
- VII. Los vibradores se deberán instalar en tres líneas como mínimo y 10 como máximo. Se colocarán en posición de tresbolillo, con espaciamiento entre líneas de 1.5 veces la dimensión del elemento usado y espaciamiento entre elementos de 1.5 veces la dimensión del mismo.

Los carriles de cambio de velocidad son aquellas franjas adicionales que se ubican sobre los camellones laterales principalmente en vialidades primarias, en donde se hace necesario proporcionar a los vehículos el espacio suficiente para que al incorporarse a una corriente vehicular obtengan la velocidad adecuada para la operación de los carriles a los que se incorporan. Estos carriles estarán sujetos a las siguientes normas de diseño:

- I. Estos carriles deben ser lo suficientemente largos para permitir la maniobra sin que se tenga que obstruir la circulación con la detención innecesaria del que se incorpora;
- II. La anchura de estos carriles no debe ser menor de 3 metros y no mayor de 3.6 metros; y
- III. La longitud estará dada en función de la velocidad y sus dimensiones se deberán precisar en los Manuales Técnicos correspondientes de la vía principal, siendo estos valores los indicados en la siguiente tabla:

Cuadro 123.

	Longitud de carriles de cambio de velocidad						
Velocidad de proyecto (kilómetros/hora)	50	60	70	80	90	100	110
Longitud de transición (metros)	45	54	61	69	77	84	90

El análisis del funcionamiento de una vialidad existente o en proyecto, conducente a determinar el nivel de servicio y capacidad, requiere de un proceso detallado que permita conocer la forma como opera u operará en



toda su longitud, tomando en consideración de que toda vía urbana o rural deberá analizarse en cada uno de sus componentes en forma independiente y después lograr obtener un resultado general de la vía en general.

Este análisis representa una parte del proceso de diseño, que se continúa con la realización del dimensionamiento geométrico, incluyendo el de los aspectos de seguridad; para concluir con el proyecto de la señalización y obras complementarias.

En el análisis se deberán incluir todas las partes que componen una vialidad, siendo las siguientes:

- I. **Entradas o Salidas de Rampa:** las áreas que se forman en el punto en donde se integra un volumen de tránsito con la vía rápida o en donde se separan los flujos para tomar una salida de la misma;
- II. **Tramos básicos de vialidad:** los segmentos de movimiento vehicular continuo que no se ven afectados por ningún movimiento de entradas o salidas de vehículos; y
- III. **Zonas de entrecruzamiento:** las zonas en donde se realizan los cambios de carril para incorporarse a los carriles continuos de la vialidad después de haberse integrado desde una rampa de entrada, o cuando se desea cambiar un carril para tomar una rampa de salida de la vía rápida para integrarse a otra vialidad.

El procedimiento de análisis de capacidad de vialidades comprenderá las siguientes fases:

- I. Establecer los conceptos básicos como son: el nivel de servicio deseado, los volúmenes de demanda esperados y sus características de composición; determinar las condiciones de alineamiento tanto horizontal como vertical y proponer las posibles ubicaciones de rampas de ingreso y salidas de la vialidad.
- II. Determinar el número de carriles necesarios para cada una de las partes de la vía en que haya sido dividida previamente, siguiendo los procedimientos establecidos en los manuales técnicos de la materia.
- III. Analizar la operación de las zonas de ingreso y salida en la vialidad donde pudieran formarse áreas de entrecruzamiento realizando los pasos siguientes:
 1. Evaluarlas como ingreso y salida en forma aislada; y
 2. Evaluarlas junto con el tramo de vialidad hasta la rampa anterior según el sentido del tránsito.
 3. El resultado a utilizar será el que presente las peores condiciones de funcionamiento.
- IV. En los análisis de capacidad de estas vialidades las zonas de entrecruzamiento representan los puntos más críticos para la capacidad ofrecida al tránsito vehicular. En estas condiciones, el análisis efectuado deberá revisarse con características especiales en estos tramos tomando en consideración la posibilidad de adicionar carriles especiales para facilitar los movimientos.
- V. Además de la adición de carriles las siguientes pueden ser otras alternativas para mantener la capacidad necesaria.
 1. Modificar la cantidad o la ubicación de rampas de entrada o salida;
 2. Cambiar el diseño de rampas o el de la incorporación al carril de circulación; y



3. Cambiar el diseño de las principales intersecciones para lograr configuraciones diferentes de ubicación de zonas de entrecruzamiento principalmente.

Las características para determinar la localización de las **paradas de camiones**, son las siguientes:

- I. La distancia de visibilidad de parada
- II. Velocidad de proyecto (km/h)
- III. Distancia mínima de velocidad de parada (metros)

Tipos de isletas: una intersección a nivel, en la cual el tránsito sigue trayectorias definidas por isletas se denomina "intersección canalizada". Las isletas pueden agruparse en tres grandes grupos, en cuanto a su función:

- I. **Canalizadoras:** las que tienen por objeto encauzar el tránsito en la dirección adecuada, principalmente para dar vuelta;
- II. **Separadoras:** las que se encuentran situadas longitudinalmente a una vía de circulación y separan el tránsito que circula en el mismo sentido o en sentidos opuestos; y
- III. **De refugio:** áreas para el servicio y seguridad de los peatones.

Características de las isletas:

- I. Las isletas deberán ser lo suficientemente grandes para llamar la atención del conductor. La isleta más pequeña deberá tener como mínimo, un área de 5 metros cuadrados y preferentemente de 7 metros cuadrados. De la misma manera las isletas triangulares no deberán tener lados menores de 2.50 metros y de preferencia de 3.50 metros, después de redondear las esquinas. Las isletas alargadas o separadoras, no deberán tener un ancho inferior a 1.20 metros ni una longitud menor de 3.50 metros. En casos muy especiales, cuando hay limitaciones de espacio, las isletas alargadas pueden reducirse a un ancho mínimo absoluto de 0.60 metros;
- II. Cuando en intersecciones aisladas se diseñan isletas separadoras, éstas deberán tener como mínimo una longitud de 30 metros y deberán colocarse en lugares perfectamente visibles para el conductor, ya que de otra manera resultan peligrosas;
- III. Las isletas se pueden construir con diferentes materiales, dependiendo de su tamaño, ubicación y función y de la zona de que se trate, ya sea rural o urbana. Desde el punto de vista físico, las isletas pueden dividirse en tres grupos:
 1. Isletas en relieve, limitadas por guarniciones;
 2. Isletas delimitadas por marcas en el pavimento, botones u otros elementos colocados sobre el pavimento; y
 3. Isletas formadas en un área sin pavimento, delineadas por las orillas de las calzadas.

El alineamiento horizontal de los entronques a nivel estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- I. En todo tipo de entronque, las vías que lo integran se deberán cruzar en un ángulo de 90 grados, conservando su continuidad a ambos lados del entronque cuando el cruce es completo; y
- II. En caso de entronques en "T", la separación mínima entre dos entronques será de 37.5 metros.



El alineamiento vertical de los entronques a nivel estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- I. En los entronques donde se instalen señales de “ceda el paso” o de “alto”, o semáforos, las pendientes máximas deben ser del 5 por ciento a una distancia mínima de 15 metros de entronque;
- II. Las rasantes y secciones transversales de las ramas de un entronque deberán ajustarse desde una distancia conveniente, a fin de proporcionar un acceso apropiado y el drenaje necesario. Normalmente, la vía principal debe conservar su rasante a través del entronque y la de la vía secundaria ajustarse a ella. Las rasantes de los enlaces deben ajustarse a las pendientes transversales y longitudinales de las vías.

Los entronques de ramas múltiples son aquellos entronques que cuentan con cinco o más ramas, estando sujetos a los siguientes lineamientos de diseño:

- I. Estos entronques no se permitirán en los nuevos desarrollos;
- II. En el caso de acondicionamiento a vías existentes, cuando los volúmenes sean ligeros y exista control de “alto”, es conveniente que todas las ramas se intercepten en un área común pavimentada en su totalidad; y
- III. Con excepción de los cruces de menor importancia, debe incrementarse la seguridad y eficiencia del entronque mediante reacondicionamientos que alejen de la intersección principal algunos conflictos. Esto se logra realineando una o más de las ramas y canalizando algunos de los movimientos a los entronques secundarios adyacentes.

Para la construcción de glorietas como solución de una intersección, de deberá considerarse los estudios necesarios para el diseño y funcionamiento de las glorietas requieren la subordinación de los movimientos individuales del tránsito a favor del tránsito general. En intersecciones de vías principales y vialidades colectoras de volúmenes importantes de tráfico, difícilmente pueden reunirse en un proyecto todas las ventajas de las glorietas sin la inclusión de algunas de sus desventajas.

Los cruces peatonales en intersecciones normales se sujetarán a los siguientes criterios de diseño:

- I. Su ancho deberá de ser de por lo menos el ancho de sus aceras tributarias, pero no mayores de 4.5 metros ni menores de 1.8 metros;
- II. Pueden formarse por una sucesión de líneas perpendiculares al cruce peatonal, de 40 por 40 centímetros en vías primarias, o por dos líneas de 20 centímetros separadas también entre 1.8 metros y 4.5 metros en calles secundarias. El color de los cruces será amarillo; y
- III. Pueden complementarse con líneas de aproximación a escala logarítmica o aritmética, este complemento será de color blanco.

Para conocer el estado en que se encuentran funcionando los entronques, o en que se esperan trabajarán los que se proyecten, se deberán realizar los Análisis de capacidad y niveles de servicio conforme a los procedimientos establecidos en los manuales técnicos.

Los entronques a desnivel, se clasifican en los siguientes tipos:



- I. **Trébol:** este tipo de solución está constituido por el cruce de dos avenidas principales y enlaces de un solo sentido de circulación. Las vueltas izquierdas se realizan en forma indirecta mediante rampas circulares denominadas gazas. El movimiento de vuelta izquierda se realiza describiendo una trayectoria de giro de 270 grados para alcanzar la dirección deseada. Las vueltas derechas se realizan mediante enlaces a nivel que operan en un sentido de circulación. Una modalidad de esta solución constituye lo que se denomina Trébol Parcial, en donde sólo se hace algún enlace o gaza de vuelta izquierda;
- II. **Diamante:** la solución tipo diamante arreglada en el sentido de la vía principal consta de 4 rampas de un solo sentido de circulación. Se utiliza especialmente cuando se tiene un cruce de una vía de altas especificaciones geométricas conduciendo fuertes volúmenes de tránsito con otra vía secundaria con volúmenes de tránsito considerablemente menores. Esta solución es adecuada para vialidades que disponen de un derecho de vía restringido. Las rampas están alargadas en el sentido de vía principal para facilitar la salida de vehículos que se separan de dicha vía. Las vueltas izquierdas se realizan a nivel en el cruce formado por el extremo de la rampa y la vía secundaria;
- III. **Direccional:** este tipo de intersección a desnivel generalmente requiere de una estructura separadora de más de un nivel o bien permite la realización de todos los movimientos en forma directa o semidirecta. Las rampas de interconexión tienden a seguir la trayectoria natural del viaje que desea realizar el usuario. Aun cuando esta intersección no consume demasiado derecho de vía, resulta muy costosa por el tipo y número de estructuras a emplear;
- IV. **Trompeta:** este tipo de intersección es ampliamente utilizada para las intersecciones de tres ramas. Este diseño favorece el movimiento de vuelta izquierda de la vía principal a través de una rampa de conexión semidirecta, mientras que la vuelta izquierda de la vía secundaria se realiza en forma indirecta mediante la gaza de la Trompeta. Esta alternativa tiene la ventaja sobre otras de no consumir demasiado terreno además de resolver todos los movimientos vehiculares con la construcción de una estructura de un solo nivel.

Requisitos para la instalación de semáforos: los semáforos de tiempo fijo se deben instalar sólo si se reúnen uno o más de los siguientes requisitos; excepto en cruceros alejados, donde la sincronización no resulte práctica, o en cruceros secundarios comprendidos dentro de un sistema coordinado, en cuyo caso puede convenir más un control accionado por el tránsito se deberá considerar en los estudios viales los siguientes requisitos:

- a) Volumen mínimo de vehículos:
- b) Interrupción del tránsito continuo:
- c) Volumen mínimo de peatones:
- d) Movimiento progresivo:
- e) Antecedentes acerca de accidentes:
- f) Combinaciones de los requisitos anteriores:

El señalamiento en intersecciones y vialidades estará sujeto a los siguientes lineamientos:

- a) Satisfacer una necesidad importante;
- b) Llamar la atención;
- c) Transmitir un mensaje claro;



- d) Imponer respeto a los usuarios de la vía; y
- e) Estar en el lugar apropiado a fin de dar tiempo para reaccionar.

Para asegurar que los lineamientos anteriores que se indican se cumplan, existen cuatro consideraciones básicas: proyecto, ubicación, uniformidad y conservación.

- I. El proyecto de los dispositivos para el control del tránsito debe asegurar que características tales como tamaño, contraste, colores, forma, composición, iluminación o efecto reflejante donde sea necesario, se combinen para llamar la atención del conductor y proporcionar un significado comprensible. La legibilidad y el tamaño se combinen con la ubicación a fin de dar tiempo suficiente para reaccionar, y que la uniformidad, racionalidad, tamaño y legibilidad impongan respeto.
- II. La ubicación de la señal deberá estar dentro del cono visual del conductor del vehículo, para provocar su atención y facilitar su lectura e interpretación de acuerdo con la velocidad a la que vaya el vehículo. Las señales, especialmente las de vías rápidas, no únicamente se colocarán donde parezca que son necesarias después de que se construyó la vía, sino que, desde un principio, es preciso coordinar el señalamiento de acuerdo con el proyecto geométrico vial.
- III. Debe mantenerse la uniformidad en el señalamiento de las vialidades, a lo largo de toda la ruta. En términos generales, pero especialmente tratándose de intersecciones complicadas y soluciones particulares, los problemas de señalamiento deben estar a cargo de especialistas en la materia. En todo caso, la decisión final sobre un proyecto de señalamiento deberá tomar en cuenta un estudio de ingeniería de tránsito y la necesidad de que la solución a determinado planteamiento, sea semejante en cualquier lugar del país. Además, debe evitarse usar un número excesivo de señales, sobre todo preventivas y restrictivas, limitándose a las estrictamente necesarias.
- IV. Por lo que respecta a la conservación, ésta deberá ser física y funcional; esto es, que no sólo se deberá procurar la limpieza y legibilidad de las señales, sino que éstas deberán colocarse o quitarse tan pronto como se vea la necesidad de ello. Se deberá evitar que tanto la señal como su soporte, el derecho de vía o el espacio frente a las señales, sean usados con anuncios comerciales. Ningún particular podrá colocar o disponer de señales ni otros dispositivos, salvo el caso de autorización oficial.

Características del señalamiento: tanto en el señalamiento vertical a base de placas sobre posterías, como en el señalamiento horizontal a base de marcas en el pavimento, y las obras y dispositivos diversos que se coloquen dentro de una vialidad vial o sus inmediaciones para protección, encauzamiento y prevención a conductores y peatones en vialidades funcionamiento normal o durante su proceso de construcción o conservación; así como las características y uso de los diferentes tipos de aparatos de semáforos electromecánicos o electrónicos utilizados para el control del tránsito de peatones y vehículos, se estará a lo que determine la normatividad que a nivel nacional se encuentre vigente, en tanto que en el estado no se promulgue alguna otra que contenga esas disposiciones.



X.8.2. Características Geométricas

En toda acción urbanística que se pretenda realizar dentro del Subdistrito Urbano 5-B, deberá conservarse la continuidad de las vialidades existentes en la colindancia de la zona a desarrollar, y en algunos casos también de las calles colectoras o de menor jerarquía, como lo establezca el proyecto definitivo de urbanización, acuerdo a las condicionantes del medio físico natural.

Esta continuidad deberá ser igual, en lo referente a la sección básica, a las características geométricas de las vialidades existentes.

En ningún caso se permitirá que la continuidad de con una sección más reducida. Cuando por razones de funcionamiento, se requiera la ampliación de la sección existente se deberá prever una transición adecuada entre la sección existente y a propuesta.

Por lo que se definen las características geométricas y operacionales por cada tipo de vialidades, especialmente para las reservas urbanas a desarrollar.

Las vialidades tranquilizadas deberán contar con estacionamiento para visitantes previsto en playas especiales.

Este tipo de vialidades no podrán formar parte de las áreas de cesión para destinos de vialidades pública, por lo que serán sujetas a la propiedad en régimen de condominio u otras.

Las **vialidades colectoras** se sujetarán a las siguientes normas:

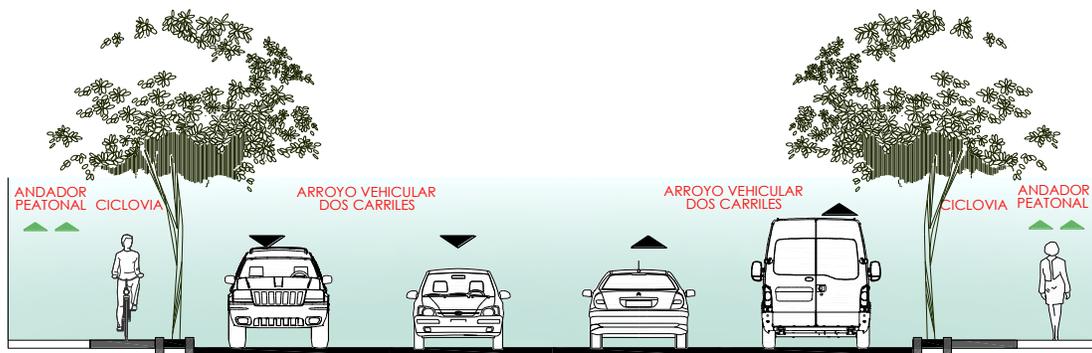
- I. **Velocidad de proyecto:**
 - a) En terreno plano: 60 kilómetros por hora; y
 - b) En terreno con lomeríos: 50 kilómetros por hora;
- II. **Número de carriles de circulación:** 2 mínimos. Siendo preferente la vialidad de un solo sentido;
- III. **Anchura de los carriles de circulación:** 3.50 metros;
- IV. **Anchura de los carriles de estacionamiento:** 2.50 metros;
- V. **Anchura mínima de las aceras:** 2.40 mínimo;
- VI. **Anchura de la faja separadora central, o camellón central:** este elemento es opcional, dependiendo de las características del diseño urbano, cuando se ubique su ancho mínimo será de 1.50 metros;
- VII. **Pendiente longitudinal máxima:**
 - a) En terrenos planos: 4 por ciento; y
 - b) En terrenos con lomeríos: 8 por ciento;
- VIII. **Radio mínimo en las esquinas de las intersecciones:** 5 metros;
- IX. **Separación mínima a lo largo de la vía principal:** 400 metros;
- X. **El derecho de vía mínimo permisible será de los siguientes tipos:**
 - a) Derecho de vía de 25.00 metros, en vialidades de doble sentido, y con estacionamiento a ambos lados. Este tipo es adecuado para zonas de usos mixtos y de comercios y servicios, deberá evitarse la ubicación en estas vías de lotes con frentes menores de 10 metros.
 - b) La sección de este derecho de vía se compone de los siguientes elementos:
 1. Cuatro carriles con anchos mínimos indicados en la fracción III de este artículo;



2. Dos carriles de estacionamiento con anchos mínimos señalados en la fracción IV de este artículo; y
 3. Banquetas, con los anchos mínimos indicados en la fracción V de este artículo;
- c) Cuando los lotes con frente a estas vías tengan 30 metros o más, y la utilización del suelo sea de intensidad mínima o baja, se podrán eliminar los carriles de estacionamiento de la sección descrita en el inciso anterior, dando un derecho de vía mínimo de 20 metros; y
- d) Derecho de vía de 17 metros, en vialidades denominadas colectoras menores, que son las que colectan el tráfico en zonas habitacionales proveniente de las calles subcolectoras y locales; son vías de uno o dos sentidos, con estacionamiento a ambos lados.

La sección de este derecho de vía se compone de los siguientes elementos:

1. Dos carriles con anchos mínimos indicados en la fracción III de este artículo;
2. Dos carriles de estacionamiento con anchos mínimos señalados en la fracción IV de este artículo; y
3. Banquetas, con los anchos mínimos indicados en la fracción V de este artículo.



Cuadro 124. Características Geométricas del Sistema Vial Secundario

NORMATIVIDAD TIPO DE VIALIDAD	DERECHO DE VÍA (METROS)	SENTIDO DEL TRANSITO	LONGITUD RECOMENDABLE	NÚMERO DE CARRILES DE CIRCULACIÓN	ANCHO DE CARRIL DE CIRCULACIÓN		BANQUETA Ó ACERA	NUMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	VELOCIDAD DE PROYECTO	CAMELLON FRANJA SEPARADORA CENTRAL	CAMELLON FRANJA SEPARADORA LATERAL MAS CICLOVIA
					DERECHO	OTROS						
COLECTORA MENOR (VCm)	20.0 0	Doble	-	4	3.00	3.60	1.50	-	-	-	-	1.90



Cuadro 125. Niveles de Servicio de las Capacidades de Vialidades

TIPO DE VIALIDAD	USOS DE SUELO RECOMENDABLE	RESTRICCIÓN FRONTAL DE LOS LOTES
REGIONALES (VR)	TE / TH / MR / CR / SI / I1 / I2 / I3 / EI-R / EV-R / IN-U / IN-R / IE-R.	5
ACCESO CONTROLADO (VAC)	CR / SI / I / EI-R / EV-R / IE / TH / MR.	5
PRINCIPAL (VP)	TH / MC / CC / SC / SI / EI-C / EV-C / IN-U / IE-U.	5
COLECTORA (VC)	TH / MD / CD / SD / EI-D / EV-D / H1-V / H2-V / H3-V / H4-V.	5
COLECTORA MENOR (VCm)	MB / CB / SB / EI-B / EV-B / H1-V / H2-V / H3-V / H4-V.	5
SUBCOLECTORA (VSc)	a CV / SV / H1-V / H2-V / H3-V / H4-V / EI-V / EV-V.	*
	b CV / SV / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / EI-V / EV-V.	*
	c CV / SV / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / EI-V / EV-V.	*
LOCALES	a I1 / I2 / I3 / * ZONAS INDUSTRIALES.	*
	b CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H.	*
	c CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H.	*
	d CV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / * SUJETA A REGIMEN DE CONDOMINIO	*
TRANQUILIZADA	HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / EV.	*
PEATONAL	TODO TIPO DE USO.	*

* La que se determine para la reglamentación de cada zona.

X.8.3. Criterios para la Introducción de Agua Potable, Drenaje Sanitario y Público

En congruencia con la Ley de Aguas Nacionales, se establece que son las autoridades municipales, a través Dirección General del Sistema de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado serán responsables del abastecimiento oportuno en calidad y cantidad del agua potable, drenaje y alcantarillado a los centros de población, así como del correcto tratamiento y desalojo de las aguas residuales.

Los proyectos de las redes de agua potable y alcantarillado deberán ser revisados y aprobados por la Dirección General de SEAPAL. La construcción será por parte del urbanizador o constructor de manera público o privado.

Para el de desalojo de aguas pluviales será la Dirección de Obras Publicas quien revisara aprobara y construirá las redes desalojo y alcantarillado. Para el caso de los Proyecto Definitivo de Urbanización, deberán seguir los lineamientos establecidos en el artículo 257 del Código Urbano.

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

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

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



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

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

En el caso contrario se evaluará entre las siguientes alternativas:

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



Cuadro 126. de Población

GENERO	CANTIDAD	USO
Condominios residenciales	1500 litros por día.	Por departamento
Vivienda residencial	2000 litros por día.	Por vivienda
Vivienda media	1500 litros por día.	Por vivienda
Vivienda popular	900 litros por día.	Por vivienda
Vivienda de objetivo social	750 litros por día.	Por vivienda
Comercial A	Análisis de la demanda.	Por local
Comercial B	Análisis de la demanda.	Por local
Jardines y áreas verdes	0.5 litros por segundo.	Por Ha.

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

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

- I. Para el cálculo del gasto medio de aguas residuales, se considerará del 80 por ciento de la dotación de agua potable señalada en el artículo anterior, adicionando los gastos industriales, debe realizarse en sistemas separados;
- II. Las descargas domiciliarias se deberán colocar una por cada predio hacia la red de atarjeas de la calle, previniendo pendientes mínimas del 2 por ciento, además de un registro en el interior del predio, en su lindero frontal, y con medidas mínimas de 0.40 por 0.60 metros, por 0.90 metros de profundidad;
- III. Las descargas domiciliarias o albañales tendrán un diámetro mínimo de 15 centímetros, empleándose codo y slant, o su equivalente, para la conexión de registros terminales del drenaje domiciliario en la vía pública;
- IV. Para evitar rupturas ocasionadas por cargas vivas y muertas, las tuberías con diámetro hasta 0.45 metros deberán tender un colchón mínimo de 0.90 metros, entre el nivel de rasante y el lomo superior de la tubería. Para diámetros entre 0.61 y 1.22 metros, el colchón mínimo será de 1 metro, y para diámetros mayores será de 1.50 metros. Este colchón se aumentará lo necesario, para permitir las descargas domiciliarias en los casos que los predios del frente de las manzanas se encuentren en contrapendiente topográfico respecto al nivel de la calle;
- V. Para el cálculo de diámetros de las atarjeas, colectores o emisores deberá tomarse en cuenta que para el gasto mínimo se alcance un tirante de 1 centímetro en caso de pendientes fuertes y de 15 centímetros en caso de pendientes normales; respecto al gasto máximo extraordinario su consideración se basará a que el agua escurra siempre por gravedad, sin presión ni a tubo lleno. Además la velocidad mínima efectiva será de 0.30 m/s y la máxima dependerá del tipo de tubería a utilizar;
- VI. Serán inadmisibles tuberías con diámetro menor a 25 centímetros;
- VII. En las vialidades de menos de 20 metros de ancho, los colectores se instalarán bajo la línea del eje de la calle y en las vías públicas de mayor anchura que la antes indicada, se construirá doble línea de colectores ubicada cada una a 2.50 metros hacia el interior del arroyo a partir de las guarniciones;
- VIII. Será obligatoria la construcción de pozos de visita o caídas de agua en todos aquellos puntos en donde las líneas cambien de dirección, diámetro, pendiente, o existan entronques, y en tramos rectos, aún sin darse estas circunstancias, estos pozos de visita o registros no se esparcirán entre si a distancias mayores que los lineamientos del organismo operador señalen;



- IX. Toda tubería para alcantarillado sanitario deberá tener juntas herméticas en su unión, para evitar cualquier fuga en las juntas. La tubería deberá ser probada tanto en fábrica como en campo para resistir una presión interna mínima de 0.75 kg/cm² para el caso de atarjeas, y de 1.5 kg/cm² para el caso de colectores y emisores; y
- X. Cuando las aguas residuales domésticas fluyan hacia una planta de tratamiento, la red de su sistema será separada, es decir, para alcantarillado sanitario exclusivamente.

Las plantas de tratamiento estarán sujetas a la observación de los siguientes criterios:

- I. Deberán estar cercadas en su perímetro, y preferentemente alejadas por lo menos a 500 metros de cualquier cuerpo hidráulico importante, para evitar su contaminación. Cuando esta distancia no sea posible de obtenerse, se deberán tomar las medidas necesarias para evitar filtraciones y prevenir la contaminación de cuerpos de agua;
- II. Se deberán emplazar en las partes más bajas del desarrollo urbano, para facilitar la conexión y operación de los colectores convergentes a ellas. Sin embargo, cuando la única opción para la ubicación de la planta sea en terrenos con niveles superiores a las plantillas de los colectores, se construirá previamente una estación de bombeo;
- III. No se deberán construir en suelos freáticos inmediatos, y si es el caso, hacer las obras necesarias para garantizar que no se produzcan filtraciones;
- IV. Se deberá prohibir cualquier uso recreativo en sus instalaciones o en su entorno inmediato;
- V. Se deberá separar, por lo menos, 100 metros de tiraderos de desechos sólidos; y
- VI. Para determinar el tipo de tratamiento de las aguas residuales, así como los parámetros de diseño de cada una de sus unidades, se tomarán como base las normas correspondientes de la Comisión Nacional del Agua.

Los sistemas de instalaciones de drenaje considerarán los siguientes criterios:

- I. En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales y pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa aprobación del organismo operador del sistema;
- II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo operador o en su defecto, con las recomendaciones de la Comisión Nacional del Agua;
- III. A falta de indicaciones específicas de la autoridad competente, la intensidad de lluvia se adoptará para un periodo de tiempo que dependerá de la ubicación de la zona, según se indica a continuación:
 - 1. Zonas centrales: 5 a 10 años;
 - 2. Zonas urbanas periféricas: 2 a 5 años; y
 - 3. Zonas suburbanas: 1 a 2 años.
- IV. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlas. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación independiente hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente o por medio de un sistema propio, con



escurrimiento superficial y captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banqueta, bocas de tormenta, transversales o coladeras de diseño especial, las cuales se conectarán a pozos de absorción. Siendo preferente esta última opción, cuando las condiciones de estabilidad y permeabilidad del subsuelo lo permitan, ya que además, permitirán la recarga de los mantos freáticos;

- V. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, cuando el subsuelo, tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, será obligatorio que en cada edificación, se capte el agua de lluvia en forma independiente hasta pozos de absorción ubicados dentro de cada predio;
- VI. Cuando no sea posible lo anterior, será obligación del responsable de las obras, la evacuación y alejamiento del agua pluvial, sin ocasionar daños a terceros, del agua captada en vialidades y banquetas, así como la correspondiente a los lotes o nuevas edificaciones;
- VII. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos dependientes, que afecten la circulación de vehículos; y
- VIII. La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las vialidades.

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

X.8.4. Criterios para la Infraestructura Eléctrica, Alumbrado y Telefonía

El alumbrado público es un servicio municipal, y es por ello que el Ayuntamiento, Dirección de Obras Públicas y Dirección de Servicios Públicos, son los encargados de la planeación, del diseño, la construcción, supervisión, operación y mantenimiento de ese servicio.

Todos los proyectos y obras de electrificación y alumbrado deberán ajustarse a las leyes, reglamentos, normas y especificaciones quedan sujetas a los siguientes lineamientos: El alumbrado público es un servicio municipal, y es por ello que son los Ayuntamientos los encargados de la planeación, diseño, construcción, supervisión, operación y mantenimiento de ese servicio.

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

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



Para el tendido de líneas de energía eléctrica, se deberán considerar los siguientes criterios:

- a. Las alturas mínimas para tendido de líneas sobre postes, deberán ser de 7.50 metros en baja tensión y 10.50 metros en alta tensión.
- b. La separación máxima entre postes deberá ser de 50 metros en baja tensión y de 90 metros en alta tensión; y
- c. La altura mínima de acometida eléctrica a predio deberá ser de 5.50 metros, con un desarrollo máximo de línea de 35 metros.

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

- a. La altura mínima permisible de luminarias deberá ser de 4.80 metros, y la máxima de 12 metros;
- b. Su esparcimiento mínimo deberá ser de 25 metros; y
- c. la intensidad lumínica mínima deberá ser de 2.15 luxes.

En la construcción de líneas telefónicas nuevas, del tipo aéreo con postes de madera, se proyectarán estas instalaciones tomando la acera contraria a la que ocupa, o en la que se tiene proyectada, las instalaciones eléctricas de la Comisión Federal de Electricidad, cumpliendo las normas emitidas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT).

En las instalaciones telefónicas tipo subterráneo, en donde existan servicios de agua, drenaje u otras instalaciones subterráneas, se deberá consultar con los distintos organismos responsables acerca de la ubicación y profundidad de estas instalaciones, apegándose a las especificaciones aplicables para el caso de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

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

X.8.5. Obras Mínimas de Urbanización

Toda acción urbanística deberá ejecutar las obras mínimas de urbanización que se indican el Código Urbano para el Estado de Jalisco. Así como las disposiciones generales en materia de obras de mínimas para pavimentos y banquetas se aplicaran las establecidas.



Cuadro 127. Obras Mínimas de Urbanización

APROV. RECURSOS NATURALES			TIPOS DE OBRA DE URBANIZACION																							
			AGUA		DRENAJE			ELECTRIFICACION				TELEF		ESPC		GUARN		BANQ		PAVIMENTOS			PAISAJE			
			Red de abastecimiento	Hidratantes en esquinas	Red de alcant. Sanitario	Sistema instalaciones de drenaje	Fosas sépticas	Planta de tratamiento	Red eléctrica baja, oculta	Red eléctrica baja, aérea	Red eléctrica alta, tensión	Alumbrado poste met. oculta	Alumbrado poste CFE aérea	Red Telefónica oculta	Red telefónica aérea	Válvulas contra incendio	Red de riego	Guarniciones integrales	Guarniciones lineales	Banqueta de concreto o adoq.	Banquetas mat. pétreo	Pavim. Conc. Hidr. O adoquin	Pavimento conc. asfáltico	Pavimento empedrado	Conformación vía pública	Señalamiento y mobiliario
ZONAS			Ver nota (6)																							
APROV. RECURSOS NATURALES	Forestal	F																								
	Piscícola	P																								
	Minería	M																								
	Actividades Extractivas	AE																								
	Agropecuaria	AG																								
TURISTICAS	Granjales y Huertos	GH	0			0			0															0	0	
	Turístico Campestre	TC	0			0			0															0	0	
	H. Densidad mínima	TH1	0		0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Hotelera Densidad baja	TH-2	0		0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Hotelera Densidad media	TH-3	0		0	0		0	0	0	(1)	(2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
HABITACIONAL	D. Mini- ma	Unifamiliar	H1-U	0		0	0		0			0												0	0	
		Plurifamiliar Horizontal	H1-H	0		0	0		0			0												0	0	
		Plurifamiliar Vertical	H1-V	0		0	0		0			0												0	0	
	D. Baja	Unifamiliar	H2-U	0		0	0		0			0												0	0	
		Plurifamiliar Horizontal	H2-H	0		0	0		0			0												0	0	
		Plurifamiliar Vertical	H2-V	0		0	0		0			0												0	0	
	D. Media	Unifamiliar	H3-U	0		0	0		0			(1)	(2)	0										0	0	
		Plurifamiliar Horizontal	H3-H	0		0	0		0			(1)	(2)	0										0	0	
		Plurifamiliar Vertical	H3-V	0		0	0		0			(1)	(2)	0										0	0	
	D. Alta	Unifamiliar	H4-U	0	(3)	0	0		0			0			0									(3)	0	0
		Plurifamiliar Horizontal	H4-H	0	(3)	0	0		0			0			0									(3)	0	0
		Plurifamiliar Vertical	H4-V	0	(3)	0	0		0			0			0									(3)	0	0
MIXTO Hab/Com/Serv/Equipo	Barrial	Intensidad Mínima	MB-1	(4)																						
		Intensidad Baja	MB-2	(4)																						
		Intensidad Media	MB-3	(4)																						
		Intensidad Alta	MB-4	(4)																						
	Distrital	Intensidad Mínima	MD-1	(4)																						
		Intensidad Baja	MD-2	(4)																						
		Intensidad Media	MD-3	(4)																						
		Intensidad Alta	MD-4	(4)																						
	Central	Intensidad Máxima	MD-5	(4)																						
		Intensidad Mínima	MC-1	(4)																						
Intensidad Baja		MC-2	(4)																							
Intensidad Media		MC-3	(4)																							
COMERCIO Y SERVICIOS	Regional	CR-SR	0		0	0					0												0	0		
	Serv. A la Indus. y Com.	S	0		0	0		(5)			0			0									0	0		
	Ind. Ligera, riesgo bajo	I-1	0		0	0		0			0			0									0	0		
	Ind. Ligera, riesgo medio	I-2	0		0	0		0			0			0									0	0		
	Ind. Ligera, riesgo alto	I-3	0		0	0		0			0			0									0	0		
EQUIPAMIENTO	Equipa m. Institucional	EI	0		0	0					0												0	0		
	Equipam. Regional	ER	0		0	0					0												0	0		
	Espacios Verdes	EV	0		0	0		0			0												0	0		
	Equipamiento Especial	EE	0		0	0					0	(1)	(2)	0									0	0		
	Infraestructura	IN	0		0	0					0			0									0	0		

Notas:
 (1). En áreas verdes y áreas de cesión para destinos.
 (2). En vialidades vehiculares y peatonales.
 (3). Obras iniciales, cuando se desarrollen obras mediante el sistema de Acción Urbanística de Objetivo Social.
 (4). Las zonas de uso mixto ejecutarán el mismo tipo de obras para la zona habitacional donde estén insertadas.
 (5). Excepto en bodegas y almacenes.
 (6). Los pavimentos, guarniciones y banquetas serán, conforme a la jerarquía vial, según se indica en el artículo 164.
 0 Obras de urbanización requerida.



X.8.6. Determinación de la Áreas de Cesión para Destinos.

Toda acción urbanística, queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos en cualquiera de las modalidades, el propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al municipio, de acuerdo a las modalidades que establece el artículo 175 del Código Urbano.

Para la determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes:

- a. Para las zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta;
- b. Para las zonas Comerciales, Industriales y de Servicios: 13% de la superficie bruta;
- c. Para las zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta; y
- d. Para las zonas de Granjas y Huertos y campestres: 6% de la superficie bruta.

Cuando las áreas de cesión no sean útiles para los fines públicos a consideración de la autoridad municipal, estas podrán permutarse, como lo establece el artículo 177 del Código Urbano.

Las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad incluyendo la vialidad primaria VP-1, VP-2 y VP-3, son patrimonio municipal con carácter de dominio público, como lo establece el Artículo 178 del Código Urbano.

Las acciones urbanísticas en áreas de expansión urbana como en las áreas de renovación urbana quedan sujetas a las consideraciones del Artículo 179 del Código Urbano.

Para el cálculo de las áreas de cesión, de los predios que resulten afectados por restricción federal, originadas por cauces, escurrimientos, arroyos o cuerpos de agua, quedan sujetas a lo que establece el Artículo 180 y 181 del Código Urbano.

Para el cálculo de las áreas de cesión, de predios que resulten afectados por áreas de restricción, originadas por el paso de infraestructura y sus instalaciones, quedaran sujetas a las disposiciones del Código Urbano, como lo establece el Artículo 182.

Las áreas de cesión, deberán de ubicarse de manera equitativa y equilibrada, considerando los niveles de servicio y su compatibilidad de giros o destinos.

Para el caso de las áreas destinadas para el equipamiento, en su forma de espacio construido, se utilizarán como espacios verdes, abiertos y recreativos, en tanto estos no se construyan, y su mantenimiento estará a cargo del municipio o asociación de colonos correspondiente.

Para las obras de urbanización que se realicen por etapas, quedaran sujetas a lo dispuesto en el Artículo 184 del Código Urbano.

Para que el municipio declare formal de suelo urbano las áreas de cesión deberán contar con las obras de urbanización necesaria que permita la inmediata operación y funcionamiento de la misma. Serán obras mínimas de urbanización que deben tener las áreas de cesión son las siguientes: redes de agua potable,



alcantarillado y sanitario, sistema de instalaciones de drenaje, red de electrificación y alumbrado; así también, los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos dispositivos de control vial como señalización semaforización, y la jardinería y mobiliario urbano necesario.

Las áreas de cesión para espacios verdes, abiertos y recreativos, las dedicadas a la organización y administración vecinal y cultura, deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias, como lo establece el Artículo 186 del Código Urbano.

- I. Las dedicadas a espacios verdes, abiertos y recreativos, que deberán contar con las obras de jardinería en general, pavimentos, mobiliario urbano en general y edificación necesarias para su operación, sanitarios, casetas o controles de ingreso, y otras. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística; y
- II. Las dedicadas a la organización y administración vecinal y cultura tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos, casetas de vigilancia, bibliotecas y otras, que deberán contar con las edificaciones e instalaciones propias para esos efectos, a razón de un metro cuadrado de construcción por cada diez habitantes en zonas habitacionales; cien metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas comerciales y de servicios, y, cincuenta metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas industriales.

Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística.

En caso de que la autoridad municipal considere que la edificación que se pretenda realizar deba de ser de mayores dimensiones, costeará la diferencia a cuenta del erario municipal.

X.8.7. Normas de Configuración Urbana e Imagen Visual

Para las acciones de mejoramiento y conservación se deberán considerar los aspectos siguientes:

- a) Respetar las características del medio ambiente natural, tales como la configuración topográfica el paisaje, la vegetación existente o inducida, los escurrimientos, los cauces y cuerpos de agua, las conformaciones rocosas, las playas, y otras que puedan surgir del análisis del sitio.
- b) Respetar todas aquellas características de las fisonomías urbanas existentes que han resultado de un desarrollo adecuado, basado en la comprensión de los factores físicos y culturales de cada localidad, evitando las rupturas y contrastes que atenten contra sus valores históricos y fisonomías de cada región.
- c) Evitar el desorden y el caos visual en el contexto urbano, que propician la falta de identidad, la disminución de arraigo de la urbanización y la arquitectura a las características de cada localidad, con el consiguiente deterioro de la calidad de vida de la comunidad.
- d) Crear un medio urbano coherente y armónico, en el que prevalezca un sentido de unidad y armonía dentro de la diversidad, propiciando la conservación de ciertas zonas y el correcto desarrollo de otras, claramente definidas y con características propias y adecuadas dentro de los centros de población y en todos los asentamientos en general.



Los espacios abiertos que son propiedad pública, que se encuentran entre edificios y que por lo tanto están limitados por el piso y fachadas de los edificios, quedan sujetos a lo establecido en este Plan Parcial.

Son de propiedad pública los espacios abiertos públicos: las calles y vía pública, las plazas o espacios de encuentro, parques, jardines y rinconadas,

Para el caso de los espacios abiertos privados exteriores son los que se encuentran dentro de lotes o predios de uso y destino y que dan frente al espacio público, deberán ser integrados formando en consecuencia una continuidad visual con el mismo o en su caso quedan sujetos bajo las restricciones obligatorias establecidas en los planes parciales, y en algunos casos están constituidos por espacios abiertos semipúblicos creados en el interior de conjuntos de edificios.

Los espacios abiertos privados interiores son aquellos que tiene frente al espacio público, estando conformados por los volúmenes edificados en el interior de los diferentes lotes o predios.

Para las áreas de expansión urbana y las áreas de renovación urbana quedan sujetas a los siguientes criterios:

- a) Integración a la configuración topográfica, procurando minimizar los cortes y rellenos para las vialidades y las plataformas de la edificación. Debe mantenerse un criterio estricto de equidad para todas las propiedades en la posibilidad de aprovechar las vistas y se deberán integrar en forma coherente la imagen de lo construido con el paisaje natural.
- b) Respeto absoluto de los elementos naturales, tales como:
 - a. Cuerpos de agua y acuíferos;
 - b. Esguimientos y cauces de agua, ya sean permanentes o de temporal;
 - c. Bosques, árboles y vegetación relevante en general;
 - d. Esteros y manglares;
 - e. Barrancas y cañadas;
 - f. Cúspides de cerros y montañas;
 - g. Acantilados y conformaciones rocosas;
 - h. Playas y, en general, zonas de contacto entre los cuerpos de agua, y la tierra firme; y
 - i. Otros que resulten del análisis del sitio, así como los expresados en la clasificación de áreas.
- c) Respeto a todas las construcciones valiosas, de características históricas, artísticas, de arquitectura popular o de cualquier tipo que merezcan conservarse.

Por lo anterior, para zonas de expansión o renovación, así como para desarrollos nuevos, se deberán presentar toda la información del área, en forma detallada y pormenorizada, incluyendo levantamiento topográfico, y fotográfico que comprenda a todos los elementos naturales y construidos que puedan existir en el sitio, con descripciones detalladas. En base a ello deberá presentarse un estudio de impacto a la ecología y a la imagen visual del sitio. El proyecto correspondiente contemplando todo lo anteriormente expuesto.



Toda acción urbanística o de edificación de modificación o renovación que se pretenda establecer, deberá definir los elementos básicos de la configuración urbana, de la arquitectura y de los elementos complementarios, es obligatorio para las autoridades, como para los propietarios privados que pretendan realizar las obras siguientes: pavimentos, banquetas, mobiliario urbano, arbolado y jardinería, bardas exteriores, cubiertas, alturas máxima y mínimas de edificación, materiales de acabados de fachadas y cubiertas, control de elementos de instalaciones exteriores, eliminación exterior, gamas de colores y anuncios, quedan sujetos bajo las normas establecidas para cada zona o en su caso de acuerdo a lo dispuesto inciso X.8.7 de las Normas de Configuración Urbana e Imagen Visual.

Para el caso del área de protección a la fisonomía y el área de protección al patrimonio histórico, quedan al dispuesto a lo señalado en cada zona para lograr una adecuada integración y armonía en la configuración y en la imagen urbana de la zona.

Las alturas serán normadas por cada zona, fortaleciendo las condiciones óptimas para de calidad de vida, así como los coeficientes resultantes a picados, las diferentes densidades, se deberán establecerse zonas homogéneas e integradas, evitando rupturas y desigualdades que puedan lesionar a unos en beneficio de otros.

X.8.8. Términos de Referencia para Estudios de Impacto de Tránsito

Las presentes normas tienen por objeto el establecimiento de los lineamientos mínimos generales dentro de los cuales deben enmarcarse los Estudios de Impacto de Tránsito por parte de los organismos o promotores de desarrollos urbanísticos que generen impacto, para establecer los criterios de funcionalidad de la circulación de vehículos y de personas en el ámbito del tránsito y transporte terrestre en la jurisdicción del municipio Puerto Vallarta.

Para los efectos de estas normas se entiende por:

Impacto Tránsito: Cuando la intensidad de las actividades localizadas en los espacios urbanos o rurales producen en corto tiempo modificaciones en los patrones de los viajes o en la estructura del sistema de transporte público de su entorno, afectando la calidad del servicio.

Estudio de Impacto de Tránsito (EIT): Es el conjunto de actividades que permiten evaluar cualitativa y cuantitativamente los efectos que produce sobre el entorno vial y del transporte, el desarrollo urbanístico o el proceso de renovación de zonas o lotes de terreno, de forma de poder prever y mitigar sus efectos negativos mediante medidas administrativas y técnicas adecuadas, de manera que sea posible recuperar o alcanzar al menos el nivel de servicio establecido por la municipalidad.

Área de Estudio: El tamaño del área a ser estudiada, dependerá de la ubicación y del tamaño del desarrollo.

La Dirección, es la autoridad competente para velar el cumplimiento de las disposiciones de estas Normas y será el órgano responsable a través de su personal calificado, de prever y recomendar o establecer lineamientos con la finalidad de mitigar el impacto de tránsito.



Quedan sujetos al cumplimiento de las presentes Normas, los organismos o promotores de los desarrollos generadores de impacto de tránsito.

X.8.8.1. De los lineamientos, normas de presentación, información y contenidos del Informe de Estudio de Impacto de Tránsito

Previo a la ejecución del Estudio de Impacto de Tránsito, el promotor del nuevo desarrollo o de la modificación de uno existente, deberá consignar ante el Dirección, para ser sometido a aprobación, la metodología y/o alcance previsto para elaborar el EIT, indicando la ubicación de los posibles puntos de conteos, el área de estudio y cualquier otra consideración de interés, incluyendo el consultor privado o institución del estado y/o académica, que estará encargada del mismo.

La ejecución de los Estudios de Impacto de Tránsito, deberá ser delegada a consultores privados de reconocida experiencia o, a Instituciones de Investigación del Estado, que a discrecionalidad de la Dirección, deben presentar credenciales que certifiquen su experiencia.

Los honorarios generados por la realización de los Estudios de Impacto de Tránsito, serán costeados por los promotores de los desarrollos propuestos considerados como generadores de impacto.

1.- El informe contentivo del referido estudio, será determinante para valorar de manera definitiva el impacto de tránsito, ocasionado por el desarrollo en proyecto, por lo que el mismo, deberá ser claro y preciso al calificar la magnitud del impacto.

La decisión del tamaño del área del Estudio de Impacto de Tránsito debe ser tomada de mutuo acuerdo entre la Dirección y las personas, consultoras o instituciones que lo realicen. De igual forma, dependiendo la naturaleza del desarrollo, será acordado el alcance de la evaluación de tránsito a realizar.

Los preparadores del Estudio de Impacto de Tránsito deberán estar en contacto frecuente con los técnicos de la Dirección, a los fines de llegar a acuerdos y brindar información requerida, entre la cual se tiene:

- a. Mejoras a la vialidad planificadas, en el plan y los planes parciales de desarrollo urbano y de ordenación urbanística vigentes y, programa de construcción;
- b. Desarrollos adicionales aprobados y proyecciones del tránsito base (estimaciones de tránsito futuro, sin añadir los viajes generados por el desarrollo);
- c. Zonas congestionadas en el área de influencia;
- d. Datos de accidentalidad en zonas propensas a ello;
- e. Sistema de semáforos en el área de estudio y sus datos operativos;
- f. Datos operativos del transporte público; y
- g. Problemas no usuales que causen un comportamiento particular atípico en el tránsito.

Debe tenerse una condición base para el análisis, que se logra a través de las proyecciones de tránsito del área de estudio, no relacionadas con el desarrollo a construir. Estas proyecciones consisten en dos componentes fundamentales:



- a. Consideración de otros desarrollos aprobados en el área a analizar; y
- b. Tránsito de paso por el área de estudio, cuyo origen y destino no es el área en cuestión.

Es necesario en principio, crear una base de datos a los fines de estimar tasas de generación de viajes, para lo cual se puede seguir lo que a continuación se especifica:

- a. Verificar la disponibilidad de tasas de generación de viajes locales;
- b. En caso de no existir datos históricos, se debe hacer un estudio de generación de viajes en desarrollos con características similares a las del proyecto en cuestión;
- c. Tomar en cuenta factores tales como el uso del transporte público, viajes con propósitos múltiples en desarrollos grandes, entre otros; y
- d. Justificar los resultados e hipótesis utilizadas en la determinación de las tasas de generación de viajes.

Luego de estimado el número de vehículos que entran y salen del desarrollo durante el período de estudio, el tránsito debe ser distribuido y asignado a la red vial. Para la estimación de la distribución de viajes, se podrán utilizar diversos métodos como los que se mencionan a continuación, debiendo ser especificado en el informe:

- a. Por analogía, con el comportamiento de los viajes en un desarrollo similar;
- b. Utilizando datos del censo poblacional y de empleo del área; y
- c. Empleando un modelo convencional de distribución de viajes, como por ejemplo, el Modelo de Gravedad.

La demanda de tránsito sobre la red vial a ser analizada, se determinará por las proyecciones de tránsito no relacionadas con el desarrollo, sumadas al tránsito generado por el desarrollo mismo.

El nivel de operación de la red vial debe ser analizado, tomando en cuenta los alrededores del desarrollo, para lo cual, será utilizada alguna metodología conocida de análisis de capacidad vial, además de realizar los análisis de capacidad de las intersecciones reguladas o no, y los tramos de vías, dentro del área de estudio.

Luego de aprobada la metodología y/o alcances del EIT, el consultor o instituto de investigación, designada por el promotor del desarrollo para la ejecución y realización del Estudio de Impacto Tránsito, deberá contener la siguiente información, más no limitativa:

- I. Propósito del estudio y sus objetivos;
- II. Descripción del desarrollo en proyecto;
 - a) Descripción de la ubicación del desarrollo, indicando la vialidad de acceso en un plano base, a una escala adecuada para su apreciación.
 - b) Obras o mejoras en la vialidad que estén planificadas o por ejecutarse;
 - c) Características del proyecto propuesto, indicando:
 1. Usos del suelo, con la intensidad propuesta para cada uno de ellos;
 2. Locales proyectados en el desarrollo, indicando uso para estimar demanda;
 3. Accesos al desarrollo;



4. Circulación interna;
 5. Inventario de Áreas de estacionamiento previstas y su capacidad para albergar la demanda futura;
 6. Áreas verdes y de disfrute público, como aceras, plazoletas, fuentes, entre otros; y
 7. Etapas de construcción del desarrollo y su afectación correspondiente a cada una de ellas.
- d) Determinación del área de influencia del Desarrollo y descripción del área de estudio.
- e) Características y descripción físicas de la red vial afectada;
1. Clasificación vial de acuerdo a su diseño, función y nivel de servicio;
 2. Geometría y sección de las vías;
 3. Dispositivos de control de tránsito existentes; y
 4. Transporte público que cubre y atraviesa el área de estudio, indicando el número de rutas, capacidad, localización de paradas, horarios de funcionamiento, entre otros.
- f) Evaluación de la operación actual del tránsito;
- Utilizando indicadores estándares tales como, demoras, velocidad, relación v/c, entre otros, siguiendo para ello la metodología establecida por el Highway Capacity Manual (HCM), empleando softwares y programas de simulación de tránsito, como HCS, SIDRA, entre otros, que debe ser especificada.
- g) Conteos de tránsito;
- Determinar las horas y días en los cuales el tránsito debe ser contado tomando en consideración de los desarrollos adyacentes al proyecto en cuestión.
 - Conteos clasificados direccionales en las intersecciones en que ello resulte necesario.
- h) Determinar las intersecciones y segmentos de la vía a ser considerados;
- i) Proyecciones del tránsito para las diferentes etapas de construcción del desarrollo:
1. Proyecciones y detalles de los análisis del tránsito base, y futuro, siguiendo metodologías conocidas, tomando tasas de generación existente o una tasa específica;
 2. Estimación de generación de los modos de viajes del desarrollo propuesto según las etapas de construcción y, particularmente durante las denominadas horas pico, determinar la técnica de análisis de capacidad vial a ser utilizada utilizando metodologías conocidas, tales como índices I.T.E., o investigaciones locales recientes y validables; y
 3. Consideración de los viajes generados por personas que sólo transitan, es decir, viajes que no tienen como motivo fundamental ir al desarrollo. En estos casos, la red vial principal no se ve afectada, pero sí los accesos del desarrollo;
 4. Proyecciones de tránsito a los dos años de construido el desarrollo, o el lapso previamente fijado por la autoridad municipal.
- Evaluación de las situaciones futuras mediante proyecciones del tránsito base a diferentes plazos del desarrollo ya construido, utilizando los mismos indicadores usados en la evaluación de la operación actual.
 - Propuesta de medidas mitigantes, indicando el costo estimado para las mismas y su cronograma de implementación.
- j) Datos de origen, destino y distribución de los viajes;
- Método y grado de detalle de la distribución y asignación de los viajes;
- k) Características de los dispositivos de control de tránsito;
- l) Inventario de las áreas de estacionamiento y su capacidad;



- m) Planes y proyectos de vialidad y transporte para el área de estudio y de la zona de influencia; y
- n) Cualquier otra información que resulte relevante, como por ejemplo, el inventario de las vías peatonales y su nivel de servicio, y el inventario de rutas de transporte y su capacidad actual.
- o) Hipótesis de crecimiento del tránsito en el área y la asignación de viajes;
- p) Determinar la necesidad de análisis adicionales, tales como accidentes, visibilidad, impacto ambiental, entre otros;
- q) Conclusiones y recomendaciones.
- r) Detalle de las recomendaciones;
- s) Determinar el financiamiento de las recomendaciones y/o aportes del promotor del desarrollo;
- t) Recopilación y revisión de toda la información relacionada con transporte y desarrollos del área de estudio, incluyendo la que posea el Instituto; y
Tener claras las características operativas de la red de transporte, para lo cual es necesario la observación en sitio de las condiciones de operación del tránsito.

X.8.8.2. De la valoración del Impacto de Transito

El informe de Estudio de Impacto de Transito deberá ser claro y preciso al calificar la magnitud del impacto. Las calificaciones estarán referidas a los efectos causados por el desarrollo en el funcionamiento de la infraestructura de transporte.

La clasificación del Impacto de Transito podrá ser: Severo, Grave, Mediano, Moderado, Leve y Insignificante.

La clasificación del Impacto de Transito, se aplicará a los siguientes tipos de servicio:

- a. Transporte público de pasajeros;
- b. Vialidad local inmediata;
- c. Vialidad colectora inmediata;
- d. Vialidad arterial inmediata; y
- e. Vialidad expresa inmediata.

X.8.8.3. Determinación de Medidas Mitigantes del Impacto de Transito

Las recomendaciones y conclusiones del estudio tendrán la finalidad de proveer el movimiento seguro, rápido, eficiente hacia y desde el desarrollo bajo estudio, minimizando los impactos operacionales al tránsito de paso, sin origen es ni destinos en el desarrollo.

Para las zonas urbanas, se sugieren las siguientes medidas mitigantes:

- a. Durante la hora pico del sistema vial, todas las intersecciones deben operar como mínimo, en el nivel de servicio "IV".
- b. El nivel de servicio debe ser mantenido o mejorado en aquellas zonas en donde previo a la instalación del desarrollo, su nivel de servicio era "IV" o inferior.



- c. Para facilitar la comparación de escenarios y evaluar los impactos de la construcción del desarrollo, se debe obtener los niveles de servicio de la red vial.

Las mejoras de las propuestas deben ser a varios niveles:

- a. A nivel de la red vial inmediatamente adyacente al desarrollo.
- b. A nivel de los accesos al desarrollo.

Entre las mejoras a proponer a los fines de mitigar el Impacto de Transito, se incluyen:

- a. Adición o aumento de la longitud de los canales exclusivos para giros;
- b. Cambios en los dispositivos de control de tránsito;
- c. Rediseño de la infraestructura existente;
- d. Cambio de los sentidos de circulación;
- e. Instalación de dispositivos de tránsito;
- f. Medidas operativas en el tránsito; y
- g. Todas las demás que se consideren necesarias y procedentes.

En la evaluación de las mejoras propuestas, al hacer los análisis de las intersecciones, deberá incluirse lo siguiente:

- a. Evaluación de la intersección bajo diferentes alternativas: construcción de canales adicionales, cambio de fases y ciclos semafóricos, instalación de dispositivos de control de tránsito, modificación del uso de los canales de circulación, entre otros;
- b. Evaluación de las distancias entre semáforos y la progresión del sistema de corredores, tomando en cuenta el tipo de progresión;
- c. Evaluación de la longitud de las colas para determinar la longitud adecuada de los canales de giro;
- d. Disponibilidad de derechos de vía para mejoras geométricas;
- e. Impacto de las propuestas de solución en dirección del flujo del tránsito;
- f. Factibilidad práctica de las mejoras propuestas;
- g. Estimación de los costos actuales para la construcción de las mismas. De ser posible, se deberá incluir un análisis de factibilidad técnico-económica;
- h. Es necesario incluir un análisis detallado de las necesidades de estacionamiento del desarrollo, según el uso del suelo y el contenido de las ordenanzas;

En el Estudio de Impacto de Transito se elaborará un informe que incluirá: memoria descriptiva, gráficos, planos explicativos, y todos los demás anexos que sean considerados necesarios.

El informe del Estudio de Impacto de Transito, deberá ser presentado con la siguiente estructura, ante la Dirección:

- a. En la carátula, se identificará el organismo solicitante del estudio;



- b. Las hojas del informe no deberá contener ninguna clase de logotipos, emblemas relacionados con el H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, por no tratarse de un documento oficial ni institucional;
- c. En la primera hoja se escribirá el título completo, el nombre del autor/coordinador/consultor del trabajo, identificándolo con su cédula de identidad respectiva y los nombres de los demás colaboradores que hayan participado en el trabajo y por último la fecha de elaboración;
- d. El texto del informe se redactará en hojas tamaño carta debidamente numeradas y/o foliadas;
- e. Deberá ser presentado un (2) ejemplar del informe con sus respectivos anexos, debidamente encuadernados y un CD contentivo del informe, anexos y sus planos;
- f. Los planos y gráficos que no estén insertos al texto, deberán ser elaborados en tamaño carta o doble carta y, de requerirse un tamaño mayor, los mismos deben estar apropiadamente doblados hasta alcanzar el tamaño carta y ser incluidos en sobres individuales incorporados al informe; y
- g. Preferiblemente el informe debe entregarse en lefort.

X.8.8.4. Disposiciones Finales

Las presentes normas podrán ser ampliadas o modificadas en la medida que surjan necesidades o circunstancias que así lo exijan la Dependencia Municipal.

Todo lo no previsto en las presentes normas, se regirá por las leyes o normativas especiales de nivel superior vigentes.

X.8.9. Otras Normas Específicas.

Cualquier otra norma que la Dependencia Municipal considere necesario para cada proyecto de obras de urbanización o edificación.

X.9. PROPUESTAS DE ACCIONES URBANÍSTICAS

Se identifican y proponen como acciones urbanas específicas o puntuales, derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 5-B “Estero El Salado”, del Distrito Urbano 5, y agrupadas en los siguientes tipos de sub-programas de desarrollo urbano, más las acciones específicas o puntuales, y que se describen en forma detallada a continuación:

X.9.1. Planeación del Desarrollo Urbano

A c c i o n e s	Responsable	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
Aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 5-B “Estero El Salado”, del Distrito Urbano 5.	Ayuntamiento	X		
Aplicar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 5-B “Estero El Salado”, del Distrito Urbano “5”.	Ayuntamiento	X		
Aplicar las políticas de control de Desarrollo Urbano que se determinan por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subdistrito Urbano 5-B “Estero El Salado”, del Distrito Urbano “5”.	Ayuntamiento	X		



Promover la vigilancia sistemática de los usos y destinos del suelo para detectar obras y giros no compatibles con los establecidos para las zonas en la estrategia general de ordenamiento del presente plan parcial de desarrollo urbano.	Ayuntamiento	X	X	X
Actualización periódica de los indicadores y medidas necesarias para dar continuidad y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.	Ayuntamiento	X	X	X

X.9.2. Estructura Urbana y Tenencia del Suelo

A c c i o n e s	Responsable	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
Consolidar y promover los nodos de equipamiento urbano y de servicio de las unidades territoriales del Subdistrito Urbano 5-B "Estero El Salado", Distrito Urbano "5".	Ayuntamiento, SEJ	X	X	
Promover el desarrollo de las áreas colindantes al Estero El Salado.	Ayuntamiento, FIDEES.	X	X	
Desarrollar políticas que permitan la participación de la iniciativa privada en la dotación de equipamiento.	Ayuntamiento CMDU	X	X	
Desarrollar las políticas para la adquisición de predios y espacios necesarios para la dotación de equipamiento.	Ayuntamiento	X		
Definir y consolidar la estructura urbana, para procurar la convivencia y mejoramiento de la calidad de vida de la población.	Ayuntamiento	X	X	
Desarrollar políticas que permitan el rescate de las servidumbres federales.	Ayuntamiento, Estado, Federación.	X		
Implementar un programa especial para la conservación y mantenimiento de las áreas verdes, que implica la verificación, supervisión y control específico de uso y/o protección de servidumbres según la normatividad aplicable.	Ayuntamiento	X	X	X
Aplicar políticas de conservación y enriquecimiento del patrimonio fisonómico.	Ayuntamiento, Secretaría de Cultura.	X	X	X



X.9.3. Vialidad y Transporte

A c c i o n e s	Responsable	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
Rescate de derechos de vía para la consolidación de la estructura vial del Subdistrito Urbano 5-B “Estero El Salado”, del Distrito Urbano “5”.	Ayuntamiento, SEDEUR	X		
Bajo el marco de estudios municipales vinculados a la Movilidad Urbana, elaborar un estudio de mejoramiento de circulación vial.	Ayuntamiento, Secretaría de Vialidad.	X		
Programa de Pavimentación.	Ayuntamiento, SEDEUR, CMDU.	X		
Programa de conservación de pavimentos existentes y balizamientos.	Ayuntamiento, SEDEUR, Secretaría de Vialidad.	X	X	
Establecer de manera sistemática la aplicación y verificación del cumplimiento de la norma dictada relacionada con el número de cajones de estacionamiento necesarios para operar giros, con el objetivo de disminuir los efectos del impacto del tránsito producido y eficientar la operación del sistema vial.	Ayuntamiento	X		
Implementar restricciones al estacionamiento en vía pública en vialidades principales y colectoras con secciones transversales limitadas (tramos) para agilizar el tránsito.	Ayuntamiento, Secretaría de Vialidad y Transporte	X	X	
Elaborar un programa de señalización horizontal y vertical.	Ayuntamiento, Secretaría de Vialidad	X		

X.9.4. Infraestructura

A c c i o n e s	Responsable	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
Implementación de un programa permanente de mantenimiento de los servicios básicos de infraestructura en el Subdistrito Urbano 5-B “Estero El Salado”, del Distrito Urbano “5”.	Ayuntamiento, SEAPAL, CONAGUA, SEDEUR, CFE.	X	X	X
Revisión de redes de agua potable para la reposición de elementos en forma preventiva.	Ayuntamiento, SEAPAL.	X	X	
Revisión del sistema de drenaje sanitario para la reposición y ampliación de secciones en tramos saturados, en tramos que trabajan a presión, optimizando la operación de cárcamos.	Ayuntamiento, SEAPAL, CMDU	X		



Implementar un programa permanente que garantice la operación correcta del sistema de instalaciones de drenaje.	Ayuntamiento, SEAPAL, CONAGUA.	X		
Promover la realización de obras necesarias de infraestructura eléctrica que permitan el suministro y garanticen un adecuado servicio, programando la consolidación de las reservas urbanas en el Subdistrito.	Ayuntamiento, CFE.	X	X	
Promover la pavimentación de vialidades y la conservación de pavimentos existentes.	Ayuntamiento, SEDEUR, CMDU.	X	X	
Ampliar la cobertura del alumbrado público, dar mantenimiento y mejorar la calidad del mismo.	Ayuntamiento,	X	X	

X.9.5. CONTROL DE USOS Y DESTINOS EN PREDIOS Y FINCAS

La utilización de las áreas y predios comprendidas dentro de los límites del área de aplicación del Plan Parcial, que corresponden con los límites del territorio municipal, sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidas a sus disposiciones, respetando las jurisdicciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan Parcial, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de urbanización y edificación, como se ordena en los artículos 228 al 236, 314 y 334 del Código Urbano.

La Dependencia Municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan Parcial, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.

Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan Parcial, conforme a la demarcación, los señalamientos y modalidades contenidas en este ordenamiento en el Título Cuarto, Capítulo I del Código Urbano, a través de la Dependencia Municipal, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueba, en los casos que sea necesario para producir plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros, en relación con:

- I. Delimitación de las áreas de protección histórico-patrimonial y determinación de predios y fincas identificados por su fisonomía y valores naturales o culturales; y
- II. Determinación de destinos para elementos de la infraestructura, la vialidad y obras específicas de equipamiento urbano.



A c c i o n e s	Responsable	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
Fomentar el desarrollo de modalidades de vivienda en formato horizontal y vertical, que permitan alcanzar un mejor aprovechamiento del suelo, conforme a las compatibilidades señaladas en cada área y/o zona.	Ayuntamiento	X		
Impulsar la edificación en los predios baldíos disponibles para propiciar la consolidación del Subdistrito Urbano	Ayuntamiento	X		
Consolidar el uso habitacional en zonas subutilizadas, permitiendo, restringiendo o condicionando giros según las condiciones socio demográficas del subdistrito.	Ayuntamiento	X		
Desalentar los actuales usos de suelo no compatibles a la zonificación declarada por el presente Plan Parcial y que no correspondan a las políticas de consolidación de usos de la zona. Especialmente aquellos que representen impactos negativos para el entorno ya sea por contaminación ambiental o por saturación de las redes de infraestructura.	Ayuntamiento	X		
Implementar un programa de inspección bajo un esquema de participación y colaboración con la ciudadanía para el control de giros ya sean compatibles o no compatibles de acuerdo con la zonificación declarada por el presente Plan Parcial o que no correspondan a las políticas de consolidación de la zona, especialmente aquellos usos que representen impactos negativos al entorno.	Ayuntamiento,	X		
En vinculación con Catastro, Obras Públicas y Padrón y Licencias; debe en el corto plazo desarrollar políticas socialmente adecuadas, que permitan la reubicación paulatina de los usos declarados como incompatibles por el presente Plan Parcial.	Ayuntamiento,	X		
Desincentivar la edificación de los espacios destinados para servidumbres, en sus diferentes modalidades, sancionando con multa conforme a la reglamentación del control de la edificación vigente, para los propietarios de predios y fincas que habiendo eliminado, alterado o transformado el espacio destinado para servidumbre, cometan falta.	Ayuntamiento,	X		
Desarrollar las instancias jurídicas y administrativas que permitan y propicien el acopio y la aplicación de recursos económicos para la solución de las problemáticas del Subdistrito Urbano.	Ayuntamiento,	X		
Controlar que el funcionamiento de los destinos sea el especificado para el espacio que originalmente se diseñó.	Ayuntamiento,	X		



Aplicar los instrumentos de reglamentación relativos al funcionamiento de actividades económicas, que impidan impactos nocivos en el entorno.	Ayuntamiento,	X		
Promover la construcción de vivienda digna para los habitantes del subdistrito.	Ayuntamiento,	X		
Regularizar los asentamientos espontáneos contenidos en el Subdistrito Urbano, o en la siguiente área.	Ayuntamiento,	X		
Desarrollar políticas de reubicación para asentamientos espontáneos ubicados en zonas de riesgo.	Ayuntamiento,	X		

XI. DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PLAN PARCIAL

Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos, destinos y reservas; los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismos predios; y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan Parcial.

Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan Parcial, estarán afectadas por la nulidad que establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

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

Asimismo, como disponen los artículos 228 al 230 y 234 al 242 del Código Urbano, son obligatorias las disposiciones del Plan Parcial, en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del centro de población.

Para el acaso de las áreas de afectación por paso de infraestructura e instalaciones especiales, el Ayuntamiento deberá de celebrar los convenios y autorizar los acuerdos que fueren necesarios 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.

Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan Parcial, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de veinte días hábiles posteriores a la publicación del presente Plan Parcial, conforme al procedimiento previsto en el artículo 82 del Código Urbano.



A c c i o n e s	Responsable	Plazos		
		C.P.	M.P.	L.P.
Programa permanente de difusión de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, enfatizando los aspectos de conservación del Patrimonio Cultural, así como el aprovechamiento y protección de recursos naturales, de áreas verdes y el reciclaje.	Ayuntamiento, CMDU	X		
Programa de difusión y consulta de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano a través de la página Web del Municipio de Puerto Vallarta.	Ayuntamiento,	X		
Promover la reglamentación para establecer el marco regulatorio necesario que permita normar la participación de las Mesas Directivas de las Asociaciones Civiles de Colonos en los Polígonos de Desarrollo Controlado.	Ayuntamiento, CMDU	X		
Promover la participación de la ciudadanía en la modificación, adecuación y/o actualización de la legislación y reglamentación ambiental.	Ayuntamiento, CMDU	X		
Promover e incrementar la incidencia de organizaciones ciudadanas e instituciones no gubernamentales, en la participación de toma de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano en el ámbito municipal.	Ayuntamiento, CMDU	X		

XII. CONTROL ADMINISTRATIVO

En el Área del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, del Subdistrito Urbano 5-B, solo se deberán realizarse las obras de urbanización y edificación que sean autorizadas por el Ayuntamiento respectivo, conforme a los lineamientos planteados.

Para efecto de sancionar, autorizar y supervisar obras de urbanización en las áreas y predios inscritos en Área del Subdistrito Urbano 5-B, se estará a lo dispuesto del Título Noveno, Capítulos I, II, III y IV del Código Urbano para Estado de Jalisco.

Los proyectos de urbanización y sus acciones consecuentes que hagan uso de las áreas indicadas en el Plan Parcial, podrán ajustarse a lo dispuesto en el Capítulo VIII, Título Noveno del Código Urbano y bajo los lineamientos establecidos.

La autoridad municipal deberá supervisar la ejecución y verificación de los proyectos en todo momento; que las obras y demás actividades estén de acuerdo con los lineamientos señalados en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, del Subdistrito Urbano 5-B, y en los convenios respectivos, debiendo ajustarse a lo dispuesto del Capítulo III, Título Décimo Segundo del Código Urbano para el Estado Jalisco.

Cuando los interesados en promover obras de urbanización en predios, áreas y zonas inscritas, que no impliquen una modificación del uso del suelo declarado en el Área del Subdistrito Urbano 5-B, se podrá solicitar



a la dependencia municipal del Ayuntamiento la revisión preliminar del anteproyecto correspondiente presentando la topografía, síntesis del análisis del sitio, lotificación preliminar con los usos predominantes, compatibles y condicionados, normas técnicas, distribución de vialidades y la relación de las áreas de cesión para destinos de acuerdo al proyecto propuesto.

La Dependencia Municipal tendrá la obligación de señalar las omisiones, errores, requerimientos e inconsistencias que deberán subsanarse o complementarse para proceder a su autorización. Estos servicios serán cobrados conforme a lo dispuesto en la Ley de Ingresos.

Para el caso de que los interesados presenten estudios justificativos u otros, para solicitar el cambio de uso de suelo, estos quedan sin efecto, en su caso se tendrá que dar cumplimiento a las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Cuando los propietarios o poseedores a título de dueño no cumplan con las obligaciones derivadas del contenido de este Plan Parcial, la autoridad responsable deberá ejecutar acciones previstas y procederá a requerirlos mediante notificación personal, señalándoles un plazo apropiado en que deberán darle cumplimiento en un tiempo no mayor a 15 días.

En caso de que transcurra el plazo y no se cumplan los propietarios o poseedores a título de dueño, la autoridad procederá a ejercer las acciones previstas en los planes y convenios correspondientes.

El Ayuntamiento y el Gobierno del Estado tiene derecho de preferencia para adquirir los predios ejidales o comunales comprendidos en la reserva indicada en el interior del Área del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, del Subdistrito Urbano 5-B, en toda enajenación de terrenos a favor de personas ajenas al ejido o comunidad, conforme se establece en la Ley Agraria.

Para tal efecto, los propietarios de los predios o en su caso, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas respectivas, deberán notificarlo al Municipio y al Gobierno del Estado, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo no mayor de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo. Cuando el Ayuntamiento exprese su decisión de ejercer su derecho de preferencia en relación a un predio, en igualdad de condiciones, la venta o adjudicación se hará a favor del Municipio.

Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, del Subdistrito Urbano 5-B, y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarlas, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo. Procede el recurso de revisión: Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas; contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias de este mismo Plan Parcial de Desarrollo Urbano y sus decretos; y en todos los supuestos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.



El Tribunal de lo Administrativo es competente para decidir en las controversias entre las distintas dependencias y entidades de la administración pública estatal y de la administración Municipal, respecto a la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Subdistrito Urbano 5-B, su zonificación, convenios y demás disposiciones derivadas del presente ordenamiento, conforme a la competencia definida para el Tribunal en su Ley Orgánica y las reglas establecidas en su Ley Procesal.

XIII. DE LOS RECURSOS

Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, del Subdistrito Urbano 5-B, y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarlas, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Procediendo el recurso de revisión en:

1. Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, del Subdistrito Urbano 5-B, se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;
2. Contra los actos de la autoridad que determinen y ejecuten los lineamientos previstos en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, del Subdistrito Urbano 5-B y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas;
3. Contra los actos de la autoridad, que los interesados estimen violatorias de este Plan Parcial, decretos, programas y planes de desarrollo urbano; y
4. En los demás supuestos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

El recurso de inconformidad procede en contra de multas impuestas por la autoridad y tiene como objeto confirmar o modificar el monto de la multa.

La negativa ficta en los casos previstos en este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, del Subdistrito Urbano 5-B se impugnará conforme a las disposiciones previstas en la Ley del Procedimiento Administrativo.

El Tribunal de lo Administrativo es competente para decidir en las controversias entre las distintas dependencias y entidades de la administración pública estatal y de las administraciones municipales, respecto a la aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, del Subdistrito Urbano 5-B, la zonificación, convenios y demás disposiciones derivadas del presente ordenamiento, conforme a la competencia definida para el Tribunal en su Ley Orgánica y las reglas establecidas en su Ley Procesal.



ANEXOS GRÁFICO DEL PPDU DEL SUBDISTRITO URBANO 5-B

XIV.1 LOCALIZACIÓN

D0-00-Localización

XIV.2 EVALUACIÓN DEL PLAN ANTERIOR

D1-01-Áreas1997

D1-02-Uso1997

D1-03-Estruct1997

XIV.3 ANÁLISIS MEDIO FÍSICO NATURAL

D2-01-Elevaciones

D2-01-Pendientes

D2-02-Geología

D2-03-Edafología

D2-04-Hidrología

D2-05-Vegetación

D2-06-Aspectos Ambientales

D2-07-Paisaje natural

D2-08-Usode suelo ambiental

D2-09-Peligros naturales

D2-10-Uso potencial suelo

D2-11-Síntesis factores naturales

XIV.4. ANÁLISIS MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

1.-Tenencia del Suelo y Asentamientos

D3-01-Tenencia del Suelo Propiedad Social y Privada

D3-02-Tenencia del Suelo Propiedad Pública

D3-03-Asentamientos Humanos

D3-04-Estatus de los Asentamientos

D3-05- Valores Catastrales

D3-06-Vivienda

2.-Uso de suelo actual

D3-07-Clasificación de áreas

D3-08-Uso de Suelo Actual

D3-09-Estructura Vial

3.- Equipamiento

D3-10-EquipamientoUrb

D3-11-EquipamientoTur



4.-Infraestructura de Servicios

- D3-12-Red de Agua Potable
- D3-13-Zona de Agua Potable
- D3-14-Red de Drenaje
- D3-15-Zona de Drenaje Sanitario
- D3-16-Electricidad
- D3-17-Alumbrado Público Existente
- D2-18 -Instalaciones Especiales Y de Riesgos

5.-Comunicaciones y Transporte

- D3-19-Telefonía y Telecomunicaciones
- D2-20-Pavimentos
- D2-21-Rutas de Transporte

6.-Morfología.

- D3-22-Configuracióndeimagenurban

8.-Síntesis.

- D3-23-Síntesis de Medio Físico Transformado

XIV.5. ESTRATEGIAS

- E-00-Área de aplicación
- E-01-Clasificación de Áreas
- E-02-Zonificación Secundaria
- E-03-Estructura Urbana
- E-04 Señalética

Plan Parcial de Desarrollo Urbano
“Subdistrito Urbano 5-B”
14 Septiembre del 2012



Sub-jefatura de Planeación y Normatividad
Dirección de Planeación Urbana
Honorable Ayuntamiento 2010 – 2012