

PERIODICO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT

Registrado como Artículo de Segunda Clase el 1o. de Diciembre de 1921

Directora: Lic. Sandra Luz Romero Ríos

Sección Tercera

Tomo CXC

Tepic, Nayarit; 9 de Mayo de 2012

Número: 066

Tiraje: 080

SUMARIO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL FRACCIONAMIENTO
SOCIAL PROGRESIVO COLONIA EL PALMAR EN BAHÍA DE BANDERAS**

INDÍCE**1. ANTECEDENTES****1.1 INTRODUCCIÓN**

- 1.1.1 MOTIVACIÓN
- 1.1.2 METODOLOGÍA Y TÉCNICAS PARTICULARES DE CONSULTA
 - 1.1.2.1 Metodología
 - 1.1.2.2 Técnicas particulares de consulta
- 1.1.3 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO
- 1.1.4 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN
- 1.1.5 ANTECEDENTES DE PLANEACIÓN EN LA ZONA DE ESTUDIO
 - 1.1.5.1 NIVEL FEDERAL
 - a) Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio (PNDUYOT) 2005-2011
 - 1.1.5.2 NIVEL ESTATAL
 - a) Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2005-2011
 - b) Programa Estatal de Desarrollo Urbano (publicado el 8 marzo 2008)
 - c) Programa de Ordenamiento Territorial del Estado de Nayarit
 - 1.1.5.3 NIVEL MUNICIPAL
 - a) Plan de Desarrollo Municipal 2008- 2011
 - b) Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas 2002

1.2 MARCO JURÍDICO

- 1.2.1 NIVEL FEDERAL
 - a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
 - b) Ley General de Asentamientos Humanos
 - c) Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).
- 1.2.2 NIVEL ESTATAL
 - a) Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit
 - b) Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit
 - c) Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente.
 - d) Ley de Integración Social de Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit (LISPD).
 - e) Ley Municipal del Estado de Nayarit.
- 1.2.3 NIVEL MUNICIPAL
 - a) Reglamento Municipal de Zonificación y Usos de Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit.

2 DIAGNÓSTICO**2.1 MEDIO FÍSICO NATURAL (Plano D-2)**

- 2.1.1 TOPOGRAFIA
- 2.1.2 GEOLOGÍA
- 2.1.3 EDAFOLOGÍA
- 2.1.4 VEGETACIÓN
 - 2.1.4.1 Flora
 - 2.1.4.2 Fauna

- 2.1.5 HIDROLOGÍA
- 2.1.6 CLIMA
- 2.1.7 PAISAJE NATURAL
- 2.1.8 BARRERAS NATURALES PARA EL DESARROLLO URBANO
- 2.1.9 RIESGOS Y VULNERABILIDAD NATURAL
- 2.1.10 CONDICIONES DEL MEDIO FÍSICO NATURAL

2.2 MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

- 2.2.1 SUELO URBANO
- 2.2.2 TENENCIA DEL SUELO
- 2.2.3 TENDENCIA DE CRECIMIENTO URBANO
- 2.2.4 USOS DEL SUELO URBANO
- 2.2.5 ESTRUCTURA URBANA
- 2.2.6 VIALIDAD Y TRANSPORTE
 - 2.2.6.1 Sistema Vial
 - 2.2.6.2 Sistema de Transporte Público
- 2.2.7 INFRAESTRUCTURA URBANA
 - 2.2.7.1 Agua Potable
 - 2.2.7.2 Drenaje Sanitario
 - 2.2.7.3 Alcantarillado Pluvial
 - 2.2.7.4 Energía Eléctrica
 - 2.2.7.5 Alumbrado Público
 - 2.2.7.6 Pavimentos
- 2.2.8 EQUIPAMIENTO URBANO
- 2.2.9 IMAGEN URBANA
- 2.2.10 MEDIO AMBIENTE
- 2.2.11 SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO
- 2.2.12 APTITUD TERRITORIAL

2.3 MEDIO SOCIOECONÓMICO

- 2.3.1.- ASPECTO DEMOGRAFICO.
- 2.3.2.- ASPECTOS ECONOMICOS.

2.4 PRONÓSTICO

- 2.4.1.- PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO
- 2.4.2.- FORTALEZAS Y DEBILIDADES
- 2.4.3.- POTENCIALIDADES

2.5 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO- PRONÓSTICO

- 2.5.1 CONSIDERACIONES GENERALES

3 OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

3.1 OBJETIVOS GENERALES

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

2 NORMATIVIDAD

4.1 NORMATIVIDAD DE USOS Y DESTINOS

- 4.1.1 NORMAS DE CONTROL PARA FRACCIONAMIENTOS SOCIALES PROGRESIVOS
- 4.1.2 NORMAS DE CONTROL PARA LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
- 4.1.3 NORMAS DE CONTROL PARA LAS ÁREAS DE DONACIÓN
- 4.1.4 NORMAS DE CONTROL PARA LA IMAGEN URBANA
- 4.1.5 NORMAS DE CONTROL PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD
- 4.1.6 ZONIFICACIÓN DE ACUERDO AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE BAHÍA DE BANDERAS

3 NIVEL ESTRATÉGICO

5.1 USOS Y DESTINOS

- 5.1.1 ZONAS DE USO HABITACIONAL
- 5.1.2 ÁREAS DE DONACIÓN
- 5.1.3 ÁREAS DE RESTRICCIÓN
- 5.1.3.1 Áreas de Restricción para la Vialidad

5.2 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

- 5.2.1 ZONAS DE USO HABITACIONAL
- 5.2.2 ZONAS DE INFRAESTRUCTURA
- 5.2.3 ÁREAS DE DONACIÓN

4 PROGRAMA DE ACCIONES, OBRAS E INVERSIONES A EJECUTAR

5 LOS PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPONGAN EL RECURSO PREVISTO EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT

1. ANTECEDENTES

1.1 INTRODUCCIÓN

Mucho se habla en estos tiempos de los desarrollos “informales”, aquellos promovidos generalmente por los propietarios de los predios. Estos desarrollos son los denominados “*asentamientos irregulares*”, en donde la irregularidad la adquieren por la venta ilegal de lotes o por presentarse asentamientos espontáneos o invasiones (si se habla de “irregularidad” en cuanto a la tenencia de la tierra urbana). Pero la irregularidad más frecuente en este tipo de acciones se refiere al proceso de autorización de dichos fraccionamientos, que aún cuando no se consideren irregulares en cuanto a la tenencia de la tierra, lo son por la forma en que estos se promueven ante las autoridades correspondientes, pues no lo hacen como lo dictan los instrumentos jurídicos relativos al desarrollo urbano; y sobre todo, la irregularidad se manifiesta en la manera de desarrollarlos. Sin embargo, irónicamente estos desarrollos resuelven mejor las necesidades de la población en términos económicos y espaciales, que aquellos que se realizan de manera formal.

Los fraccionamientos irregulares (sea en la tenencia de la tierra o sea en el proceso de autorización y ejecución) más que aportar soluciones reales a los grandes problemas urbanos que aquejan los asentamientos humanos actuales y que a la postre se convierten en verdaderos desmanes sociales, son considerados los verdaderos promotores de dichos problemas; pues al no regirse por un sistema de planeación e instrumentación riguroso para su asentamiento, conducen el crecimiento urbano a través de variables personalizadas de sus promotores, cuyo único fin es el beneficio económico individual a pesar del consecuente deterioro ambiental y destrucción social que ellos ocasionan.

Por lo anterior, la presente acción urbanística pretende romper con esta forma tradicionalista de promover urbanizaciones de tipo social y opta por ofertar además de la garantía jurídico-administrativa del desarrollo inmobiliario a los adquirientes de lotes, la posibilidad de que personas de escasos recursos económicos adquieran un patrimonio propio y a la vez participen en la construcción de un lugar digno para vivir; es decir, promueve la participación directa de los adquirientes de lotes para planear y construir su hábitat.

La presente Acción Urbanística es promovida por la **Asociación de Colonos Rinconada Luz de Luna A.C.**; por lo que el proyecto esta orientado a resolver la situación de vivienda de únicamente 231 familias.

Con fundamento en la *Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit*, es clara la necesidad que tiene el grupo por contar con una vivienda propia; artículos 117; 119, Fracc. III y IV; 120, Fracc. IV y V; y 123; así como lo referente al Fraccionamiento Social Progresivo (Capítulo IV del Título Séptimo de la Ley) Por otro lado, se implementan las acciones basadas en el articulado del Título Octavo de la misma Ley (Del Programa Estatal de Vivienda); y precisamente por ello se opto en promover la presente acción urbanística bajo la modalidad de **social progresivo**, pues se ajusta perfectamente a las necesidades y alcances de iniciativas locales autogestionadas por los propios necesitados de la vivienda en coordinación con las autoridades municipales y estatales; y en esencia tienen tres objetivos principales.

- a) Ofertar suelo a precios accesibles y en forma planeada, ordenada y organizada;
- b) Regular el mercado del suelo urbano; y
- c) Evitar la proliferación de asentamientos irregulares.

Estos objetivos tienden a beneficiar a la población que por sus bajos recursos no pueden ingresar en los programas de vivienda oficiales y privados, dando una oportunidad de formación del patrimonio familiar de acuerdo a sus posibilidades.

Un fraccionamiento ejecutado bajo el sistema de **Fraccionamiento Social progresivo** responde eficazmente a la demanda de suelo urbano para la vivienda de interés social **evitando con ello el asentamiento irregular**, además de que ofrece las siguientes ventajas:

- La estructura del fraccionamiento se **integra** de manera adecuada con el centro de población;
- Para su diseño se toman en cuenta los **lineamientos** que para su utilización establece la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit;
- Garantiza la posibilidad técnica de su **incorporación** a la totalidad de los **servicios públicos básicos** en el mediano plazo, evitando problemas futuros al Ayuntamiento;
- Otorga en sitio las correspondientes **áreas de donación**;
- Garantiza mediante la gestión pública a través de la Dependencia Municipal competente, la realización de manera progresiva de las obras de urbanización faltantes, **a costa de los adquirentes de lotes**;
- Posibilita al Ayuntamiento el ingreso de los **derechos e impuestos** relacionados con la realización de obras de urbanización y edificación;
- Permite también el ingreso permanente sobre transmisión patrimonial e **impuesto predial** y en su momento, del servicio de agua potable y drenaje sanitario;
- Otorga la posibilidad de adquirir un **patrimonio propio**, para la gente de escasos recursos;
- Otorga también la seguridad jurídica a los adquirentes de lotes, ya que cada propietario contará con **escrituras públicas** inscritas en el Registro Público de la Propiedad;
- Lo anterior, los hará en su momento, susceptibles de acceder a **créditos** para la construcción o el mejoramiento de sus viviendas; y
- Por último, promueve el desaliento a la irregularidad y el fomento de la legalidad.

1.1.1 MOTIVACIÓN

Se ha concebido a la Colonia El Palmar como una opción de un desarrollo social progresivo, acorde a las necesidades de aquellos que no cuentan con mejores opciones para adquirir suelo urbanizado.

Bahía de Banderas se encuentra en una zona de crecimiento y desarrollo del sector turismo, los cuales generan crecimiento urbano y servicios colaterales, en consecuencia: empleos e inmigración, tráfico vehicular, impulso de la industria de la construcción, presiones sobre los acuíferos, etcétera. Esta situación obliga a los promotores a conducir sus actividades guiados por los diversos planes de desarrollo urbano de que se dispone y a guardar el orden, para así, conservar una imagen global adecuada a un marco de apertura a la inversión y al desarrollo.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas establece uso agrícola Al predio, por lo que se busca modificar esta clasificación y generar un área habitacional.

1.1.2 METODOLOGÍA Y TÉCNICAS PARTICULARES DE CONSULTA

1.1.2.1 Metodología

El presente es un instrumento técnico – jurídico que tiene por objeto ordenar y regular el proceso de desarrollo urbano de una zona rústica a una urbanizada; así como modificar los usos y destinos del área especificada.

Tienen un principio que va de lo general a lo particular y que concurre en una síntesis propositiva denominada estrategia de desarrollo urbano. Se desarrollan en varios niveles o fases, que en conjunto presentan al área de estudio iniciando en los Antecedentes: en esta fase se encuentran y analizan, desde una visión histórica, las condiciones físicas, económicas, financieras, sociales y políticas que influyen en la problemática. Permiten, por tanto, obtener una explicación racional de dicha problemática. Esta fase constituye en sí un instrumento que permitirá seguir desarrollando el plan.

Se identifican todas las disposiciones y condiciones que normarán el desarrollo urbano del área de aplicación y define las metas específicas del plan, las cuales parten de los trabajos y análisis previamente estudiados en las conclusiones de los antecedentes.

Son instrumentos todos aquellos procedimientos, sistemas, medios y recursos que permitan llevar a cabo las proposiciones del plan, tanto los que sirven para institucionalizarlo como los que se aplican en su operación y seguimiento.

Comprende tres áreas de aplicación:

- A. Como soporte para la programación de las obras necesarias que afecten al área definida, las cuales deberán estar fundamentadas en las estrategias previstas en el plan parcial.
- B. Como base para la dictaminación de solicitudes para la ejecución de cualquier tipo de acción derivada del propio plan parcial de Desarrollo Urbano.
- C. Como guía para la comunidad en general y para el inversionista en particular, respecto de las expectativas que la zona ofrece para el futuro desarrollo urbano.

1.1.2.2 Técnicas Particulares de Consulta

Básicamente toman en cuenta una serie de factores y su relación con el medio físico, contemplando los siguientes aspectos:

- a) Definición del área de estudio
- b) Recopilación de información
- c) Organización y representación de la información
- d) Análisis e interpretación
- e) Detección de asociaciones y síntesis
- f) Formulación de propuestas, políticas y lineamientos

a) Definición del área de estudio

La zona observada por el plan parcial. La escala se establecerá a nivel del área de aplicación.

El contexto de cada una de estas escalas será aquella inmediata superior y las técnicas de estudio para delimitar gráficamente las áreas serán el estudio de los límites geofísicos (ríos, arroyos, cercados, cañadas, etc); la delimitación física del predio y sus subdivisiones (límites ejidales, propiedad privada, etc); áreas homogéneas en función de la estructura socioeconómica, de las actividades y de la imagen urbana; la observación de las condiciones de tenencia y propiedad del suelo urbano.

b) Recopilación de información

Medio físico natural:

- Clima
- Geología
- Suelos
- Agua
- Relieve
- Vegetación
- Fauna

Medio físico artificial:

- Espacios cerrados
- Espacios abiertos
- Vialidad
- Transporte
- Redes

A su vez para su recopilación se utilizan dos clases básicas:

➤ Investigación de gabinete

Se realiza sin tener contacto con el área de estudio, a través de estudios fotográficos, planimetría, información bibliográfica, censos, etc.

➤ Investigación de campo

Se realiza directamente en la zona estudiada a través de la observación y experimentación asistemática o sistemática del lugar, registrando los datos en planos y memorias que permitan su manejo posterior.

c) Organización y representación de la información

Los datos que se obtengan se organizarán agrupándolos de acuerdo con los tópicos y temas enlistados anteriormente.

Los grupos de información se verterán y ordenarán mediante planos resumen en escalas convenientes de acuerdo al contexto.

Se procurará registrar la mayor cantidad de información posible (aunque es posible que no toda forme parte del documento definitivo)

d) Análisis e interpretación

A partir de los planos resumen y sus memorias la información será sometida a análisis con el objeto de detectar sus correlaciones y definir la estructura y dinámica del medio físico y artificial.

La interrelación resultante se sintetizará para su interpretación desde tres puntos de vista:

- Estructura.- Observación del número de componentes del medio físico, los tipos que abarcan y el esquema de su distribución y dosificación.
- Función.- Consideración de los elementos componentes manejados en forma dinámica o funcional, es decir, a través de sus interrelaciones.
- Imagen.- Se refiere al estudio del medio en los aspectos relativos a la percepción de la zona estudiada.

e) Detección de asociaciones y síntesis

Se definen las principales asociaciones de componentes que forman parte del medio del área estudiada, tomando como base las correlaciones detectadas en esta etapa. Estas se pueden clasificar en tres tipos:

- Asociaciones naturales.- Bosques, selvas, arrecifes, etc.
- Asociaciones artificiales.- Zonas comerciales, habitacionales, espacios abiertos, etc.
- Asociaciones mixtas.- Playas-hoteles, colinas-viviendas, etc.

f) Formulación de propuestas, políticas y lineamientos

Una vez realizada la detección, resumen y síntesis de las asociaciones del área estudiada se detectarán las limitaciones y oportunidades para formular las propuestas, políticas y lineamientos.

1.1.3 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO (Plano D-1)

Para los efectos de la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia El Palmar, se consideró como área de estudio el área de influencia inmediata del predio. Este territorio comprende el área de los predios que se localizan en la costa, hasta las inmediaciones de la sierra.

La delimitación del área de estudio se encuentra definida en base a la cuadrícula transversa de Mercator (UTM-INEGI) establecida en el plano D-1 del anexo gráfico (se anexa cuadro de coordenadas)

Cuadro 1

VÉRTICE	COORDENADAS	
	X	Y
A	466,350.00	2'996,500.00
B	468,900.00	2'296,500.00
C	468,900.00	2'294,500.00
D	466,350.00	2'294,500.00

Esta delimitación comprende una extensión de 5,100-00-00.00 hectáreas.

1.1.4 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN (Plano D-1)

Con la finalidad de garantizar la integridad del proyecto de la Colonia El Palmar, el área de aplicación del Plan Parcial incluirá exclusivamente los terrenos propiedad del fraccionamiento, ya que debido a ser un desarrollo particular, afectaría otras áreas que posiblemente pudieran ser objeto de disposiciones diferentes a las presentadas en este plan parcial.

VÉRTICE	COORDENADAS	
	X	Y
1	467,812.58	2'295, 628.70
2	467,851.86	2'295,560.77
3	467,890.38	2'295,499.83
4	467,851.06	2'295,471.82
5	467,704.04	2'295,429.04
6	467,728.29	2'295,378.87
7	467,619.22	2'295,334.11
8	467,466.04	2'295,532.34
9	467,591.64	2'295,592.90
10	467,621.17	2'295,550.99
SUPERFICIE		63,471.65 M²

Cuadro 2

1.1.5 ANTECEDENTES DE PLANEACIÓN EN LA ZONA D ESTUDIO

A efecto de asegurar la congruencia del presente Plan parcial de Desarrollo Urbano, en el proceso de formulación del mismo se retomaron las políticas y estrategias establecidas en los niveles superiores de planeación, considerando no sólo la zonificación y normatividad contenida en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, sino también los principales lineamientos establecidos en los instrumentos de planeación urbana y regional de nivel nacional, estatal y municipal.

1.1.5.1 NIVEL FEDERAL

a) Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio (PNDUYOT) 2005-2011

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio (PNDUYOT) 2005-2011 señala que la política urbana y territorial que impulsa el gobierno Federal pretende integrar los ámbitos espaciales que ocupa el sistema de asentamientos humanos, desde las pequeñas localidades hasta las grandes metrópolis en un esquema de planeación que permita maximizar la eficiencia económica del territorio, reducir desigualdades y fortalecer la cohesión social, distinguiendo las necesidades específicas de desarrollo de cada ciudad y de cada región."

Dentro del Sistema Urbano Nacional que define este Plan, la región da Bahía de Banderas es considerada como una aglomeración urbana, ubicándola en el cuarto rango que corresponde a "las ciudades que han tenido un proceso de expansión urbana hacia los municipios adyacentes y con una población inferior a un millón de habitantes".

Entre los objetivos propuestos por el PNDUYOT destaca el relativo a fortalecer el proceso de planificación y gestión urbana, buscando que los instrumentos normativos permitan regular y ordenar los usos del suelo; fomentar el desarrollo del hábitat urbano en congruencia con la aptitud y limitantes territoriales; y dar certidumbre a la inversión pública, privada y social. Específicamente respecto a los planes y los programas de desarrollo urbano, en sus diferentes ámbitos espaciales se plantea que para contar con una normatividad urbana que responda a las demandas de la dinámica socio-urbana: “se promoverá la actualización y adecuación del marco normativo del desarrollo urbano en congruencia con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, así como de los instrumentos jurídicos de planificación urbana del ámbito estatal. Se promoverá la elaboración de los reglamentos de zonificación de usos del suelo, en los niveles estatal y municipal, con el fin de complementar y fortalecer la normatividad urbana en el territorio nacional. Asociados a estos instrumentos, se formularán, difundirán y aplicarán normas técnicas que faciliten el libre acceso de las personas con discapacidad a las áreas, edificios y servicios públicos.

1.1.5.2 NIVEL ESTATAL

a) Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2005-2011

En el ámbito estatal, el Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2005-2011 tiene como propósito promover un proceso de desarrollo sustentable que inserte a Nayarit en el contexto internacional en función de sus potencialidades y lograr condiciones que permitan elevar los niveles de bienestar de los Nayaritas en un marco democrático y participativo.

Este instrumento forma parte del marco para dar sustento al presente Plan no sólo en su carácter de nivel superior de planeación, tal y como se refirió anteriormente sino también desde el punto de vista jurídico en tanto define las grandes líneas del desarrollo estatal y por lo tanto establece la orientación de las acciones y tareas que llevan a cabo las dependencias y organismos del gobierno del Estado de Nayarit durante la presente administración.

Otro aspecto de suma importancia para el desarrollo sustentable es el ordenamiento de las actividades productivas en el territorio y el sano crecimiento de las localidades urbanas, porque además de que permite preservar el medio ambiente y los recursos naturales, eleva la calidad de vida de la población.

Los lineamientos normativos que derivan de este Plan y con los cuales debe guardar congruencia este Plan son:

- Líneas de acción en materia de desarrollo urbano
 - Promover la asistencia técnica y capacitación a los ayuntamientos en materia de desarrollo urbano y medio ambiente.
 - Gestionar el apoyo con asistencia técnica y promover el otorgamiento de financiamiento recuperable a los núcleos agrarios que lo soliciten, en la desincorporación del régimen ejidal o comunal de predios aptos para el desarrollo urbano y la vivienda.

- Proporcionar asistencia técnica y capacitación en materia de regularización de la tenencia de la tierra y de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, así como impulsar la actualización de sus sistemas de registro y catastro de la propiedad inmobiliaria.
- Impulsar la regularización de la tenencia de la tierra, en donde existan asentamientos humanos irregulares ubicados en predios ejidales, comunales y de propiedad federal.
- Impulsar de manera conjunta con los ayuntamientos el empedrado, adoquinamiento, guarniciones y banquetas de calles.
- Promover ante las instituciones y los ayuntamientos, la infraestructura, Equipamiento y servicios urbanos, en los asentamientos humanos regulares.
- Promover ante los ayuntamientos la construcción y remodelación de plazas Cívicas, jardines y panteones.
- Gestionar la generación de reservas territoriales, aptas para el desarrollo urbano y vivienda, con óptica de un alcance mínimo para cubrir 5 años de requerimiento de suelo mediante esquemas de financiamiento blandos.
- Promover la adquisición y enajenación del suelo y reservas territoriales, para el desarrollo urbano y la vivienda, en coordinación con dependencias y entidades federales, gobiernos estatales, municipales y en concertación con los sectores social y privado, particularmente con los núcleos agrarios.
- Impulsar proyectos de ahorro de energía en alumbrado público.
- Promover el desarrollo de la infraestructura de la vivienda, acorde al desarrollo urbano y al ordenamiento ecológico territorial.

b) Programa Estatal de Desarrollo Urbano (publicado el 8 marzo 2008)

Otro importante instrumento de planeación, con el cual guarda congruencia el presente Instrumento de Planeación es el Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Nayarit.

En cuanto al desarrollo urbano, para Nayarit se considera una planeación prospectiva denominada visión 20/30 tomando como base que el Estado está en condiciones de abandonar a tiempo la reproducción del patrón de alta concentración geográfica y urbana de las actividades productivas y sociales que caracterizan actualmente al país, se logrará optar por un patrón de desarrollo territorial, basado en el principio de Sistema de Ciudades, asignando a cada localidad urbana una función específica y así avanzar en su integración al desarrollo regional interno del Estado.

c) Programa de Ordenamiento Territorial del Estado de Nayarit

Por otra parte, el Programa de Ordenamiento Territorial (PEOT) del Estado de Nayarit constituye un instrumento a través del cual se pretende *“compatibilizar las políticas económicas de crecimiento con las de aprovechamiento racional de los recursos, la*

preservación de los ecosistemas, lo que permitirá instrumentar un modelo de desarrollo integral que garantice la sustentabilidad en el manejo de los recursos y un crecimiento económico capaz de proporcionar satisfactores necesarios a la sociedad, que reflejen en conjunto una mayor calidad de vida y la conservación del medio ambiente”.

Entre las propuestas establecidas en el PEOT, al municipio de Bahía de Banderas se asignan políticas como:

- Fomentar localidades de desarrollo urbano alternativo;
- Promover programas de mejoramiento de vivienda;
- Promoción de empleo;
- Aplicar esquemas de política social;
- Adecuar la infraestructura vial y mejorar el tránsito.

1.1.5.3 NIVEL MUNICIPAL

a) Plan de Desarrollo Municipal 2008- 2011

El instrumento de planeación medular de la presente administración municipal de Bahía de Banderas define estrategias, políticas y líneas de acción que responden a la realidad socioeconómica que vive el municipio, de las cuales destaca la siguiente: Fortalecer la infraestructura y servicios públicos para elevar las condiciones de vida, buscando aprovechar al máximo los recursos existentes mediante un proyecto de crecimiento urbano armónico, complementar la oferta para satisfacer la demanda y fortalecer la gestión administrativa.

b) Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas 2002

El presente instrumento propone las siguientes estrategias de desarrollo en materia de Desarrollo Territorial Sustentable:

- Crear un sistema de equipamiento urbano y regional para disminuir los desequilibrios existentes. De manera complementaria será prioritario dotar de equipamiento básico a todas las localidades, para atender a la población futura.
- Proveer más y mejores servicios públicos básicos para elevar los niveles de vida y facilitar el desarrollo integral de las personas.
- Llevar a cabo acciones institucionales y de gestión para abatir los rezagos en vivienda popular en el Municipio, situación que se vuelve crítica ante los constantes arribos de personas de otros municipios de Nayarit y de otros estados.
- Operará un área dedicada a la atención, gestión y apoyo para la adquisición de vivienda de interés social, lotes y terrenos, así como la integración de la reserva territorial municipal; que permita dar respuesta a la demanda de terrenos, para el otorgamiento de créditos y la autoconstrucción en beneficio de familias de escasos recursos.
- Consolidación del transporte regional y metropolitano que mejore la conectividad entre los distintos sectores turísticos y urbanos.

- Generar un programa de modernización del transporte público, mediante la sustitución y mejoramiento de las unidades, la instrumentación de un programa de capacitación para los operadores de autobuses y taxis, la reorganización de rutas, entre otras acciones.
- Con el apoyo de la Secretaría de Obras Públicas del Estado y la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, se llevó a cabo la construcción de la primera fase del proyecto carretero Bucerías – Valle de Banderas. Esto con el propósito de generar vías de comunicación alternativas que desahoguen el flujo vehicular en un mediano y largo plazo.

Ante la demanda actual y en el mediano plazo, se presenta la necesidad de construir y equipar un pozo radial en el Municipio. Los acuíferos son del tipo superficial y cuentan con un volumen adecuado de recarga. Las pruebas y aforos que se han efectuado revelan que estas fuentes son susceptibles de ser explotadas y pueden satisfacer la demanda futura. La infraestructura primaria asociada a la construcción de estos pozos consiste en líneas de conducción y plantas de bombeo. No se requeriría de una planta potabilizadora, pero sería necesario implementar un sistema de desinfección.

Reducir el desfase está entre el empleo rural y el turismo.

Desarrollar la micro industria, al cual tiene mayores posibilidades que la mediana y la grande, porque puede producir regionalmente, para un mercado que demanda artesanías y otros productos de un bajo nivel de tecnología.

En estrecha colaboración con SEMANAY, se iniciará el Programa de Forestación Urbana para que en el mediano plazo se tengan resultados tangibles en este rubro. Se ha determinado que los poblados donde más se requiere este programa son: Lo de Marcos, Sayulita, Bucerías, Mezcales, el área de San Vicente–San José del Valle, Valle de Banderas y San Juan de Abajo.

Dado que es de utilidad pública y de beneficio social, la constitución de los usos, destinos y reservas territoriales para ordenar el crecimiento urbano de Bahía de Banderas, se observarán y revisarán constantemente para su adecuación, a lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio. Esto permitirá garantizar el crecimiento ordenado y al mismo tiempo evitar problemas como el crecimiento horizontal de la vivienda.

El sistema de localidades del Municipio de Bahía de Banderas pertenece al sistema de asentamientos del estado de Nayarit, pero por su ubicación en la margen poniente de la desembocadura del río Ameca, que separa a nuestra entidad del estado de Jalisco, una parte importante de este sistema forma un componente de la conurbación Bahía de Banderas–Puerto Vallarta. Es por ello que habrá de buscarse mecanismos de cooperación con este y otros Municipios para diseñar estrategias y acciones conjuntas para lograr una conurbación adecuada que evite problemas futuros de seguridad, servicios públicos y calidad de vida en general.

Recientemente, el H. Ayuntamiento de Bahía de Banderas, contando con el apoyo de BANOBRAS y del Gobierno del Estado de Nayarit, actualizó dicho instrumento, siendo a su vez aprobado por el H. Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el día 1 de junio de 2002, con decreto número 8430, siendo el instrumento rector del desarrollo urbano más actualizado.

Esta versión del Plan Municipal asigna las siguientes políticas de ordenamiento territorial, entre otras:

- Políticas de incorporación de suelo al desarrollo urbano.

La incorporación del suelo en los entornos urbanos es un proceso complejo que comprende tanto a los usuarios como al sector público y que tiene implicaciones sociales, políticas y económicas.

A manera de resolver la problemática que se deriva de la utilización del suelo con finalidades urbanas, el municipio debe de administrar los recursos que representa el suelo para favorecer el uso adecuado del terreno, conduciendo en forma adecuada el crecimiento urbano.

Con la finalidad de ordenar y regular los asentamientos humanos que se localizan dentro del municipio de Bahía de Banderas, el suelo se zonificará en:

- Áreas Urbanas: Que son las comprendidas por zonas edificadas total o parcialmente, en donde existen servicios urbanos sin perjuicio de que coexistan predios baldíos o carentes de servicios. Estas áreas, en el caso del municipio de Bahía de Banderas superan aproximadamente al 1% de la superficie territorial municipal.
- Áreas urbanizables: Pueden ser definidas como las zonas que presentan las mejores condiciones para desarrollar actividades urbanas dadas sus condiciones para introducir los servicios básicos indispensables, las mismas se reservan para el futuro crecimiento del municipio y en estos momentos alcanzan poco más del 10% del territorio municipal.
- Áreas no urbanizables: Las mismas se excluyen del desarrollo urbano, primordialmente por los rendimientos agrícolas que presentan, o por ser terrenos inundables con riesgos previsible de desastre, éstas abarcan una superficie alrededor del 35% del municipio.

De acuerdo a lo anterior y considerando lo señalado en el diagnóstico de este Programa, las áreas primordialmente urbanas y urbanizables se localizan en las áreas inmediatas a las localidades tradicionales del municipio, las áreas adyacentes a las vialidades de carácter regional y aquellas que presentan condiciones propicias de enlace municipal.

- Áreas de crecimiento natural con bajo impacto urbano-ecológico de las localidades de Aguamilpa, El Colomo, Fortuna de Vallejo, El Coatante, San Juan de Abajo, San Juan Papachula, Santa Rosa, Valle de Banderas, San José del Valle, El Porvenir, San Vicente, Jarretaderas, Cruz de Huanacastle, Higuera Blanca y Lo de Marcos.

1.2 MARCO JURÍDICO

1.2.1 NIVEL FEDERAL

a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

En el año de 1976 se estableció en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional, la prerrogativa que tiene el Estado para 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 regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

La fracción XXIX-C del artículo 73 constitucional faculta al congreso 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, con objeto de cumplir con los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal.

Las referidas modificaciones constitucionales se complementan con las realizadas a las fracciones V y VI del artículo 115 constitucional, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 3 de febrero de 1983. En estas reformas se otorgan a los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, facultades para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones y participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, expidiendo para tal efecto los reglamentos y disposiciones administrativas necesarios, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la propia Carta Magna.

b) Ley General de Asentamientos Humanos

La Ley General de Asentamientos Humanos vigente recoge los principios del artículo 115 constitucional, fortaleciendo la autoridad municipal en materia urbana, otorgándole atribuciones para formular, aprobar, administrar y vigilar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados; regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población; administrar la zonificación prevista en sus planes o programas de desarrollo urbano, así como para promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

De igual forma, a los municipios se les faculta para coordinarse y asociarse con la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales; expedir autorizaciones, licencias o permisos de uso del suelo, construcciones, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios, así como intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; e informar y difundir de manera permanente los programas de desarrollo urbano.

c) Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA).

Otras disposiciones que inciden en el proceso de planeación urbana deriva de esta ley que tiene por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer bases para la preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente. La LGEEPA señala criterios que se deben considerar en la planeación del desarrollo urbano de manera que se incorpore la política ambiental y el ordenamiento ecológico de conformidad con esta Ley. Entre ellos se pueden citar:

- Tomar en cuenta las estrategias de los programas de ordenamiento ecológico;
- Buscar la diversidad y eficiencia en la determinación de los usos del suelo;
- Privilegiar los sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética;
- Promover el desarrollo urbano sustentable.

1.2.2. NIVEL ESTATAL

a) Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit

La fundamentación jurídica del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia El Palmar, parte de los preceptos emanados de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit, que señala:

“ARTÍCULO 106.- Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal, un Síndico y el número de Regidores que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.”

“ARTÍCULO 110.- Los Ayuntamientos tendrán a su cargo las siguientes funciones y servicios públicos municipales:

- j) Promoción y organización de la sociedad para la planeación del desarrollo urbano, cultural, económico y del equilibrio ecológico;
- n) Las demás que la legislatura determine según las condiciones territoriales, socioeconómicas y la capacidad administrativa y financiera de los municipios.

Sin perjuicio de su competencia, en el desempeño de la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.

La planeación pública municipal será congruente con el sistema estatal y regional de planeación para el desarrollo.”

“ARTÍCULO 111.- Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

En todo caso los Ayuntamientos tendrán facultades para:

I. Aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal, los bandos de policía y buen gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal;

III. En los términos de las leyes federales y estatales:

- a) Aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- c) Autorizar, controlar y vigilar las licencias y usos de suelos en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Otorgar licencias y permisos para construcciones;

En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarias.”

b) Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit

Por su parte la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, señala:

“ARTÍCULO 17.- Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado tendrán en materia de desarrollo urbano las atribuciones siguientes:

- I. Elaborar, aprobar y administrar los programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven, así como proceder a su evaluación y revisión, y vigilar su cumplimiento;
- II. Definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del desarrollo urbano y controlar, regular y vigilar las reservas, los usos y destinos del suelo en su jurisdicción;
- IV. Solicitar al Ejecutivo del Estado la publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los planes municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados;
- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado y la Ley Orgánica para la Administración Municipal;
- XII. Fomentar, con la colaboración del Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano y Rural la participación de la colectividad en la elaboración, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los planes y programas de desarrollo urbano y sus derivados aplicables en el respectivo municipio;
- XIV. Llevar el registro y dar publicidad en el municipio, a los planes y programas de desarrollo urbano y de vivienda, para su consulta pública, control y evaluación;
- XVI. Expedir cuando proceda y con estricto apego a los planes y programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas o predios, las constancias de compatibilidad urbanística y licencias o permisos de uso de suelo en los casos y términos previstos en esta Ley;
- XXI. Impedir en coordinación con las autoridades competentes del Estado, el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y de fraccionamientos y condominios al margen de la Ley;
- XIII. Corresponde originariamente a los Municipios la autorización de fraccionamientos y condominios dentro de su jurisdicción y de acuerdo con los convenios que suscriban con la Secretaría de Obras y Servicios Públicos del Gobierno del Estado, como instancia técnica que avale el desarrollo de fraccionamientos;
- XXIV. Determinar las áreas y predios que conforme a esta Ley deberán donar al Municipio los fraccionadores y promoventes de condominios;
- XXV. Acordar la recepción de obras de urbanización;
- XXVI. Verificar que las acciones, inversiones, obras y servicios de desarrollo urbano que se ejecuten en el territorio municipal, se ajusten a esta Ley y a los planes de desarrollo urbano aplicables;...”

“ARTÍCULO 18.- Los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones a través de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología, pudiendo convenir con el Gobierno del Estado la coordinación que en cada caso proceda, a efecto de que éste ejerza por un tiempo y materia determinados las atribuciones de la Dirección, por acuerdo de Cabildo y a solicitud del Presidente Municipal.”

El Sábado 1 de Septiembre de 2007 se publicaron en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit las reformas y adiciones a los artículos 36, 42 A Y B; 52; 53 primer párrafo; 91, fracciones XI y XII; 182, fracciones VI y VII; y 195 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit

ARTÍCULO 36

- V.- Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano;
- VI.- Los Planes Parciales de Urbanización
- VII.- Los Planes Regionales de Ordenamiento Territorial; y
- VIII.- Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 42.- A.- Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, son los instrumentos ejecutivos para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración corresponde al sector público en los casos previstos por esta Ley. Estos planes se formularán, aprobarán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Integran el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos y destinos en los predios localizados en su área de aplicación;
- II. Se consideran como un complemento técnico del Plan Municipal de Desarrollo Urbano y del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, por lo que sus disposiciones deben ser correspondientes y guardar congruencia entre sí;
- III. Los Ayuntamientos podrán elaborar, consultar y en su caso aprobar Planes Parciales de Desarrollo Urbano para un área, barrio o colonia del centro de población a partir de la solicitud de los propietarios de predios y fincas, los grupos sociales y en particular, las asociaciones de vecinos legalmente constituidas; así mismo podrán presentar propuestas a efecto de evaluar, modificar o cancelar un Plan Parcial de Desarrollo Urbano y en su caso, modificar en forma parcial el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población ó del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, conforme las disposiciones de la presente Ley;
- IV. Deberán indicar las acciones y políticas de conservación, protección, restauración y aprovechamiento, a partir de lo estipulado en los Programas de Ordenamiento Ecológico; y
- V. Serán formulados, aprobados y publicados conforme a lo establecido en el Capítulo II del presente Título.

B. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, además de los elementos básicos que señala el artículo 37 de esta Ley, contendrán como mínimo lo siguiente:

- I. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población o Plan Municipal de Desarrollo Urbano del cual derivan;
- II. Las políticas y objetivos que se persiguen;

- III. La delimitación de la zona que comprendan y su espacio de influencia, definiéndolas como áreas de aplicación y estudio respectivamente;
- IV. La descripción actual específica del área de aplicación, de sus aprovechamientos predominantes, de la problemática que presentan, así como del área de estudio;
- V. La zonificación secundaria; determinando los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse, definiendo las normas de control de densidad de la edificación, y en su caso, los mecanismos que permitan la transferencia y compensación de densidades para cada tipo de zona;
- VI. Los proyectos de las obras o servicios a ejecutar, así como la referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y urbana, con señalamiento de las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros, que determinen:
 - a) Los criterios para el diseño de las vialidades, precisando sus secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;
 - b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;
 - c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derechos de paso y zonas de protección;
 - d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
 - e) La determinación de las áreas de donación, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura; así como los criterios para su localización, en especial, las destinadas a áreas verdes y escuelas;
 - f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de donación requeridas en cada tipo de zona;
 - g) En su caso, la propuesta de permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley;
 - h) Las normas de configuración urbana e imagen visual; y
 - i) Las demás normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;
- VII. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidas en el área de aplicación del Plan Parcial y de sus usuarios respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;
- VIII. Los estudios económicos, financieros y fiscales preliminares, cuando las características del proyecto lo requieran;
- IX. Los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo plan parcial;
- X. Los usos y destinos comprendidos en el proyecto;
- XI. Las medidas e instrumentos para la ejecución del plan o proyecto; y
- XII. Los demás requisitos que establezcan las dependencias normativas.

ARTÍCULO 174.- A efecto de ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a las familias de bajos ingresos o sectores de la población más desprotegidos, el Gobernador

del Estado en acuerdo con el Ayuntamiento respectivo, en atención a la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, podrá autorizar la realización de fraccionamientos sociales progresivos, con los requisitos mínimos de urbanización que éste determine.

ARTÍCULO 175.- El fraccionamiento social progresivo sólo podrá ser promovido por el Estado, por sí o a través de sus organismos descentralizados, bajo acuerdo con el Ayuntamiento respectivo. Para ese efecto, el Ejecutivo del Estado o sus organismos descentralizados podrán convenir o asociarse con particulares, con el sector social, y con organismos públicos federales, cuya finalidad sea la construcción o financiamiento de vivienda de interés social, para la adquisición de terrenos o en cualquier otra operación necesaria para llevar a cabo el fraccionamiento social progresivo. En todos los casos el Ejecutivo del Estado a través del Instituto, tendrá la facultad de supervisar y vigilar su realización.

ARTÍCULO 176.- Los fraccionamientos sociales progresivos deberán sujetarse a las normas básicas siguientes:

- I. Solo podrán ubicarse en las áreas urbanas o urbanizables de los centros de población.
- II. Los lotes no podrán tener un frente menor a los 6.00 metros, ni una superficie menor de 90.00 metros cuadrados.
- III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y sólo se permitirá el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.
- IV. El ancho de las vialidades locales será de 9.00 metros mínimo, y el de los andadores de 5.00 metros mínimo.
- V. El fraccionador deberá donar al Municipio correspondiente el 10% del área vendible.
- VI. El suelo donado sólo podrá ser destinado para infraestructura, equipamiento y servicios públicos. El 30% deberá destinarse a áreas verdes, parques y jardines.

ARTÍCULO 177.- Para la ocupación física del fraccionamiento social progresivo por parte de los adquirentes, serán requisitos mínimos los siguientes:

- I. Trazo de calles y lotificación.
- II. Vías colectoras con las especificaciones técnicas que garanticen el tránsito de vehículos.
- III. Suministro de agua por medio de hidrantes públicos o sistemas similares.
- IV. Desalojo o evacuación local de las aguas pluviales.

ARTÍCULO 178.- La gestión y ejecución de las obras posteriores de urbanización que se requieran, se harán por los propios adquirentes de manera progresiva y mediante el sistema de cooperación.

ARTÍCULO 180.- El fraccionamiento social progresivo será acordado por el Gobernador del Estado y el Ayuntamiento respectivo. El acuerdo respectivo se publicará en el Periódico Oficial del Estado.

c) Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y de Protección al Ambiente.

De acuerdo con el artículo 4º, fracción X, compete al Estado y a los Municipios, conforme a la distribución que establece esta Ley y lo que dispongan otros ordenamientos legales, el

ordenamiento ecológico de los asentamientos humanos, a través de los planes de desarrollo urbano estatal y municipal, y demás instrumentos legales afines.

En su artículo 14, esta Ley define criterios que deben ser considerados en la regulación ecológica de los asentamientos humanos, entre los cuales se pueden citar los siguientes:

- Vinculación entre la política ecológica y la planeación urbana;
- Corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población;
- Prevención de las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener su sustentabilidad; y
- Fortalecimiento de las previsiones de carácter ecológico y ambiental para proteger y mejorar la calidad de la vida en el medio urbano.
- Específicamente en cuanto a los programas de desarrollo urbano, el artículo 16 señala que se deben incorporar elementos ecológicos y ambientales como:
- Las disposiciones que establece la Ley referida en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;
- La observancia del ordenamiento ecológico en el territorio del Estado;
- El cuidado de la proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones urbanas;
- La adecuada relación entre los elementos naturales del entorno de las zonas urbanas;
- La previsión de áreas verdes suficientes para la convivencia social, y
- La incorporación de criterios ecológicos y de protección al ambiente, tanto en los diseños de las viviendas como en las tecnologías aplicadas.

d) Ley de Integración Social de Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit (LISPD).

De acuerdo con la Ley de Integración Social de Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit (LISPD) las personas discapacitadas¹ deben gozar de los siguientes derechos:

El derecho a un trato digno;

El acceso a las instalaciones educativas, servicios de salud, cultura, recreación y deporte;

Igualdad de oportunidades de acuerdo a su perfil profesional, técnico o manual;

El libre desplazamiento en los espacios públicos cerrados o abiertos, de cualquier índole;

¹ Toda persona con capacidad disminuida o limitada para realizar las actividades necesarias en su normal desempeño físico, mental, ocupacional y económico como consecuencia de una insuficiencia somática o psicológica. (Artículo 2)

La facilidad de acceso y desplazamiento en el interior de los espacios laborales y comerciales; La facilidad en el acceso a los distintos medios de comunicación y transporte y los demás que establezca esta Ley, acuerden o convengan las autoridades competentes y otros ordenamientos. (Art. 6)

A efecto de facilitar la movilidad y acceso de las personas discapacitadas tanto en vías y espacios públicos como en edificaciones de equipamiento y servicios del área de aplicación se retoman las siguientes normas de la ley citada:

Las construcciones de edificios públicos y privados, así como las obras realizadas en vialidades, banquetas, plazas y jardines públicos deberán contemplar facilidades urbanísticas y arquitectónicas adecuadas a las necesidades de las personas con discapacidad. (Artículo 35)

Se deberá promover en forma gradual la realización de adecuaciones de las edificaciones y espacios existentes destinados a un uso que implique la concurrencia de público, de manera que se eliminen las barreras arquitectónicas y se cuente con instalaciones que permitan el acceso, desplazamiento y movilidad para las personas que padecen algún tipo y grado de discapacidad. (Artículo 41).

Adicionalmente, en cuanto a las acciones de control para garantizar el cumplimiento de las normas relativas a este tema, la misma Ley establece lo siguiente:

- Corresponde a las autoridades competentes del estado y municipios en materia de asentamientos humanos aprobar las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas conteniendo las condiciones a que deberán ajustarse los proyectos, el catálogo de edificios a los que serán de aplicación las mismas y el procedimiento de autorización, fiscalización y, en su caso, sanción. (Artículo 38)
- Las oficinas municipales encargadas de obras públicas o desarrollo urbano se abstendrán de extender licencias de construcción, o de autorizar la realización de obras en la vía pública, así como de otorgar permisos o concesiones para el aprovechamiento de dicha vía o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, así en los planos o proyectos que a sus consideración se sometan no se observan con estricto rigor la disposiciones de esta Ley. (Artículo 64)
- Los Ayuntamientos asumirán, en los términos de este ordenamiento y convenios que suscriba con el Ejecutivos del Estado, un programa de supresión de barreras arquitectónicas y vigilarán dentro de su respectiva esfera de competencia, el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley y demás disposiciones legales y reglamento aplicables en la materia. (Artículo 48)

e) Ley Municipal del Estado de Nayarit.

La Ley Municipal para el Estado de Nayarit (Decreto número 8345), publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 4 de agosto de 2001 establece las facultades, atribuciones y prohibiciones de los municipios, incluyendo lo relativo al desarrollo urbano.

En el Título Quinto, Capítulo I, Atribuciones y Prohibiciones de los Ayuntamientos, Artículo 61 dice: "Son atribuciones de los Ayuntamientos:

En materia de Planeación:

Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y derivar los programas de dirección y ejecución en las acciones que sean de su competencia, impulsando la participación social y coadyuvando a la realización de programas de desarrollo”.

1.2.3 NIVEL MUNICIPAL

a) Reglamento Municipal de Zonificación y Usos de Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit.

Este reglamento es de observancia general y forma parte del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit.

Tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para llevar a cabo los objetivos, las políticas y estrategias de desarrollo señaladas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, considerando para esto la integración del territorio municipal, a partir de sistemas de ciudades jerarquizado y una estructura urbana ordenada de los diferentes centros de población.

2 DIAGNÓSTICO

2.1 MEDIO FÍSICO NATURAL (Plano D-2)

2.1.1 TOPOGRAFÍA

Tiene como propósito delimitar las diferentes inclinaciones del terreno y separarlas de acuerdo a rangos asociados al potencial y limitaciones para el uso urbano.

En general el área de estudio comprende una zona plana, con una ligera pendiente del 2%, la pendiente se manifiesta hacia el Sur y el Oeste. La pendiente alcanza a estar dentro de un rango cómodo para el tendido de redes de servicio y no presenta problemas. El área de aplicación del presente plan se localiza al 100% en esta parte.

Fuente: Cartas topográficas F13-C69 y F13-C58, INEGI escala 1 : 50,000.

2.1.2 GEOLOGÍA

Tectónicamente hablando el área se localiza dentro del Bloque de Jalisco, en la placa Norteamericana, bajo el área estudiada subduce la Placa de Rivera, lo que genera una zona inestable y por tanto sísmica.

Unidades litológicas.

El área de estudio se conforma con suelos aluviales, que son producidos por el arrastre del agua y no contienen roca. Al Norte, delineando el valle las conformaciones rocosas son Granitos (Gr) y hacia el Sur, en el extremo contrario las litofacies son de Arenisca Conglomerado.

Las unidades se distribuyen de la siguiente forma:

Las áreas urbanas de las poblaciones del Valle de Banderas, incluyendo Bucerías, se asientan sobre suelos conformados por el arrastre de agua, denominados aluviales (al). En esta zona se localiza el área de aplicación del presente plan al 100%.

Hacia el Norte, a partir del inicio de la Sierra de Vallejo, las unidades están conformadas por granito (Gr)

Hacia el Sur, el sustento litológico es de rocas sedimentarias y particularmente de arenisca-conglomerado (ar-cg) que pueden tener hasta dos usos.

Hacia el Oeste, existe una zona de suelos palustres (pa) o pantanosos, unidades de suelos que han estado cubiertos total o parcialmente por agua y que son expuestos.

Existen, hacia el Norte y Noroeste una serie de fracturas geológicas, así como una falla, que delimita la zona plana del valle de la zona de montaña. Estos elementos no se localizan en el área de estudio.

Fuente: Especificaciones generales para desarrollar los estudios de fotointerpretación y obtención de la carta de aptitud territorial para los planes de desarrollo urbano. SAHOP, 1981.
Cartas geológicas F13-C69 y F13-C58, INEGI escala 1: 50,000.

2.1.3 EDAFOLOGÍA

Tiene como propósito identificar y delimitar los suelos que presentan problemas para su uso en el desarrollo urbano.

Como producto del tipo de conformación de la región, los suelos abarcan grandes extensiones. Así, la zona de aplicación se localiza sobre suelos denominados Fluvisol éutrico más Cambisol éutrico con textura media (Je+Be/2) que presenta problemas para su uso en desarrollo urbano; este es un tipo de suelo que contienen partículas redondeadas, las que con un flujo de agua pueden provocar huecos al interior y perjudicara la infraestructura y llegan a provocar cuarteaduras en las construcciones. Esta característica se puede eliminar estabilizando el suelo con material de intercambio o con estabilización iónica. En esta zona se localiza el área de aplicación del presente plan al 100%.

Por último, existen algunas porciones de terrenos cercanos hacia el Sur y Suroeste (pero fuera del área de aplicación) que contienen suelos denominados Zolonchak gleyico, fase salina y con textura fina (Zg-n/3). Estos son suelos corrosivos.

Fuente: Cartas edafológicas F13-C69 y F13-C58, INEGI escala 1: 50,000.

2.1.4 VEGETACIÓN

Se señalan los diferentes usos del suelo y tipos de vegetación existente para ser considerados en la planeación del desarrollo urbano, y así coadyuvar en la conservación y la obtención del mayor beneficio ecológico, económico y social.

Cuadro 3

A2	Tierras con ligeras limitantes ambientales y con alta capacidad agrícola. La zona Norte y Centro del valle
P3	En la base de las colinas que se localizan hacia el Noreste de Valle de Banderas existe como vegetación pastizal inducido, restos de áreas que alguna vez fueron agrícolas.
V1	En la parte inicial de las zonas montañosas existe vegetación de selva secundaria y pastizal inducido, prevaleciendo la primera. Asimismo en el área situada entre Fortuna de Vallejo y la sierra rumbo a Aguamilpa, en donde aún existen restos de agricultura, combinada con la vegetación secundaria.
V2	En la zona intermedia, entre el valle y la montaña existe una amplia franja que contiene la selva denominada mediana subcaducifolia y que provee a la región de un paisaje natural particular
PAL	En la zona Noroeste, entre el área urbana de Bucerías y la montaña existen restos de lo que fue una extensa zona de palmar, que ha quedado reducida a franjas angostas y que se ven amenazadas por el crecimiento urbano.
B	Por último, el sistema de serranías posee bosques de pino y encino. Este sistema es un área que ha ido perdiendo terreno y presenta tanto zonas con pastizales, como erosionadas.

El área objeto de esta solicitud se localiza en una zona de usos agrícolas que ha dejado de ser utilizada, siendo necesario reencauzar su uso.

Fuente: Cartas de usos del suelo F13-C69 y F13-C58, INEGI escala 1: 50,000.

2.1.4.1.- Flora

La vegetación que se observa en el área de estudio es de tipo secundaria, es decir que durante la época de precipitación pluvial, crece mucha maleza y algunas especies de arbustos caducifolios y en el estiaje, esta vegetación tiende a secarse y en el caso de estos arbustos tiran sus hojas.

Estudios realizados por la Universidad Autónoma del estado de México y publicados en 1999, por Raymundo Ramírez Delgado / Fabio G. Cupul Magaña, con el nombre de "Contribución al Conocimiento de la Flora de la Bahía de Banderas, Nayarit – Jalisco, México" Ciencia Ergo Sum, julio, volumen 6. Identificaron los siguientes arbustos y hierbas: Muhlenbergia regia; Distichlis spicata; Coriaria veregatum pictum; Aralia japonica; Bougainvillea glabra, Iresine nigra uline (hierba del arlomo). Árboles: Ficus benjamina, Ficus continifolia, Accia farnesiana, Terminolia cattapa, Mungifera indica, Byrsonima, Ficus velutina Humb. Et Bompl. Ex Willd higuera, Enterolobium Cyclocarpum (Jacq.) Griseb. Parota, Byrsonima Crassifolia (L.) H. B. K. Nanche, Psidium Guajava L. Guayaba, Prunus Dulcis (Almendra). Psidium Sartorianum (Berg.) Ndz. (Arrayán).

Es importante mencionar que las especies observadas de árboles se encuentran en forma aislada dentro del área de estudio.

2.1.4.2.- Fauna.

Cabe mencionar que las áreas urbanas y periurbanas poseen un tipo de fauna pero por presiones antrópicas algunas especies emigren a otras áreas y que solo algunas permanezcan y se adapten a las modificaciones de sus hábitats originales de ahí que en algunos recorridos que se hicieron por el área de estudio se pudieron observar las siguientes especies. Aves: Amazalia rutila (chupa flor), Agelaius phoeniceus (Tordo charretero), Columba Flavirostris (Paloma morada), Columba Livia (paloma doméstica) Aegolius ridgwayi (viejita), Zenaida asiática (Paloma ala blanca), Zenaida macroura (Paloma huilota), Quiscalus mexicanus (Zanate), Columbina picuí (Torcacita), Erithacus rubecula (Petirrojo). Anfibios: Bufo Mazatlanensis (Sapito), Hypopachus variolosus (sapito). Reptiles: Iguana iguana (Iguana), Sceloporus utiformis (Roño de suelo), Sceloporus pyrocephalus (Roño) y Urosaurus Bicarinatus (Roñito). Mamíferos: Sylvilagus Canicularius (Conejo), Peromyscus Maniculatus (Ratón de campo), Spilogale pymaea (Zorrillo), Dasypus novemcinctus (Armadillo), Oryzomys melanotis (ratón de campo), Marmosa canescens (Tlacuache), Sciurus Colliaei (Ardilla arborícola).

Durante los recorridos de campo que se hicieron para identificar las especies antes mencionadas, se cuestionó a algunos habitantes del área de estudio acerca de las especies que se enlistaron en los párrafos anteriores para conocer la existencia de los mismos. Posteriormente se consultó la norma NOM-059-ECOL-1994, para conocer las especies y sub especies de flora y fauna en peligro de extinción, amenazadas, raras y las sujetas a protección especial y solo se encontró que la iguana iguana que su estatus es de protección especial.

2.1.5 HIDROLOGÍA

El área del proyecto se encuentra ubicada dentro de la Región Hidrológica RH-13, Río Ameca; en la Cuenca “B” Río Huicicila y la Subcuenca “a” Río Huicicila.

Se presenta un cuadro con los ríos más cercanos y las distancias aproximadas a la zona de estudio:

NOMBRE	DISTANCIA
Río Ameca	6.2 Km
Río Pitillal	13.0 Km

Cuadro 4

Asimismo existen otros cuerpos de agua:

NOMBRE	DISTANCIA
Laguna del Quelele	2.8 Km
Estero El Salado	11.7 Km

Cuadro 5

Con respecto a las aguas subterráneas, existen cuatro áreas de veda en zonas cercanas o en el propio municipio, que son controladas por la Dirección de Distritos de Riego de la C.N.A.

- o Distrito de riego Ameca, 26 de diciembre de 1957.
- o Distrito de riego Acuacultura N° 1 “Nayarit”, 23 d e mayo de 1972.

- Distrito de riego de los municipios de Xalisco, Santa María del Oro y parte de los de Tepic, San Blas y Compostela (El municipio de Bahía de Banderas pertenecía al de Compostela); 13 de febrero de 1975.
- Distrito de riego del municipio de Puerto Vallarta; 12 de enero de 1978.

De acuerdo a la Carta Hidrológica de Aguas Subterráneas 1 : 250,000 editada por el INEGI, la zona se localiza en una Unidad de Material No Consolidado con posibilidades altas.

Escurrecimientos

Debido a las características en la topografía se presentan una cantidad importante de áreas con escurrecimientos naturales los que incluyen venas, canales y ríos. En cuanto a ríos con caudal permanente está el Río Ameca el cual presenta rasgos de crecientes en periodos de aproximadamente veinte años. A su vez estos escurrecimientos se dividen en temporales y permanentes; los primeros están sujetos a constante uso durante la época de lluvias y suelen desalojar cantidades considerables de agua en poco tiempo. Los segundos son de uso permanente que van incrementado su caudal en temporada de lluvias.

Un problema que se presenta es la continua obstrucción de estas áreas de escurrecimientos por la constante urbanización sin control, particularmente en asentamientos irregulares. Esto ocasiona desbordamientos, inundaciones y deslaves.

A partir de 1972 se inició la construcción de drenes en todo el valle con objeto de evitar las inundaciones en temporada de lluvias.

2.1.6 CLIMA

El tipo de clima en la zona (clasificación de Köppen, modificado por Enriqueta García – UNAM 1978-) es del tipo A(w1) que corresponde a climas cálido subhúmedos con lluvias en verano, de humedad media con temperaturas medias anuales superiores a 27.9°C y en el mes mas frío de 25.3°C la temperatura media mensual en la región varía a lo largo del año 5°C.

El régimen de lluvias presenta dos épocas bien diferenciadas durante el ciclo anual, con una estación que dura entre cuatro y cinco meses. Inicia regularmente en el mes de junio con 108.5 mm y termina en octubre con 73.2mm. El promedio máximo se presenta en julio con 238.7 mm, mientras que en agosto se alcanzan 253.6 mm en promedio.

Durante enero se presentan algunas lluvias que alcanzan los 28.6 mm. El promedio anual de lluvias en la región llega a los 1,027.6mm.

Los vientos dominantes provienen del Noroeste, son de mayor intensidad durante el día (12 km/hora) y durante la noche es más suave y en dirección contraria (5 km/hora).

CLIMAS ^R		CUADRO 6
TIPO O SUBTIPO	SÍMBOLO	% DE LA SUPERFICIE
CÁLIDO SUBHÚMEDO CON LLUVIAS EN VERANO, DE HUMEDAD MEDIA	A(w1)	47.78

FUENTE: **CGSNEGI**. Carta de Climas, 1:1 000 000.

ESTACIONES METEOROLÓGICAS CUADRO 7

CLAVE ESTACIÓN	LATITUD NORTE			LONGITUD OESTE			ALTITUD (msnm)
	Grados	Minutos	Segundos	Grados	Minutos	Segundos	
18-00N SAN JOSÉ DEL VALLE	20	44	38	105	13	46	20

msnm: metros sobre el nivel del mar.
 FUENTE: CNA. Registro de Temperatura y Precipitación. Inédito.

TEMPERATURA MEDIA ANUAL^R CUADRO 8
 (Grados centígrados)

ESTACIÓN	PERIODO	TEMPERATURA PROMEDIO	TEMPERATURA DEL AÑO MÁS FRÍO	TEMPERATURA DEL AÑO MÁS CALUROSO
SAN JOSÉ DEL VALLE	De 1979 a 2000	27.9	25.3	28.7

FUENTE: CNA. Registro Mensual de Temperatura Media en °C. Inédito.

TEMPERATURA MEDIA MENSUAL^R Cuadro 9
 (Grados centígrados)

ESTACIÓN CONCEPTO	PERIODO	MES											
		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
SAN JOSÉ DEL VALLE	2000	22.6	24.4	22.5	23.7	25.6	29.9	29.8	30.7	30.0	29.3	28.8	22.9
PROMEDIO	De 1979 a 2000	24.5	24.6	25.0	26.3	27.9	30.4	30.7	30.8	30.8	29.8	28.4	25.6
AÑO MÁS FRÍO	1999	21.7	21.7	21.4	22.2	24.1	28.4	28.9	28.9	29.3	28.3	25.4	23.9
AÑO MÁS CALUROSO	1994	25.9	25.4	25.5	27.2	29.5	30.3	31.0	31.5	31.6	30.9	28.7	26.3

FUENTE: CNA. Registro Mensual de Temperatura Media en °C. Inédito.

PRECIPITACIÓN TOTAL ANUAL^R CUADRO 10
 (Milímetros)

ESTACIÓN	PERIODO	PRECIPITACIÓN PROMEDIO	PRECIPITACIÓN DEL AÑO MÁS SECO	PRECIPITACIÓN DEL AÑO MÁS LLUVIOSO
SAN JOSÉ DEL VALLE	De 1971 a 2001	1 027.6	599.5	1 974.3

FUENTE: CNA. Registro Mensual de Precipitación Pluvial en mm. Inédito.

Cuadro 11

PRECIPITACIÓN TOTAL MENSUAL ^R (Milímetros)													
ESTACIÓN CONCEPTO	PERIODO	MES											
		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
SAN JOSÉ DEL VALLE	2001	0.0	0.0	10.9	0.0	0.0	70.0	240.2	209.4	56.4	78.7	0.0	8.0
PROMEDIO	De 1971 a 2001	28.6	8.1	0.9	0.1	7.2	108.5	238.7	253.6	251.4	73.2	43.2	16.1
AÑO MÁS SECO	1979	26.5	0.0	0.0	0.0	0.0	9.0	249.4	181.6	107.0	0.0	0.0	26.0
AÑO MÁS LLUVIOSO	1975	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	88.3	714.6	356.4	323.7	68.5	399.8	22.8

FUENTE: CNA. Registro Mensual de Precipitación Pluvial en mm. Inédito.

FUENTE: CGSNEGI. Carta de climas, 1:1'000,000

2.1.7 PAISAJE NATURAL

El paisaje de la zona se caracteriza por ser un terreno plano, con poca vegetación arbórea (como todas las áreas que han sido dedicadas a la agricultura). Al fondo se puede observar como colofón la Sierra de Vallejo, proporcionando excelentes vistas.

2.1.8 BARRERAS NATURALES AL DESARROLLO URBANO

En esta zona no existen barreras que se puedan clasificar como insalvables o barreras, ya que es una zona plana, sin elementos naturales coyunturales o que no permitan desplantar edificaciones o urbanización.

2.1.9 RIESGOS Y VULNERABILIDAD NATURAL

Como todos los desarrollos cercanos a la costa, se prevé el arribo de fenómenos hidrometeorológicos durante la época de lluvias.

El relieve plano ha originado inundaciones en la zona debido al drenaje deficiente del tipo de suelo y la intensidad de las precipitaciones. Además se han taponado parcialmente los drenes existentes en el Distrito de Riego, que fueron diseñados para evitar este tipo de inundaciones.

El municipio de Bahía de Banderas se localiza en el eje volcánico y por tanto en una zona sísmica con actividad permanente, lo que significa un riesgo en caso de no considerar este factor.

2.1.10 CONDICIONANTES DEL MEDIO FÍSICO NATURAL

Las condicionantes de este medio se limitan al establecimiento de medidas constructivas que consideren la sismicidad de la zona y que el terreno se tiene que estabilizar con un material que elimine las características granulométricas del terreno, el método más sencillo consiste en rellenar aproximadamente 35 centímetros con un material estable antes de una temporada de lluvias y al final del periodo se habrá eliminado el problema; generalmente se utiliza revolver el material con maquinaria para acelerar el proceso, o bien utilizar estabilizadores iónicos.

Por otro lado, se tiene que considerar que la región costera siempre estará expuesta a los fenómenos hidrometeorológicos y por tanto, se requiere establecer el factor concerniente en las construcciones.

2.2 MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO (Plano D-3b)

2.2.1 SUELO URBANO

Este es uno de los elementos del desarrollo urbano más importante ya que en él se manifiestan los problemas urbanos que se viven en el centro de población.

2.2.2 TENENCIA DEL SUELO

La forma de tenencia en la zona en donde se ubican los predios es de procedencia ejidal, del núcleo de El Porvenir.

El área de aplicación del plan parcial forma parte de una zona de ese ejido, el cual ha sido certificado por el PROCEDE, por lo que las parcelas que conforman el área del proyecto cuentan con un Título de Propiedad al haber adquirido el Dominio Pleno. El poblado de Bucerías, colindante con el área de aplicación del presente plan, ha sido objeto de acciones de regularización de asentamientos humanos, tanto por CORETT, como por el PROCEDE.

2.2.3 TENDENCIAS DE CRECIMIENTO URBANO

El área de la colonia El Palmar se localiza hacia el Este del centro de población Bucerías, al Noreste de la población El Pontoroque y Flamingos Residencial, zonas con un alto grado de desarrollo y por ende de crecimiento y expansión de la mancha urbana.

2.2.4 USOS DEL SUELO URBANO

- Aprovechamiento de recursos naturales

Hacia el Norte, Este y Noreste del predio existen zonas agrícolas.

- Habitacional

Hacia el Oeste y Suroeste del área de estudio se ubican los predios dedicados a este uso, la habitación es del tipo tradicional en los poblados como Bucerías y El Pontoroque y residencial en Flamingos Residencial.

- Comercio y de servicios

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas prevé la implementación de un corredor urbano para comercio y servicios en la colindancia de la carretera 200, Tepic-Puerto Vallarta, que está cercana al área de aplicación del plan parcial.

- Recreación y deportes

En Bucerías y dentro del área de estudio del plan parcial se presentan las instalaciones para ese rubro en la zona.

- Equipamiento regional

En el área de estudio se localiza una planta de tratamiento de aguas residuales que brinda servicio tanto a Bucerías, como a El Pontoroque.

En la carretera Bucerías-Valle de Banderas se ubica una planta de bombeo que conduce agua hasta Punta de Mita.

Sobre la carretera 200 se localiza una estación de servicio.

- Industria

No existen elementos en el área de estudio, solo una planta concretera sobre la carretera 200.

2.2.5 ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana de los poblados dentro del área de estudio corresponde a trazas de tipo ortogonal que generan manzanas rectangulares y que cuando existen elementos irregulares tienden a distorsionarse. Flamingos Residencial utiliza clusters.

2.2.6 VIALIDAD Y TRANSPORTE

Es importante hacer énfasis en el hecho de que se consideraran las vialidades propuestas en el Plan Municipal de Bahía de Banderas.

2.2.6.1 Sistema vial

- Vialidad regional

Actualmente la vialidad regional se compone de la carretera Tepic-Puerto Vallarta.

- Vialidad primaria

No existe una vialidad que se pueda considerar como primaria. Los asentamientos existentes en la zona de estudio en general se desarrollaron en forma espontánea y no se consideró el elemento.

- Vialidad secundaria

No existe una vialidad que se pueda considerar como secundaria.

2.2.3.2 Puntos de conflicto vial

No se presentan conflictos frente al área del plan debido a lo reducido del sistema vial y los pocos habitantes en la zona.

2.2.6.2 Sistema de transporte público

Este sistema lo conforman dos tipos de unidades: autobuses suburbanos y un sistema de taxis colectivos. En ambos casos transitan sobre la carretera Tepic-Puerto Vallarta, de Punta de Mita y Bucerías hacia Puerto Vallarta y viceversa.

Por la carretera federal 200 transitan los autobuses foráneos con rutas largas hacia ciudades como Tepic, Guadalajara y el norte del país.

2.2.7 INFRAESTRUCTURA URBANA

2.2.7.1 Agua potable

Fuente de Abastecimiento y Captación

La localidad de Bucerías cuenta con cuatro pozos profundos como fuente de abastecimiento, los cuales se localizan: "pozo No. 1" en las calles Fernando Montes de Oca y Amado Nervo, "pozo No. 2" a 100 mts. del penal de Bucerías, "pozo No. 3" en el Ejido El Chivito y el "pozo No. 4" en la calle Josefa Ortiz, entre José María Morelos y José María Mercado. Los cuales alimentan directamente a la red y se encuentran equipados con bombas y motores sumergibles de 25 y 85 hp los pozos 1 y 2, el pozo 3 se encuentra equipado con equipo vertical lubricación aceite de 100 hp. y del pozo No. 4 no se tiene información.

Líneas de Conducción

Existen cuatro líneas de conducción a presión provenientes de los cuatro pozos existentes que suministran directamente a la red y las excedencias son conducidas a través de la misma a tres tanques superficiales. Las líneas de conducción en general presentan diámetros de 200 mm (8") con tubería de asbesto cemento y PVC.

Regulación

La localidad cuenta con tres tanques superficiales de regulación. Dos de ellos se encuentran ubicados en la esquina de las calles de Lucio Blanco y Juan Escrita, el tanque más grande de 500 m³ de capacidad se interconecta a otro de 43 m³ en el mismo sitio, estos tanques tienen la desventaja de que ya lo rebaso la mancha urbana; La tubería del tanque de 500 m³ es de 250 mm (10") y del tanque de 43 m³ de 102 mm (4") de diámetro. El otro tanque tiene una capacidad neta de 500 m³ se ubica en la parte alta de la localidad dominando a la misma cuenta con una tubería de salida de 250 mm (10") de diámetro.

Red de Distribución

La red de distribución esta formada por tuberías de asbesto cemento y PVC cuyos diámetros son de 50 mm (2"), de 63 mm (2 ½"), de 76 mm (3"), 152 mm (6") y 203 mm (8"). En cuanto a la red primaria propiamente la conforma la línea de conducción de 203 mm (8") teniendo derivaciones de esta en 203 mm (8") y 102 mm (4") sin llegar a formar un circuito principal como se puede apreciar en el plano correspondiente a la red de distribución actual.

Para realizar los cierres necesarios en caso de una falla fortuita de alguna de las tuberías que componen la red de distribución, se tienen instaladas válvulas de seccionamiento del tipo compuerta.

2.2.7.2 Drenaje sanitario

Emisor

El emisor de aguas negras que lo constituye una línea de conducción a presión de la estación de bombeo de agua negras ubicada en avenida los picos a la planta de tratamiento de aguas negras (Lagunas de Oxidación); cubriendo una longitud de 550 m aproximadamente; y un desnivel entre el cárcamo y la planta de 35 m.

Colectores

Por la configuración topográfica de la localidad. Esta cuenta con dos colectores en la zona suroeste que corresponde a la parte vieja de la ciudad. Estos colectores se localizan uno en la margen derecha del arroyo sobre la calle Lázaro Cárdenas y el otro sobre la margen izquierda sobre la misma calle, ambos descargan al cárcamo de bombeo de agua negra denominada "Centro" ubicado en la margen derecha del arroyo.

El colector de la margen izquierda del arroyo tienen un desarrollo de 1,300 m de tubería de concreto simple de 25 cm de diámetro, su área de influencia se puede delimitar al noroeste por la carretera federal 200 al suroeste por el océano pacífico al sureste por el arroyo "Las Animas" y al noroeste por la calle Francisco.

La localidad también cuenta con dos colectores en la zona Hotelera denominada "Playas de Huanacaxtle" estos están sobre la calle Av. Playa Los Picos", uno inicia en la calle Francisco captando en primera instancia la descarga de la línea de conducción de agua negra proveniente del "Cárcamo Centro". Este colector tiene un desarrollo de 1,550 , de tubería de concreto simple de 25 cm de diámetro. El otro colector tiene un sentido de escurrimiento contrario al colector antes descrito iniciando en la parte noroeste de la Av. Playa Los Picos y descargando al cárcamo de "Playas de Huanacaxtle" tiene un desarrollo de 1,300 m de tubería de concreto simple de 25 cm de diámetro. Entre estos dos últimos colectores drenan a toda la zona hotelera denominada Playas de Huanacaxtle.

Red de Atarjeas

La red de atarjeas esta formada por tuberías de concreto simple de 20 cm de diámetro; la cobertura del servicio según informes del organismo operador es del orden de 25%.

El servicio cubre básicamente la zona sur oeste delimitada por la carretera Federal 200 y el Océano Pacífico, quedando sin este el resto de la población, en la cual las descargas se efectúan a fosas Sépticas y a la intemperie.

Estaciones de Bombeo de Aguas Negras.

El agua negra que genera la población, hotelera, bungalows, comercios e industria es captada mediante dos cárcamos, el primero denominado cárcamo No. 1 "Playas de Huanacaxtle". La segunda estación se le conoce con el nombre de cárcamo No. 2 "Centro" la cual se encuentra en operación en forma automática vertiendo en el colector que reconoce al cárcamo No. 1.

2.2.7.3 Alcantarillado Pluvial

No existe este servicio en la zona de estudio y no se conoce de planes o proyectos para construirlo.

Si las lluvias no son intensas, el terreno, al no tener pavimentos, absorbe el líquido con cierta rapidez, pero si la intensidad es mayor, se producen anegamientos en la disparidad de la superficie.

2.2.7.4 Energía Eléctrica

Toda el área de estudio cuenta con este servicio, siendo el servicio más completo en el centro de población. La energía proviene de la Subestación Eléctrica Huanacastle localizada en la cercanía de La Cruz de Huanacastle a través de líneas de distribución que se localizan a lo largo de la carretera 200, 2T - 12 / 16 / 20 MVA – 115 / 13.8 KV.

2.2.7.5 Alumbrado público

El servicio de alumbrado público existente en la zona de estudio es del tipo tradicional, con luminarias incandescentes sobre los postes existentes y no corresponden al tipo de luminarias adecuadas, ya que la intensidad es menor a los 15 luxes. Además no se cuenta con un programa de mantenimiento.

2.2.7.6 Pavimentos

La mayoría de la calles dentro de la zona de estudio se componen de empedrados y empedrados ahogados en cemento en Bucerías. En El Pontoroque las vialidades son terracerías, solo la calle de ingreso presenta concreto. Flamingos Residencial cuenta con la totalidad de vialidades de concreto.

EQUIPAMIENTO URBANO (Plano D-3b)

Debido a las dimensiones del área de estudio se tomara en cuenta la localidad adyacente siendo Bucerías; en los apartados siguientes se enlistan los elementos del equipamiento urbano de dicha localidad:

Educación

ELEMENTO	LOCALIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)		M2 DE TERRENO	M2 DE CONST.	TURNOS
		TIPO	CANTIDAD			
JARDÍN DE NIÑOS "GILBERTO FLORES MUÑOZ"	BUCERIAS	AULA	5	1,400	220	1
JARDÍN DE NIÑOS "GABRIELA MISTRAL"	BUCERIAS	AULA	2	2,000	85	1
JARDÍN DE NIÑOS "FRANCISCO VILLA"	BUCERIAS	AULA	5	800	220	1
ESC. PRIMARIA URB. FED. "JOSÉ MA. MORELOS Y PAVÓN"	BUCERIAS	AULA	12	4,800	600	2
ESC. PRIMARIA "MIGUEL ALEMÁN VALDEZ"	BUCERIAS	AULA	12	6,400	780	2
ESC. SECUNDARIA FEDERAL No. 37 "FRAY JUNIPERO SERRA"	BUCERIAS	AULA	12	30,000	900	2

Cuadro 12

Se puede resumir que la infraestructura instalada para el sector educativo se encuentra completa.

Cultura

ELEMENTO	LOCALIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)		M2 DE TERRENO	M2 DE CONST.	TURNOS
		TIPO	CANTIDAD			
BIBLIOTECA PUBLICA BUCERIAS	BUCERIAS	SILLA SALA LECT.	6	25	25	1

Cuadro 13

En lo que se refiere al elemento de bibliotecas, el servicio se considera deficiente, ya que solamente se encuentran una instalación cerca del área de estudio en el poblado de Bucerías.

Salud

La instalación correspondiente a este subsistema adyacente al área de estudio, es la siguiente:

ELEMENTO	LOCALIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)		M2 DE TERRENO	M2 DE CONST.	TURNOS
		TIPO	CANTIDAD			
CENTRO DE SALUD RURAL CONCENTRADO	BUCERIAS	CONSULTORIO	3	600	192	2

Cuadro 14

El servicio de salud pública se considera cubierto, ya que el equipamiento que se encuentra distribuido en las localidades que presentan un mayor número de habitantes, se encuentra dentro de los niveles de servicio (básico) que la población total requiere.

Asistencia Social

ELEMENTO	LOCALIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)		M2 DE TERRENO	M2 DE CONST.	TURNOS
		TIPO	CANTIDAD			
GUARDERÍA PARTICIPATIVA "MARGARITA M DE MACHUCA"	BUCERIAS	AULA	5	2,500	400	1

Cuadro 15

En el subsector de asistencia social, se considera parcialmente cubierto ya que los Centros de Salud complementan la tarea de asistencia en las localidades que se encuentran dentro del nivel básico de servicio.

Comercio y Abasto

La infraestructura instalada se muestra en la tabla siguiente:

ELEMENTO	LOCALIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)		M2 DE TERRENO	M2 DE CONST.	TURNOS
		TIPO	CANTIDAD			
MERCADO SEMIFIJO-TURÍSTICO BUCERIAS	BUCERIAS	PUESTO	80	500		

Cuadro 16

Se carece de equipamiento para abasto y comercio, tales como centrales de abasto y mercados.

Existe un tianguis semifijos en Bucerías, pero dicho tianguis no se encuentra en espacios adecuados para tal actividad, como lo son las plazas de usos múltiples.

Comunicaciones

ELEMENTO	LOCALIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)		M2 DE TERRENO	M2 DE CONST.	TURNOS
		TIPO	CANTIDAD			
OFICINA COMERCIAL TELMEX BUCERIAS	BUCERIAS	VENTANILLA	3	2,400	600	1

Cuadro 17

La infraestructura instalada es deficiente, ya que las localidades importantes se encuentran sin cobertura de servicios.

Recreación

ELEMENTO	LOCALIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)		M2 DE TERRENO	M2 DE CONST.	TURNOS
		TIPO	CANTIDAD			
PLAZA CÍVICA - JARDÍN PRINCIPAL BUCERIAS	BUCERIAS	M2 PLAZA	3,200	3,200	3,200	
LIENZO CHARRO BUCERIAS	BUCERIAS	M2 LIENZO	6,060	10,100	6,060	
CAMPAMENTO RECREATIVO BUCERIAS - DIF NACIONAL	BUCERIAS	M2 LIENZO	5	25,000	3,000	1

Cuadro 18

El Subsistema Recreación se considera deficitario en los elementos de parques de juegos infantiles, parques de barrio y áreas de ferias y exposiciones, especialmente para las localidades con mayor numero de habitantes (nivel de servicio básico) y donde las actividades urbano-turísticas mantienen especial importancia.

Deporte

ELEMENTO	LOCALIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)		M2 DE TERRENO	M2 DE CONST.	TURNOS
		TIPO	CANTIDAD			
UNIDAD DEPORTIVA BUCERIAS	BUCERIAS	M2 DE CANCHA	25,000	34,150		

Cuadro 19

El Subsistema Deporte se considera parcialmente cubierto, pero su problemática principal se refiere al bajo nivel de consolidación de la infraestructura deportiva instalada, su escaso mantenimiento y la ausencia de programas de impulso y generación de espacios deportivos.

Administración Pública

ELEMENTO	LOCALIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)		M2 DE TERRENO	M2 DE CONST.	TURNOS
		TIPO	CANTIDAD			
TESORERÍA MUNICIPAL VALLE DE BANDERAS – Bucerías	BUCERIAS	M2 CONST	350	140	350	1
DELEGACIÓN MUNICIPAL BUCERIAS	BUCERIAS	M2 CONST	32	40	32	1
SALÓN EJIDAL BUCERIAS	BUCERIAS	M2 CONST	200	250	200	1
OFICINAS FIBBA	BUCERIAS	M2 CONST	250	450	250	1
MINISTERIO PUBLICO PGJ-NAYARIT	BUCERIAS	AGENCIA DEL MP	1	70	60	1
CENTRO TÁCTICO OPERATIVO BUCERIAS - PJE	BUCERIAS	M2 CONST	40	70	40	2
DELEGACIÓN SHCP	BUCERIAS	M2 CONST	60	110	60	1
JUZGADO MIXTO BUCERIAS	BUCERIAS	M2 CONST	300	2,000	300	1
JUZGADO CIVIL BUCERIAS	BUCERIAS	M2 CONST	300	2,000	300	1
CÁRCEL MUNICIPAL VALLE DE BANDERAS	BUCERIAS	ESPACIO POR RECLUSO	100	20,000	6,000	3

Cuadro 20

En la localidad de Bucerías existe una Oficina Federal de la Secretaría de Hacienda y unas oficinas de la Secretaría de Finanzas del Estado por lo que ambos elementos se consideran cubiertos.

Servicios Urbanos

ELEMENTO	LOCALIDAD	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)		M2 DE TERRENO	M2 DE CONST.	TURNOS
		TIPO	CANTIDAD			
ESTACIÓN DE SERVICIO PEMEX 4266 BUCERIAS-FLAMINGOS	BUCERIAS	PISTOLA DESP.	20	3,500	750	2
CORRALÓN DE TRANSITO DEL ESTADO	BUCERIAS	M2 TERRENO	500	500	80	1
BASURERO MUNICIPAL VALLE DE BANDERAS (BRASILES)	BUCERIAS	M2 TERRENO	20,000	20,000		

Cuadro 21

2.2.9 IMAGEN URBANA

La imagen urbana que corresponde al área de estudio se compone de edificios de arquitectura vernácula tradicional; con techos de concreto y muros de ladrillo rojo recocido en las áreas ocupadas por asentamientos tradicionales y de arquitectura mexicana contemporánea en el área de Flamingos Residencial.

Cada zona reúne características diferentes en su imagen, relacionadas con la antigüedad, el tipo de uso del suelo y el grado de consolidación del asentamiento.

2.2.10 MEDIO AMBIENTE

Actualmente el área de aplicación del plan parcial ya no es explotada como las zonas agrícolas de la parte Este y la vegetación en las zonas que ya no son utilizadas para ello es de pastizal inducido, por lo que se afirma que el área es un lugar alterado.

2.2.11 SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

El área de aplicación del presente estudio se desarrollará en una zona que fue agrícola y que desde varios años en donde ya no se realizan actividades de este tipo.

La tenencia del suelo es ejidal en lo general. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano asigna usos del suelo diferentes a los agrícolas en aquellas zonas de capacidad media y baja y que no cuentan con infraestructura de riego.

Esta región de la costa del Estado de Nayarit es la que presenta mayor dinamismo en el ritmo de crecimiento, por lo que es común encontrar polos en construcción. Esto ha originado que los costos por concepto de suelo urbano se eleven de manera considerable.

Los usos del suelo se refieren a habitación en las mayores extensiones y a comercio y servicio en puntos determinados. Sin embargo, esta zona está aún consolidándose, por lo que se presentan algunas carencias, como falta de pavimentos, drenaje sanitario y otros.

La vialidad en lo general no presenta problemas, con excepción de algunos cruces sobre la carretera, que no se manifiestan en demasía. El transporte público es constante y adecuado a la dinámica de la región.

La cobertura de los servicios básicos será aceptable una vez que se pueda iniciar un programa de mejoramiento de las superficies de rodamiento en la zona Noreste de Bucerías.

La imagen urbana corresponde a una zona en consolidación y de áreas habitacionales tradicionales, provocando un contraste que desmerita a estas zonas.

La planicie de la zona provoca cierta vulnerabilidad a las inundaciones pluviales y se debe considerar el factor sísmico de la región.

El medio ambiente en el valle se ha visto alterado en aquellas zonas que fueron agrícolas y hoy están abandonadas, sustituyendo la vegetación por pastizales y vegetación secundaria.

2.2.12 APTITUD TERRITORIAL

De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas y una vez analizada la zona, se puede afirmar que el predio y las áreas colindantes hacia el Sur y Este son aptas para el desarrollo urbano, con la salvedad de que para tener una utilización óptima, se deberá realizar una mezcla de material con objeto de eliminar las características que lo hacen ser granular suelto.

El área de aplicación fue una zona de agricultura que ha perdido su productividad y que ya no presenta ingresos a sus propietarios y por tanto no se perderán superficies de este tipo, además de que no existen fallas o fracturas geológicas. Solo se deberá considerar el factor sísmico en las estructuras.

2.3.- MEDIO SOCIOECONÓMICO

2.3.1.- ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

Crecimiento poblacional

El municipio de Bahía de banderas fue creado en 1989, el municipio dispone solamente de los datos de población de 1990, 1995, 2000 y 2005, según los cuales se contaba con una población de 39,831, 47,077, 59,94 y 86,739 habitantes, respectivamente, lo que manifiesta un crecimiento promedio anual del 5.05%, mucho muy superior al 0.98% a la tasa estatal de los últimos 17 años. Lo anterior se explica en función de la dinámica económica que se deriva de la actividad turística de la localidad. Su número de habitantes representa el 9.13% de la población estatal.²

Tabla 1- Crecimiento Poblacional

ÁMBITO	POBLACIÓN 2005	
	HABITANTES	% RESPECTO MPIO.
Bucerías	11,059	13.21 %

Fuente de información: INEGI conteo de población y vivienda 2005

Composición de la Población por grupos de edad en el Área de Estudio

En cuanto a la estructura por edades, el grupo con mayor peso proporcional es el de los adultos de 15 a 64 años con un 55.43 % de la población total del 2005; le sigue en orden de importancia el grupo infantil de 0 a 14 años con el 29.81% y en tercer lugar se ubican las perdonas de mas de 65 años con el 5.58 %.

Tabla 2.- COMPOSICION DE LA POBLACION POR GRUPOS DE EDAD EN EL AREA DE ESTUDIO

ÁMBITO	POBLACIÓN POR GRUPO DE EDAD (HABS)			
	0- 14	15-59	60 Y MAS	NO ESPECIFICADO
Bahía de Banderas	26,845	49,917	5,023	0
Bucerías	3,553	6,543	543	0

Fuente de información: INEGI, XII censo de población y vivienda 2005.

2.3.2.- ASPECTOS ECONÓMICOS

Población Económicamente Activa

Para el año 2000, la población en edad de trabajar (es decir la PEA potencial, constituida por población mayor a los 12 años) del municipio de Bahía de Banderas ascendió, según datos censales a 31,698 personas que representaron el 53% del total.

Tabla 3.- POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA DEL MUNICIPIO DE BAHIA DE BANDERAS.

ÁMBITO	POBLACIÓN DE 12 AÑOS Y MÁS			
	TOTAL	POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (PEA)		
		PEA	PEA MASCULINA	PEA FEMENINA
Bahía de Banderas	59,807	31,698	20,603	11,095

Fuente de información: INEGI, XII censo de población y vivienda 2000.

² Fuente: <http://www.bahiadebanderas.gob.mx/BAHIA/evoluciondemo.htm>

La Población Económicamente Activa (PEA) sumó en ese mismo año 31,698 habitantes, equivalente al 53% del grupo en edad de trabajar (mayores de 12 años); el 47% restante correspondió a la Población Económicamente Inactiva (PEI). Cabe destacar que la PEA masculina representa el 65% del total.

2.4.- PRONÓSTICO

Analizando el desarrollo socioeconómico de la zona hacia futuro y la demanda de suelo urbano, infraestructura y equipamiento de acuerdo a los anteriores planes de desarrollo ya descritos, se tomara en cuenta para definir los criterios para el desarrollo Social Progresivo "El Palmar" de acuerdo a los requerimientos de los diferentes usos del suelo.

En los siguientes apartados se realizará un pronóstico del proyecto que nos permita fijar la zona de estudio en relación con su entorno inmediato, así como ver las posibles demandas que puedan surgir, a su vez nos permita definir la oferta y la demanda que realizara el proyecto.

2.4.1.- PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO

Para estimar la demanda de suelo urbano requerido se estudian los posibles escenarios que se pudieran dar de acuerdo al crecimiento demográfico.

En el lapso de 1995 – 2005 la tasa de crecimiento tuvo un patrón ascendente de manera muy significativa en el promedio anual por lo que se espera que se incremente la población del municipio y de esta región en estudio.

A pesar del crecimiento de la población se ha reducido el ritmo de crecimiento al no llevar a cabo de manera estricta y eficaz las normas políticas y promocionales para evitar que los precios sigan a la alza en las diferentes zonas de reserva. De esta forma, se mantendría un escenario muy similar tendencial, pero con diferencias importantes ya que la distribución se haría en mayor porcentaje en espacios aprobados en los planes de centro de población. De continuar de esta manera la población de la región crecería de manera importante para un futuro.

Para apoyar el crecimiento hacia esta tendencia se tendría que promocionar diferentes actividades económicas y creas diferentes proyectos para generar empleo y distribuir estos últimos en zonas de ordenamiento deseado.

2.4.2.- FORTALEZAS Y DEBILIDADES

Fortalezas	Debilidades
<ul style="list-style-type: none"> • El tipo de suelo de la zona, corresponde al tipo aluvial, lo que no lo hace apto para el uso agrícola. • Las líneas de distribución de energía eléctrica en alta tensión, se localizan en el camino de acceso mencionado en la fortaleza anterior. • Las localidades del entorno, así como los desarrollos vecinos o colindantes, cuentan con pozos de agua potable, así como red de distribución; con gasto suficiente para abastecer sus necesidades. • Densidad H-211 en la mayor parte de la zona, lo que facilita el ordenamiento del territorio. • Usos definidos predominando el habitacional sin mezcla de usos. • Se cuenta con un servicio regular de transporte público. • La zona presenta una estructura poblacional amplia en el rango de edad de 15 a 19 años, lo que indica que se conforma de jóvenes sin hijos, lo cual no representa una demanda creciente de equipamientos en el corto plazo. • La población de la zona muestra un alto porcentaje (90%) de población alfabeta. • La mayoría de la población trabaja y solo un pequeño porcentaje de la población percibe muy bajos ingresos, lo que indica que no está en situación de extrema pobreza. • La especialización de actividades terciarias y poca presencia de la economía interna, como fuente complementaria de ingresos a la población residente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Para el desalojo de las aguas pluviales por medio de gravedad, se tendrá que dar las pendientes adecuadas, con material de relleno. • Estructura vial desarticulada, que dificulta el tránsito vehicular y peatonal. • Existencia de áreas de riesgo hidrometeorológico por el tipo de suelo que presenta la zona de estudio. • Camino de acceso, en su totalidad de vialidades en terracería, que requiere dejar planeada su ampliación, debido el futuro crecimiento de la zona. • El gradual cambio de uso del suelo (de agrícola a urbano) sustituyendo la vegetación contribuyendo al desgaste del suelo y la emisión de polvo que afectará a la población. • Sin imagen urbana definida y no hay tratamiento en las fachadas ni estilos homogéneos de construcción. • Existen muy pocos espacios para desempeñar actividades de recreación.

2.4.3.- POTENCIALIDADES

El sitio en donde se localiza el proyecto cuenta con características que lo hacen tener posibilidades amplias para su desarrollo, por un lado, a las colindancias de Bucerías y Pontoque y hacia el interior se asignan usos habitacionales. Por otro, las condicionantes del medio físico natural son favorables, así como las características ambientales, ya que no existen factores negativos que imposibiliten la construcción del fraccionamiento, solo se observan algunas condicionantes inherentes. En cuanto a sus posibilidades de compatibilidad con el contexto urbano, se afirma que cuenta con las condiciones que lo hacen factible: comunicación, posibilidades de servicios públicos, demanda en el mercado, etcétera.

Por tanto, se puede afirmar que el potencial de desarrollo con que cuenta el sitio es favorable para el proyecto.

2.5 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO – PRONÓSTICO

El área de estudio se localiza en una planicie formada por el delta del Río Ameca, cuyos rango de pendientes son entre el 2 al 5% y hacia el noroeste inician las estribaciones de la Sierra de Vallejo, que cambia radicalmente el relieve, presentándose un sistema montañoso.

El origen de los suelos en el área de estudio es aluvial (conformados por el arrastre de agua) y todo el municipio de Bahía de Banderas se localiza en una zona sísmica.

Los suelos son arenosos y se clasifican como granulares sueltos y que para su utilización óptima se requiere mezclar un material estable con este.

El tipo de clima en la zona corresponde a los climas cálidos subhúmedos con lluvias en verano.

El paisaje se caracteriza por la planicie y por la cercanía de la línea litoral; hacia el Norte remata con el perfil de la Sierra de Vallejo.

Como limitantes al desarrollo urbano se impone la sismicidad de la zona, factor que deberá ser tomado en cuenta y la granulometría del suelo. Asimismo se deberá tomar en cuenta el factor de probabilidades del ingreso de fenómenos hidrometeorológicos a tierra, como en todos los sistemas costeros.

En el área de estudio la forma de tenencia que actualmente predomina es la ejidal, a pesar que las formas de tenencia de procedencia ejidal han sido objeto de diversos procesos que han transformado su estatus a propiedad privada. Acciones ejercidas por el Gobierno Federal (Fideicomiso Bahía de Banderas) la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra y finalmente los procesos derivados del Programa de Certificación de Derechos Agrarios y Certificación de Solares Urbanos, ha ido reduciendo las superficies ejidales y han sido sumadas a procesos de urbanización.

La Colonia El Palmar se localiza en un área no contemplada para crecimiento por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas. Actualmente se encuentra en proceso de aprobación y en consulta pública el proyecto de actualización del mismo y ya incluye a este predio.

Cuenta con transporte público a través de rutas suburbanas que transitan por la carretera, desde Punta Mita y Bucerías hacia Puerto Vallarta.

El área del fraccionamiento no cuenta aún con la infraestructura necesaria en materia de agua y drenaje por lo que se deberán tomar las medidas necesarias.

No existen en las cercanías del lugar elementos contaminantes o de riesgo para la población y la imagen urbana aún es incipiente debido a que la zona está en franco desarrollo.

Los centros de población de Bucerías y Pontoroque presentan tasas de crecimiento altas y se supone que se sostendrán debido al fuerte atractivo de la región.

La mayor parte de los habitantes provienen de otros lugares dentro y fuera del Estado y conforman un grupo heterogéneo.

La mayor parte de la economía está basada en el sector turismo, sin dejar de lado la importancia de la agricultura en el valle.

El 51.47% de la población es de edades que no alcanzan la mayoría de edad, sin embargo el 32.54% es mayor a los 25 años, por lo que se presenta una dualidad explicable debido al hecho de que la búsqueda de oportunidades en la región se relaciona con el sector turismo.

Los niveles de ingreso de la PEA se ubican en su mayoría en el rango de 2.1 a 5 salarios mínimos y los tipos de ocupación son permanentes en su mayoría. Se espera un fuerte crecimiento de la población en los próximos años.

La estructura de la demanda de servicios públicos, suelo y vivienda se espera diversa, por un lado están los habitantes locales y sus demandas y por otro, los inmigrantes con posibilidades de adquirir una vivienda. La promoción de la zona en diversos lugares atraerá una demanda superior.

2.5.1 CONSIDERACIONES GENERALES

Una de las consideraciones a tomar en cuenta es la que supone que el entorno señalado por el Plan Municipal de Desarrollo urbano de Bahía de Banderas para el área del proyecto, será dominado por áreas habitacionales, debido a su cercanía con Bucerías.

En el caso del proyecto que nos ocupa, se ha decidido generar un espacio que de continuidad a la estructura urbana existente y generar los espacios de áreas verdes de acuerdo a la ley.

Asimismo se especifica la necesidad de regularizar el asentamiento a través de la intervención del IPROVINAY, con el consentimiento de la autoridad municipal.

3. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

3.1 OBJETIVOS GENERALES

- Destinar suelo para la habitación popular.
- Promover un Fraccionamiento Social Progresivo.
- Elevar la calidad de vida de la población, ofertando espacios habitables del área de aplicación.

- Generar las oportunidades de construir una vivienda a habitantes no contemplados en programas determinados.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Lograr el cambio de uso del suelo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas que es de Área Agrícola AG-AP-P, por el propuesto en el presente instrumento que consiste en un fraccionamiento social progresivo en un Área de Reserva Habitacional de corto plazo con densidad H-211 (211 habitantes por hectárea) con la particularidad de que los frentes mínimos se amplían a 8.00 y la superficie mínima se amplía a los 130.00 metros cuadrados.
- Contar con un instrumento que defina la zonificación del área.
- Regular y controlar la edificación.
- Integrar la estructura vial a la existente.

4. NORMATIVIDAD

La Normatividad del presente Capítulo se expide con fundamento en la Constitución Política y en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos del Estado de Nayarit.

Para efectos de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se entenderá por:

Alineamiento de la edificación: la delimitación sobre un predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;

Áreas de Donación: las que se determinen en la zonificación específica del Plan Parcial de Desarrollo Urbano conforme la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;

Coficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo;

Coficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado;

Densidad de la Edificación: el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado;

Densidad máxima: el término utilizado para determinar la concentración máxima de viviendas permisible en una superficie determinada del centro de población; en esta normatividad se aplica sobre hectárea bruta de terreno;

Equipamiento urbano: los espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en regional, urbano y barrial o local;

Fusión: la unión en un solo predio de dos o más predios colindantes;

Índice de edificación: la unidad de medida que sirve para conocer cuantas viviendas pueden ser edificadas dentro de un mismo lote en las zonas habitacionales, expresada en metros cuadrados de la superficie de lote por cada vivienda;

Modo de edificación: caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana; estos se clasifican en cuatro modalidades: Cerrado, Semicerrado, Abierto y Semiabierto.

Obras de edificación: todas aquellas acciones de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo urbanizado, para permitir su uso o destino;

Obras de urbanización: todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado, integrándole los elementos requeridos para edificar; o bien, en el suelo urbanizado para mejorarlo con el mismo fin o para permitir el desempeño de otras funciones en el centro de población;

Relotificación: el cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características haya sido autorizadas con anterioridad;

Restricción frontal: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública, hasta el alineamiento o inicio permisible de la superficie edificable, por todo el frente del mismo lote;

Restricción lateral: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según se señale en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano;

Restricción posterior: la superficie en la cual se restringe la altura de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior;

Subdivisión: la partición de un predio en dos o más fracciones;

Suelo urbanizable: aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;

Suelo urbanizado: aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización, cuenta con su incorporación o reincorporación municipal;

Superficie edificable: el área de un lote o predio que puede ser ocupada por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante;

Utilización del suelo: la conjunción de *Usos* y *Destinos* del suelo.

Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

4.1 NORMATIVIDAD DE USOS Y DESTINOS

La Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, establece las normas para el control de FRACCIONAMIENTOS SOCIAL PROGRESIVO, en el CAPITULO IV. Artículos 174,175, 176, 177, 178, 179 y 180.

4.1.1 Normas de control para Fraccionamientos Sociales Progresivos

Cuadro 22

DENSIDAD	RANGO		TIPO DE FRACCIONAMIENTO
	HABITANTES POR HECTÁREA	VIVIENDAS POR HECTÁREA	
ALTA	211 HAB/HA	50 VIV/HA	SOCIAL PROGRESIVO

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas, Nayarit.

ART. 176 LAH y DUEN

- Solo podrán ubicarse en las áreas urbanas o urbanizables de los centros de población.
- Tendrán una superficie no menor de una hectárea para urbanizar y se ubicarán en áreas cuya densidad de población sea igual o menor a 211 habitantes por hectárea.
- El frente de los lotes será de 6.00 metros mínimo y superficie no menor de 90.00 metros cuadrados.
- El ancho de las vialidades locales será de 9.00 metros medidos de alineamiento a alineamiento.

En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el Proyecto.

- El fraccionador deberá donar al Municipio correspondiente el 10% del área vendible.
- El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar.
- El suelo donado sólo podrá ser destinado para infraestructura, equipamiento y servicios públicos. El 30% deberá destinarse a áreas verdes, parques y jardines.

4.1.2 Normas de Control para las Obras de Infraestructura

Los proyectos de infraestructura básica definidos para el área de aplicación del programa se han normado por los siguientes:

CRITERIOS PARA AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

1. El sistema de agua potable dotará el líquido con las presiones adecuadas: 1.5 a 5.0 kg/cm², considerando condiciones de saturación y horas de máxima demanda.
2. La fuente de abastecimiento de agua será autorizada por el Organismo Operador Municipal de Agua y Drenaje de Bahía de Banderas.
3. La tubería del sistema de agua se alojará en una zanja.
4. La tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica estarán separados un mínimo de 2.50 metros.
5. El parámetro de dotación de agua potable se especifica en los documentos anexos sobre la factibilidad de dotación por parte del OROMAPAS, correspondiente a 250 l/hab/día.
6. Se calculó un gasto medio del ochenta por ciento de la dotación de agua potable. Los sistemas sanitario y pluvial se manejarán por separado.

En el anexo correspondiente a la factibilidad de servicios emitida por el OROMAPAS de Bahía de Banderas se amplía la información.

CRITERIOS PARA ELECTRICIDAD

1. Los proyectos y obras se ajustarán estrictamente a los criterios de la Comisión Federal de Electricidad.
2. La densidad de carga será de 1.5 KVA por vivienda; para las áreas comerciales 80 VA/m²; se considerarán 4 VA/m² para áreas verdes y donación.
3. La altura mínima para el tendido de líneas de baja tensión será de 7.50 metros y de 10.50 para alta tensión.
4. la altura mínima para las acometidas a predios será de 5.50 metros y un desarrollo máximo de 35 metros.
5. Para el tendido y distribución de luminarias de alumbrado público se establece una altura mínima de 4.80 metros y una máxima de 12 metros.
6. El espaciamiento mínimo deberá ser de 25 metros y la intensidad lumínica de 2.15 luxes.

4.1.3 Normas de Control para las Áreas de Donación

El promotor deberá donar al Municipio el 10% de la superficie neta vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada. El proyecto donara una superficie de 7,227.95 m² equivalente al 18.87% del área vendible (38,304.62 m²), cumpliendo con lo establecido en el renglón anterior.

El suelo donado por el promotor a los Ayuntamientos, sólo podrá ser destinado para zonas verdes y deportivas, así como para el equipamiento urbano destinado a servicios educativos, mercados, plazas cívicas, juegos infantiles, jardines ventanales y demás servicios públicos.

NORMA	TIPO
	SOCIAL PROGRESIVO
ÁREA DE DONACIÓN	10 % de la superficie vendible
RECEPTOR	Municipio
CARACTERÍSTICAS	No especificado
DESTINO	Zonas verdes y deportivas, servicios educativos, mercados, plazas cívicas y demás servicios públicos

Cuadro 23

Independientemente de lo anterior, las áreas de donación deben cumplir con las siguientes características:

- Tener frente a vía pública
- Preferentemente estar circundadas por vías públicas
- Contar con ancho mínimo de 15 metros.

Asimismo se establece, en base al artículo 195 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, que en ningún caso podrán considerarse como áreas de donación destinadas a equipamiento urbano, los siguientes:

- Terrenos con pendientes mayores a 15 %;
- Terrenos nivelados mediante relleno, salvo que se destinen a áreas verdes, deporte al aire libre, o bien hayan sido autorizadas por el Ayuntamiento;
- Terrenos afectados por restricciones federales, estatales o municipales;
- Terrenos de camellones o áreas verdes de vías públicas; y
- Todos aquellos terrenos que por sus características, configuración o condiciones no puedan ser aprovechados para los fines a los que están destinados.

4.1.4 Normas de Control para la Imagen Urbana

Pavimentos

El arroyo de las calles principales y locales deberá ser de piedra bola, sobre una capa de material previamente compactado al 90 % proctor, con amarres en esquinas. Con guarniciones integrales de concreto que actúen como botallantas, para dar seguridad al peatón en la banqueta.

Banquetas

En calles locales el andador peatonal deberá tener un ancho mínimo de 1 mts. y el resto de área jardinada, hecho de concreto hidráulico, en losas rectangulares, con terminado escobillado.

Mobiliario urbano

Placas de nomenclatura

Se podrán adosar a los muros de las esquinas a una altura de 2.10 mts. y lámina negra de 20 x 40 cm., calibre 16, cubierta con pintura de esmalte blanco sobre fondo azul rotulada, dispuesta en cada una de las esquinas del área de aplicación.

- b) Alumbrado público
Deberá ser a base de luminarias de 250 watts de vapor de sodio alta tensión (USAP) en todas las zonas de tránsito del área de aplicación del Plan Parcial.
- c) Señalamientos viales
Todas las señales deberán instalarse en posición vertical orientadas a 90 grados con relación al sentido del tránsito. Las señales fijas a un lado de la superficie de rodamiento tendrán una altura mínima de 2.00 mts. de la parte inferior de la placa a la superficie de tránsito.
- d) Basureros
Deberán de ser del tipo de bote de piso, deberá estar diseñado de tal manera que su funcionamiento no permita la entrada de agua y que estos queden asegurados a la banqueta o a un poste fijo. Localizadas en las áreas masivas de peatones.
- e) Bancas
Las bancas deberán ser construidas con materiales regionales de mantenimiento mínimo y resistentes a la intemperie, como madera tratada, concreto o piedra. Debiéndose ubicar en las zonas para el descanso.

Arbolado y jardinería

En la vialidad de ingreso se deberán plantar árboles intercalados con un espaciamiento de 3 metros de distancia aproximadamente.

Bardas exteriores

Para todas las zonas comprendidas dentro del área de aplicación del Plan Parcial, se podrán construir bardas exteriores de material, hasta una altura de 1.20 mts. y rejas hasta una altura de 3.00 mts.

Cubiertas

En las zonas habitacionales y de uso mixto las cubiertas deberán ser inclinadas, como mínimo, en un 80 %, el resto podrá ser de cualquier otro tipo.

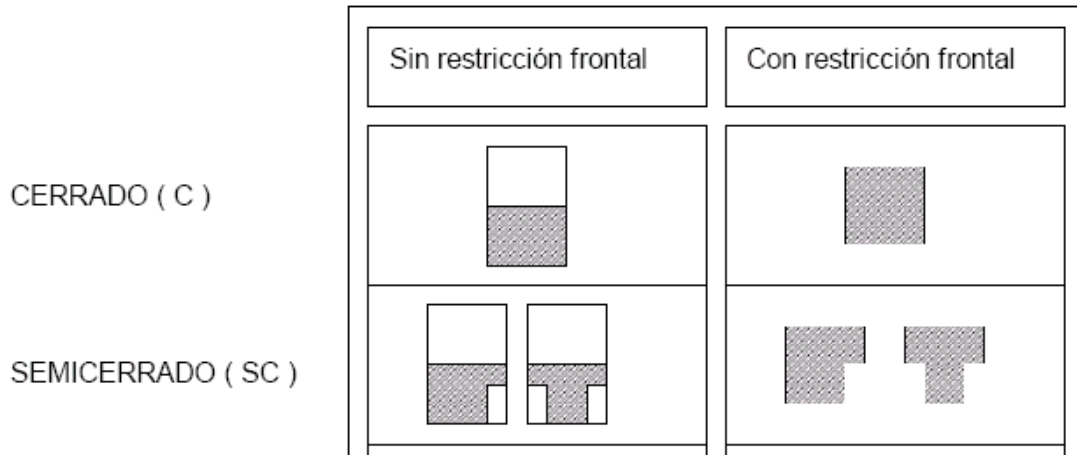
En las zonas de equipamiento institucional y de espacios verdes y abiertos, contarán con cubiertas inclinadas, como mínimo, en un 80 %, el resto podrá ser de cualquier otro tipo.

Modo de edificación

La relación entre los espacios abiertos privados con los volúmenes construidos en el mismo lote se denomina "modo de edificación", el cual contribuye a definir las características de la configuración urbana. Este tipo de edificación se clasifica en cuatro modalidades, de los cuales se aplica uno de ellos:

I. **Cerrado (C):** Es aquel en el que la construcción frontal, y lateral en caso de lotes en la esquina, es continua y alineada con el límite de propiedad. Puede darse una variante cuando existen restricciones frontales pero manteniéndose el alineamiento de la construcción en forma continua, denominándose en este caso “cerrado con restricción frontal”.

MODOS DE EDIFICACIÓN (ESQUEMAS DE PLANTA)



4.1.5 Normas de Control para las Personas con Discapacidad

Se prevé implementar facilidades para personas con problemas de discapacidad. Se señalan las características de diseño que facilitarán el acceso a las instalaciones urbanas. En el diseño de banquetas del área de aplicación del plan parcial se contará con rampas de acceso con las características adecuadas para ello, previendo pendientes alrededor de los 10°. Entre las disposiciones señala:

Todas las rutas o senderos peatonales, sean banquetas o andadores, deberán cumplir con los lineamientos señalados a continuación.

Se contemplan rampas de acceso para discapacitados, ubicadas en los cruces de vialidades del fraccionamiento que se pretende realizar.

4.16. Zonificación de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas establece al área del fraccionamiento, Uso Agrícola. Sin embargo el presente instrumento pretende obtener el uso del suelo con una densidad permisible de 211 habitantes por hectárea. Los lotes diseñados se han dejado de mas de 8.00 metros lineales y una superficie mínima de 156.00 metros cuadrados.

5. NIVEL ESTRATÉGIA

El análisis prospectivo de la Zona de Estudio identificó un escenario extremo: inicialmente, en donde al contar con reservas de crecimiento limitadas, aún y cuando la población solo creciera de manera natural. En esta suposición se presume que la población podrá adquirir suelo al interior de las manchas urbanas de los poblados, sin tomar en cuenta que ya

tienen propietario y no existen los lotes baldíos suficientes para dar alojamiento a la población y esta tendrá que salir del escenario planificado, ocupando suelo de manera irregular. Además el análisis de las tendencias de crecimiento social de la población determina que la población se incrementará de drásticamente en los próximos años y que aún con la oferta también creciente, no se podrá cubrir las necesidades de las personas con ingresos menores.

En este contexto, la Colonia El Palmar, con alrededor de 6.3 hectáreas aprovechables, deberá implementarse en el corto plazo, con la finalidad de garantizar un desarrollo urbano integral en la zona de influencia, salvaguardando las directrices del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas.

De acuerdo a estas consideraciones, el ordenamiento territorial se apega a las siguientes líneas generales de estrategia:

1. Definir la zonificación primaria y secundaria dentro del área de aplicación de acuerdo al potencial del sitio y de los requerimientos de suelo.
2. Estructurar un sistema vial jerarquizado que atienda los requerimientos de movilidad locales, intraurbanos y regionales, diseñado a partir de las vialidades locales que comunican al predio con el resto del área urbana.
3. Ofertar suelo urbano a pobladores de menores ingresos.

Esta visión estratégica de la zona constituye el modelo de comunidad que se desea y la base para coadyuvar a generar el modelo de ordenamiento territorial y las estrategias de desarrollo urbano asignadas por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas.

Se ha previsto que el desarrollo del fraccionamiento se podrá llevar a cabo una vez concluidos los trámites legales de aprobación. En el texto de este plan parcial de Desarrollo Urbano se presentan las diferentes etapas de estudio de aproximación al sitio, las normatividades establecidas por las leyes y reglamentos, así como los criterios de diseño aplicables al desarrollo del fraccionamiento.

Una vez realizado la anterior, en este capítulo se establecen las directrices estratégicas que determinan las áreas que componen el fraccionamiento (zonificación primaria) y las intensidades de uso y aprovechamiento del suelo asignado a cada área del fraccionamiento.

5.1 USOS Y DESTINOS (PLANO E-1)

En el Cuadro 15 y en el plano E.1 se establecen las diversas clases de áreas en que se ordena el territorio contenido dentro del Área de Aplicación del Plan. Dicha clasificación se da en función de las condicionantes que resultan de las características del medio físico natural y transformado y su definición, propósito específico y autoridades competentes que rigen en cada tipo de área y que se describen en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, así como las características de los fraccionamientos sociales progresivos.

SUPERFICIES EN GENERAL

ZONA	SUPERFICIE
ZONAS HABITACIONALES	38,304.62
VIALIDAD	17,939.08
ÁREAS DE DONACIÓN	7,227.95
TOTAL	63,471.65

Cuadro 24

5.1.1 ZONAS DE USO HABITACIONAL

La colonia El Palmar se dosifica en 14 manzanas habitacionales que alcanzan los 38,304.62 metros cuadrados y contienen 231 lotes.

5.1.2 ÁREAS DE DONACIÓN

Se distribuye en un polígono con superficie total de 7,227.95 metros cuadrados.

5.1.3 ÁREAS DE RESTRICCIÓN**5.1.3.1 Áreas de restricción para la vialidad:**

son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezca la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Al respecto se generan diez vialidades con superficie total de 17,939.08 metros cuadrados.

5.2 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA (PLANO E.2)

En el plano E.2 se presenta la zonificación propuesta en el plan, de acuerdo a lo que señala el artículo 95 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit. A continuación se describen estos elementos:

5.2.1 ZONAS DE USO HABITACIONAL (H)**a) zonas de Uso Habitacional de Densidad Alta (H-211)**

Estas zonas se identifican en el plano E.2 con la clave **H**, más un número consecutivo; y quedan sujetas a las normas básicas de control establecidas en el punto 4.1.1 del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano. Suman 38,304.62 metros cuadrados; y que se describen a continuación:

- H-1 Localizada al Noroeste del área de aplicación, colindante con VL-10 al Oeste; al Noreste con AD-1; y al Sur con VL-1. Cuenta con una superficie de 2,049.33 M² y 10 lotes.
- H-2 Localizada al Noroeste del área de aplicación, colindante con AD-1 al Noreste; al Sur con VL-2; y al Oeste con VL-10. Cuenta con una superficie 2,880.00 M² y 16 lotes.
- H-3 Localizada al Oeste del área de aplicación, colindante con VL-2 al Noreste; y al Oeste con VL-10. Cuenta con una superficie 2,927.50 M² y 18 lotes.

- H-4 Localizada al Oeste del área de aplicación, colindante con VL-4 al Noroeste; al Sur con VL-5; y al Oeste con VL-10. Cuenta con una superficie 4,227.40 M² y 26 lotes.
- H-5 Localizada al Suroeste del área de aplicación, colindante con VL-10 al Oeste; y al Norte con VL-5. Cuenta con una superficie 2,050.30 M² y 12 lotes.
- H-6 Localizada al Sur del área de aplicación, colindante con VL-5 al Norte; y al Oeste con VL-6. Cuenta con una superficie 2,620.73 M² y 16 lotes.
- H-7 Localizada al Sur del área de aplicación, colindante con VL-5 al Norte; al Este con VL-9; y al Oeste con VL-7. Cuenta con una superficie 2,783.74 M² y 17 lotes.
- H-8 Localizada al Sureste del área de aplicación, colindante con VL-5 al Norte; al Oeste con VL-9. Cuenta con una superficie de 1,995.71 M² y 12 lotes.
- H-9 Localizada al Sureste del área de aplicación, colindante con VL-9 al Oeste; al Sur con VL-5; y al Norte con VL-4. Cuenta con una superficie 3,329.84 M² y 21 lotes.
- H-10 Localizada al Este del área de aplicación, colindante con VL-3 al Norte; y al Oeste con VL-9. Cuenta con una superficie 3,231.85 M² y 20 lotes.
- H-11 Localizada al Noreste del área de aplicación, colindante con VL-9 al Oeste; al Sur con VL-3; y al Norte con límite de terreno. Cuenta con una superficie 1,505.21 M² y 9 lotes.
- H-12 Localizada al Norte del área de aplicación, colindante con VL-9 al Este; y al Sur con VL-3. Cuenta con una superficie 1,916.14 M² y 12 lotes.
- H-13 Localizada al Centro del área de aplicación, colindante con VL-3 al Norte; y al Sur con VL-4. Cuenta con una superficie 3,832.27 M² y 24 lotes.
- H-14 Localizada al Centro del área de aplicación, colindante con VL42 al Norte; al Sur con VL-5; y al Este con VL-9. Cuenta con una superficie 2,954.58 M² y 18 lotes.

5.2.2 ZONAS DE INFRAESTRUCTURA (IN)

a) Zonas de Restricción para infraestructura

Estas zonas se identifican en los planos E-2 y E.3 con la clave **VL**; y quedan sujetas a las normas básicas de control establecidas en el punto 4.1.2 y 4.1.5 del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

b) Vialidad

Estas zonas se identifican en los planos E-2, E.3 y E-4 con la clave **VL**; y quedan sujetas a las normas básicas de control establecidas en el punto 4.1.1, 4.1.5 y 4.1.6 del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

- VL-1 Localizada hacia el Noroeste. Con sentido Suroeste-Noreste. Cuenta con una superficie de 893.61 M².
- VL-2 Localizada en el Noroeste. Con sentido Suroeste-Noreste. Cuenta con una superficie de 939.98 M².
- VL-3 Localizada hacia el Norte. Con sentido Suroeste-Noreste. Cuenta con una superficie de 2,191.08 M².
- VL-4 Localizada hacia el Centro. Con sentido Suroeste-Noreste. Cuenta con una superficie de 4,540.12 M². Esta es la vialidad principal y su anchura es de 14.00 metros.
- VL-5 Localizada en el Sureste. Con sentido Suroeste-Noreste. Cuenta con una superficie de 4,140.12 M².
- VL-6 Localizada hacia el Suroeste. Con sentido Noroeste-Sureste. Cuenta con una superficie de 705.38 M².
- VL-7 Localizada en el Sur. Con sentido Noroeste-Sureste. Cuenta con una superficie de 878.54 M².
- VL-8 Localizada hacia el Norte. Con sentido Noroeste-Sureste. Cuenta con una superficie de 1,239.83 M².
- VL-9 Localizada en el Centro. Con sentido Noroeste-Sureste. Cuenta con una superficie de 1,415.44 M².
- VL-10 Localizada hacia el Este. Con sentido Noroeste-Sureste. Cuenta con una superficie de 994.98 M². Se integra al camino existente.

5.2.3 ÁREAS DE DONACIÓN

Las áreas de donación se integran con un total de 7,227.95 M², cumpliendo así lo estipulado en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo urbano para el Estado de Nayarit. Se distribuye en un polígono:

- AD-1 Localizada hacia el Norte. Cuenta con una superficie de 7,227.95 M².

6. PROGRAMA DE ACCIONES, OBRAS E INVERSIONES A EJECUTAR

Para la consecución de las metas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia El Palmar, se identificaron las siguientes acciones y obras que se especifican a continuación. En el listado se define la institución responsable y el plazo para su ejecución.

Cuadro 25

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
1. Planeación del desarrollo urbano					
1.1	Aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Social Progresivo "Colonia El Palmar".	Ayuntamiento	X		
1.2	Acuerdo con IPROVINAY	Ayuntamiento IPROVINAY	X		
1.3	Publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Social Progresivo "Colonia El Palmar".	Ayuntamiento	X		
1.4	Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinan dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Social Progresivo "Colonia El Palmar".	Ayuntamiento	X		
2. Suelo Urbano, Reservas Territoriales y Vivienda					
2.1	Actualizar el patrón catastral en toda el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Fraccionamiento Social Progresivo "Colonia El Palmar".	Ayuntamiento D. de Catastro	X		
2.2	Inscripción en el Registro Publico de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos	Ayuntamiento			
2.3	Urbanización del fraccionamiento	Beneficiarios	X		
2.4	Promover la oferta de suelo urbanizado en la reserva de corto plazo	Desarrollador	X		
3. Infraestructura					
3.1	Proyecto y construcción del sistema de abastecimiento de agua potable para el Fraccionamiento Social Progresivo "Colonia El Palmar".	Beneficiarios	X		
3.2	Proyecto del colector general de drenaje sanitario del Fraccionamiento Social Progresivo "Colonia El Palmar".	Beneficiarios	X		
3.3	Proyecto y construcción de la línea para el abasto de energía eléctrica del Fraccionamiento Social Progresivo "Colonia El Palmar".	Beneficiarios	X		
4. Vialidad y transporte.					
4.1	Trazo de calles del Fraccionamiento Social Progresivo "Colonia El Palmar".	Desarrollador	X		
5. Equipamiento urbano.					
5.1	Construcción de áreas jardinadas en las áreas: AV -1, AD-1	Beneficiarios	X		
6. Servicios públicos.					
6.1	Implantación del servicio de recolección de basura en el Fraccionamiento Social Progresivo "Colonia El Palmar".	Ayuntamiento	X		
7. Protección Ambiental y Riesgo Urbano.					
7.1	Acotamiento de servidumbres en línea de transmisión de energía eléctrica para evitar invasión y riesgos.	Ayuntamiento / C.F.E	X		
8. Áreas de Donación.					
8.1	Urbanización de las áreas de Donación.	Beneficiarios	X		

7. LOS PLAZOS PARA QUE LOS AFECTADOS INTERPONGAN EL RECURSO PREVISTO EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT.

“ARTÍCULO 273.- La persona o institución que tenga conocimiento de que se han autorizado o se están llevando a cabo, construcciones, cambios de uso de suelo, destinos del suelo, actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de esta ley, a los planes de desarrollo urbano aplicables u otras disposiciones de carácter general en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial o asentamientos humanos; tendrá derecho a denunciar a la autoridad competente para que se de inicio al procedimiento administrativo correspondiente y se apliquen en su caso las medidas de seguridad y sanciones respectivas cuando:

- I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Causen o puedan causar un daño al Estado o Municipio;
- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.”

“ARTÍCULO 274.- Para el ejercicio de la denuncia pública contemplada en el artículo anterior, bastará un escrito en el cual la persona que promueva deberá señalar:

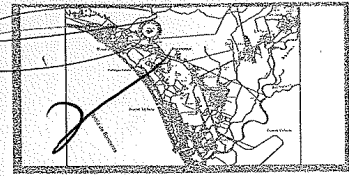
- I. Nombre, domicilio e identificación social del denunciante;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trate;
- IV. La relación de los hechos que se denuncian, señalando las disposiciones jurídicas y legales que se considere estén siendo violadas; y
- V. Documentos que acrediten que es vecino o residente afectado del predio en cuestión.”

“ARTÍCULO 275.- Es obligación de la autoridad competente hacer del conocimiento del denunciante sobre el trámite, resultado de la verificación de los hechos, medidas de seguridad impuestas y resolución de la denuncia planteada, dentro de 10 (diez) días hábiles siguientes.

De no resolverse la denuncia se entenderá que se emite una resolución negativa contra la cual podrá interponerse el recurso de inconformidad previsto en esta ley o la demanda en juicio contencioso administrativo.”

C. P. HÉCTOR MIGUEL PANIAGUA SALAZAR, PRESIDENTE MUNICIPAL.- *RÚBRICA*.- **PROF. DANIEL BRICEÑO FLORES**, SINDICO MUNICIPAL.- *RÚBRICA*.- **C. RODRIGO PEÑA RAMOS**, REGIDOR.- *RÚBRICA*.- **C. RAMIRO FEDERICO PÉREZ SOTO**, REGIDOR.- *RÚBRICA*.- **PROF. HUGO ARMANDO RAMOS AQUINO**, REGIDOR.- *RÚBRICA*.- **LIC. EDMUNDO OREGÓN CRUZ**, REGIDOR.- **C. JUANA NAVARRETE CHÁVEZ**, REGIDOR.- *RÚBRICA*.- **C. REGINA ARCE SALCEDO**, REGIDOR.- *RÚBRICA*.- **LIC. GABRIEL CERVANTES PADILLA**, REGIDOR.- *RÚBRICA*.- **C. ISMAEL DUÑALDS VENTURA**, REGIDOR.- *RÚBRICA*.- **PROFA. MARÍA DEL SOCORRO LEPE ALBA**, REGIDOR.- *RÚBRICA*.- **C. JAVIER GUTIÉRREZ VALENCIA**, REGIDOR.- *RÚBRICA*.- **C. JULIO CESAR ROBLES LIMA**, REGIDOR.- *RÚBRICA*.- **DR. JOSÉ DE JESÚS ARREOLA BERNAL**, REGIDOR.- *RÚBRICA*.- **PROF. MARTÍN ESTRADA CERVANTES**, REGIDOR.- *RÚBRICA*.- **C. JOSÉ LUIS ARÉCHIGA ÁVALOS**, SECRETARIO DEL H. VII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT.- *RÚBRICA*.

COPIA DE INTERVENIENTE



PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO
EL PALMAR
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO

SIMBOLOGIA:

ÁREA DE ESTUDIO

LINDO	PROY.	RENIO	DEMANDA	V.	CORRECCIONES
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10

SUPERFICIE = 8,105,610 m²

ÁREA DE APLICACIÓN

LINDO	PROY.	RENIO	DEMANDA	V.	CORRECCIONES
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20

SUPERFICIE = 16,671,85 m²

- VIA PUBLICA
- VIA PRIVADA
- CANALIZACION
- SERVICIOS COMUNITARIOS
- FRONTERA
- VIA FERROVIARIA
- VIA AEREA
- VIA MARITIMA
- VIA SUBTERRANEA
- VIA SUPERFICIAL
- VIA SUBMARINA
- VIA AEREA
- VIA MARITIMA
- VIA SUBTERRANEA
- VIA SUPERFICIAL
- VIA SUBMARINA

LOCALIZACION: *Mapa...*

BUCERIAS **LD-1**

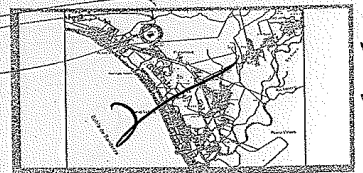
PLANOS DE DIAGNOSTICO

PLANO: AREA DE ESTUDIO Y APLICACION

ESCALA NUMERICA: 1 : 4000

AGOSTO 2009





PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO
EL PALMAR
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO

SIMBOLOGÍA:

FACTORES RESTRICTIVOS A LA EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN

	Je+Be/2 FLUVIOL, ELÍPTICO + CARRILES, ELÍPTICO	SUBLO GRANULAR RÚLLEO*
	Zg+H3 ZOLQUICHAK ELÉVICO	SUBLO COHESIVO

Clave Notada

1	Gruesa
2	Medio
3	Fina

Fases

a.	Ligero de salm. Cond. 4 a 8 unidades
b.	Medio de salm. Cond. 12 a 18 unidades
c.	Ponderoso y fino. Cond. 18 a 24 unidades
d.	Grueso. Más de 24 unidades de salm. p/aj

El símbolo de Edif. de Alambres se utiliza en el sistema convencional del tipo convencional y con tanto en una zona simbólica permanente, por lo que se deberá considerar este factor.

* Este es un tipo de suelo que contiene partículas redondeadas, las que con un fujido drápico se pueden promover buena adherencia y proporcionar la impermeabilización, ligando y promoviendo cohesión en las construcciones. Este suelo también requiere el uso de estabilizantes al suelo con material de intercambio o con estabilización química.

	AVENIDA PRINCIPAL		AVENIDA SECUNDARIA
	CALLE PRINCIPAL		CALLE SECUNDARIA
	CALLE TERCIARIA		CALLE CUATERNARIA
	CALLE QUINARY		CALLE SEXTARIA

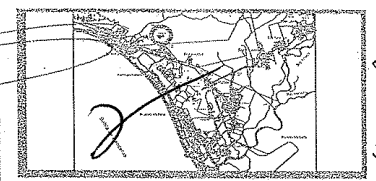
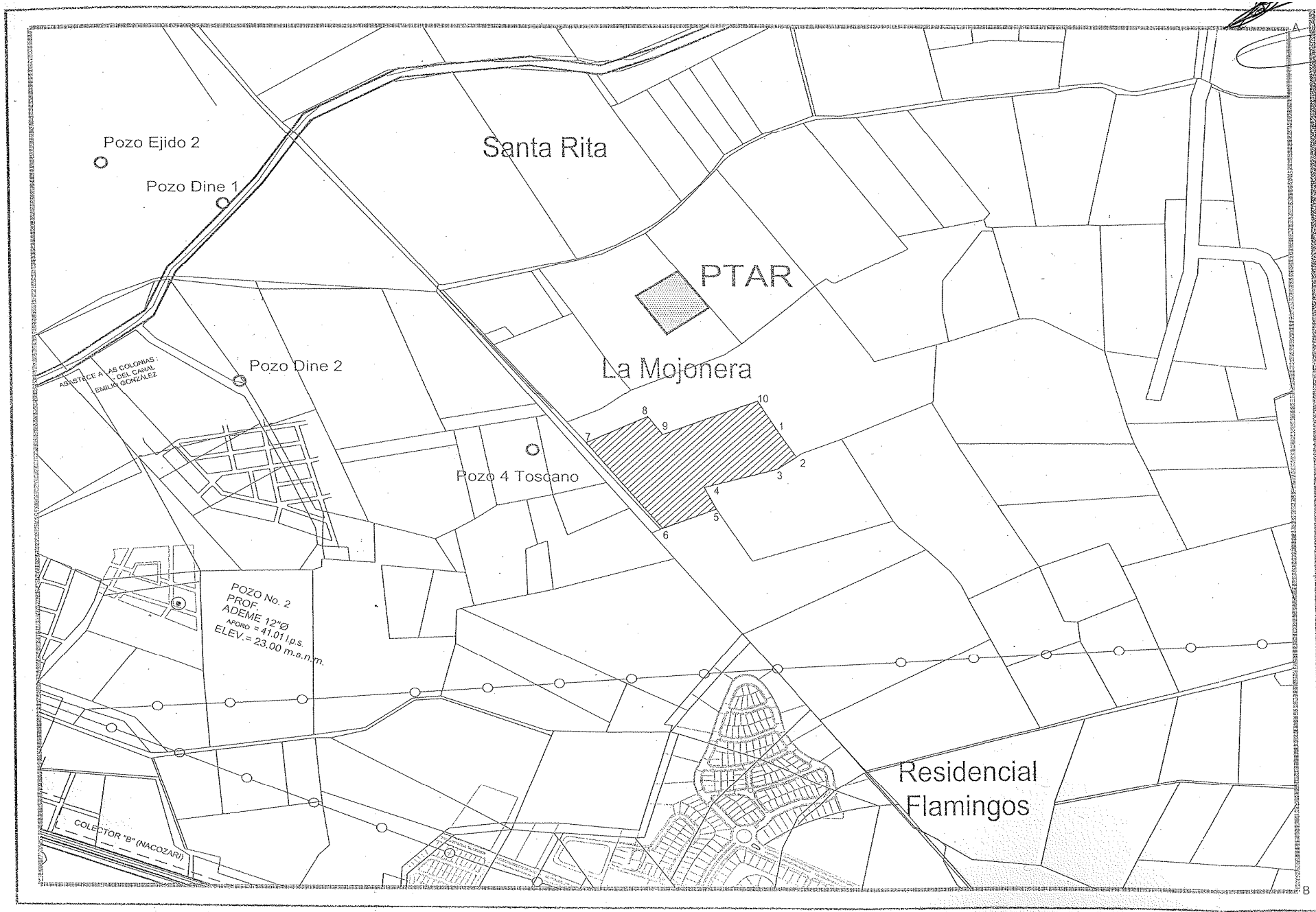
LOCALIZACIÓN: BUENAS VISTAS

LAMINA: 10-2
PLANOS DE DIAGNOSTICO

PLANO: MEDIO FISICO NATURAL

ESCALA NUMERICA: 1 : 4000





PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO
EL PALMAR
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO

SIMBOLOGIA:

- AGUA POTABLE
 - FUENTE DE ABASTECIMIENTO PÚBLICA
 - FUENTE DE ABASTECIMIENTO PRIVADA
 - TANQUE DE REGULACIÓN
- DRENAJE
 - PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
 - COLECTOR
 - ESTACIÓN DE BOMBEO
- ENERGÍA ELÉCTRICA
 - SUBESTACIÓN ELÉCTRICA
 - LÍNEA DE ALTA TENSION

LOCALIZACIÓN:

LÁMINA: **BUCERÍAS D-3a**
 PLANOS DE DIAGNÓSTICO
 PLANO: INFRAESTRUCTURA
 MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO
 ESCALA NUMÉRICA: 1 : 4000 FECHA: AGOSTO 2008





PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO
EL PALMAR
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO

SIMBOLOGIA:

- USOS DEL SUELO
- HABITACION
 - RECREACION Y DEPORTES
 - EQUIPAMIENTO
- ⑦ Jardín vecinal
 - ⑩ Espectáculos deportivos
 - ⑫ Restauración
 - ⑬ Juzgado civil
 - ⑭ Juzgado penal
 - ⑮ Estación de servicio
 - ⑯ Centro Comercial
- VIALIDAD REGIONAL
 - VIALIDAD SEGUN FIDUBS

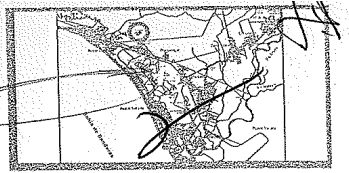
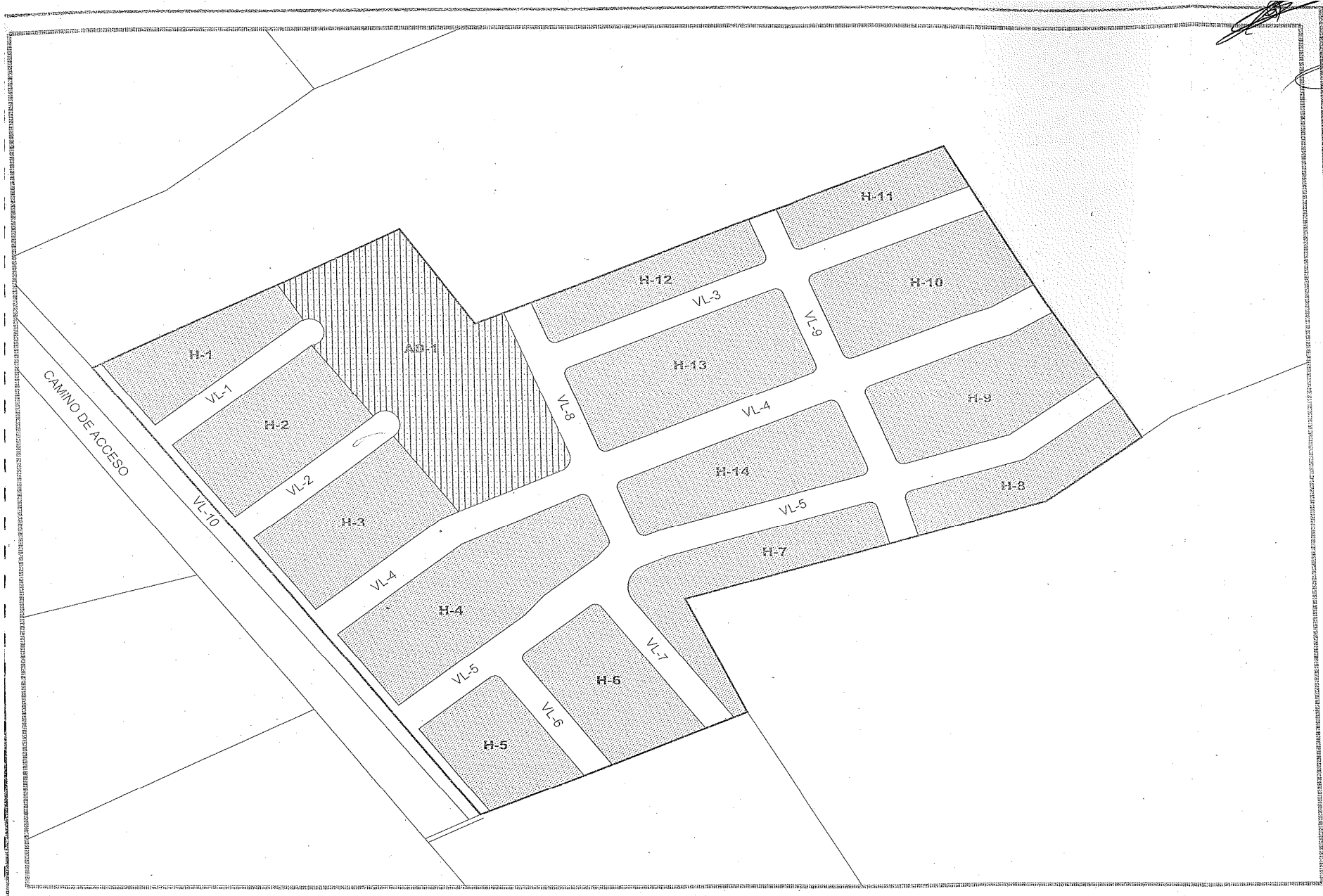
LOCALIZACION:

BUENAS D-3b

PLANOS DE DIAGNOSTICO

PLANOS: USOS DEL SUELO, EQUIPAMIENTO
MEDIO FISICO TRANSFORMADO

ESCALA NUMERICA: 1 : 4000 FECHA: AGOSTO 2000



PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO
EL PALMAR
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO

- SIMBOLOGIA:**
- Área de aplicación
 - USOS**
 - Habitación
 - DESTINOS**
 - Área de donación
 - Restricción paso de infraestructura Vialidad
 - Lindero

CUADRO DE SUPERFICIES

ZONA	SUPERFICIE
ZONAS HABITACIONALES	38.397,62
ÁREAS DE DONACIÓN	7,350,00
VIALIDAD	17,939,06
TOTAL	63,471,68

LOCALIZACIÓN: *Agustinos*

BUCERÍAS LAMINA **E-1**

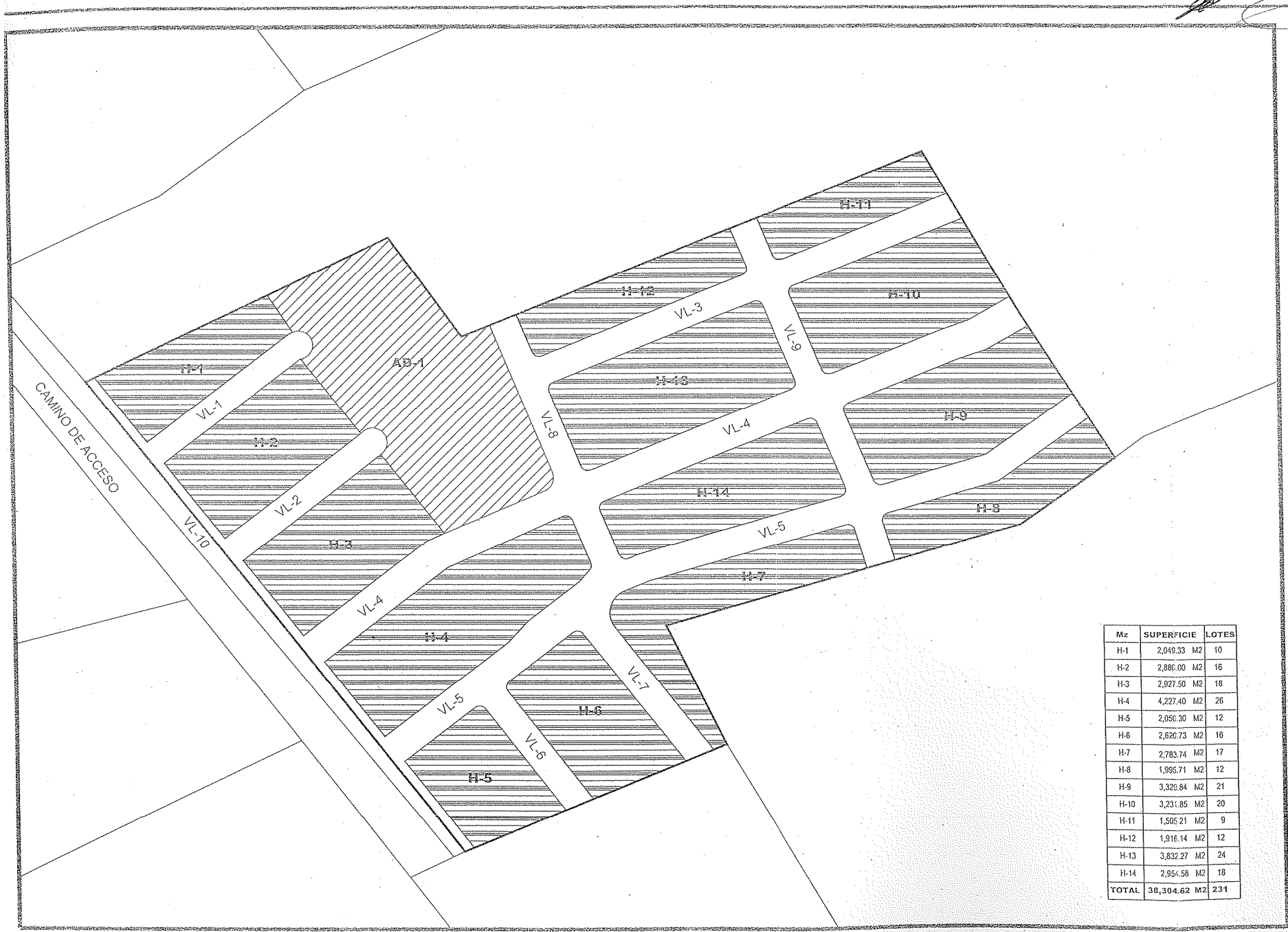
PLANOS DE ESTRATEGIA

PLANO: **USOS Y DESTINOS**

ESCALA: SUPERFICIA: FECHA: AGOSTO 2014

[Signatures]

CC



Mz	SUPERFICIE	LOTES
H-1	2,049.33 M2	10
H-2	2,886.00 M2	16
H-3	2,927.50 M2	18
H-4	4,227.40 M2	26
H-5	2,056.30 M2	12
H-6	2,626.73 M2	16
H-7	2,783.74 M2	17
H-8	1,996.71 M2	12
H-9	3,326.84 M2	21
H-10	3,231.85 M2	20
H-11	1,505.21 M2	9
H-12	1,916.14 M2	12
H-13	3,832.27 M2	24
H-14	2,954.58 M2	18
TOTAL	38,304.62 M2	231



PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO
EL PALMAR
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO

SIMBOLOGIA:

USOS
 Habitación. Alta densidad. Unifamiliar

DESTINOS
 Área de donación
 VL-II Restricción paso de infraestructura Vialidad
 Área de aplicación
 Lindero

CUADRO DE SUPERFICIES

ZONA	SUPERFICIE
ZONAS HABITACIONALES	38,304.62
ÁREAS DE DONACIÓN	7,477.95
VIALIDAD	17,450.00
TOTAL	63,232.57

ACCESO EXTERNO
 ACCESO PROHIBIDO
 ÁREA DE APLICACIÓN
 LINDERO
 ÁREA DE DONACIÓN
 VL-II RESTRICCIÓN PASO DE INFRAESTRUCTURA VIALIDAD

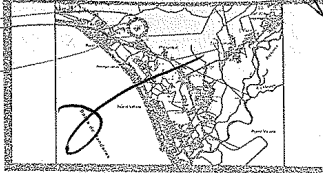
LOCALIZACIÓN: *Argentina*

BUCERÍAS LAMINA: E-2
 PLANOS DE ESTRATEGIA

PLAN: ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

ESCALA NUMÉRICA: 1:75
 ESCALA GRÁFICA: AGOSTO 2009

ESCALA GRÁFICA



PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO
EL PALMAR
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO

SIMBOLOGIA:

- USOS
 Manzana
- DESTINOS
 Área de donación
 Restricción paso de infraestructura Vialidad
 Área de aplicación
 Lindero

CUADRO DE SUPERFICIES	
ZONA	SUPERFICIE
ZONAS HABITACIONALES	38,304.62
ÁREAS DE DONACIÓN	2,227.95
VIALIDAD	173.58
TOTAL	40,706.15

- CALLE PRINCIPAL
 CALLE SECUNDARIA
 CALLE TERCIARIA
 CALLE CUATERNARIA
 CALLE QUINARIA
 CALLE SEXTARIA
 CALLE SEPTARIA
 CALLE OCTARIA
 CALLE NONARIA
 CALLE DECARIA
 CALLE UNDECARIA
 CALLE DUODECARIA
 CALLE TREDECARIA
 CALLE CATORCENA
 CALLE QUINCECENA
 CALLE DIECISEÑAL
 CALLE DIECISIETE
 CALLE DIECIOCHO
 CALLE DIECINUEVE
 CALLE VEINTE

LOCALIZACIÓN: *Agua Blanca*

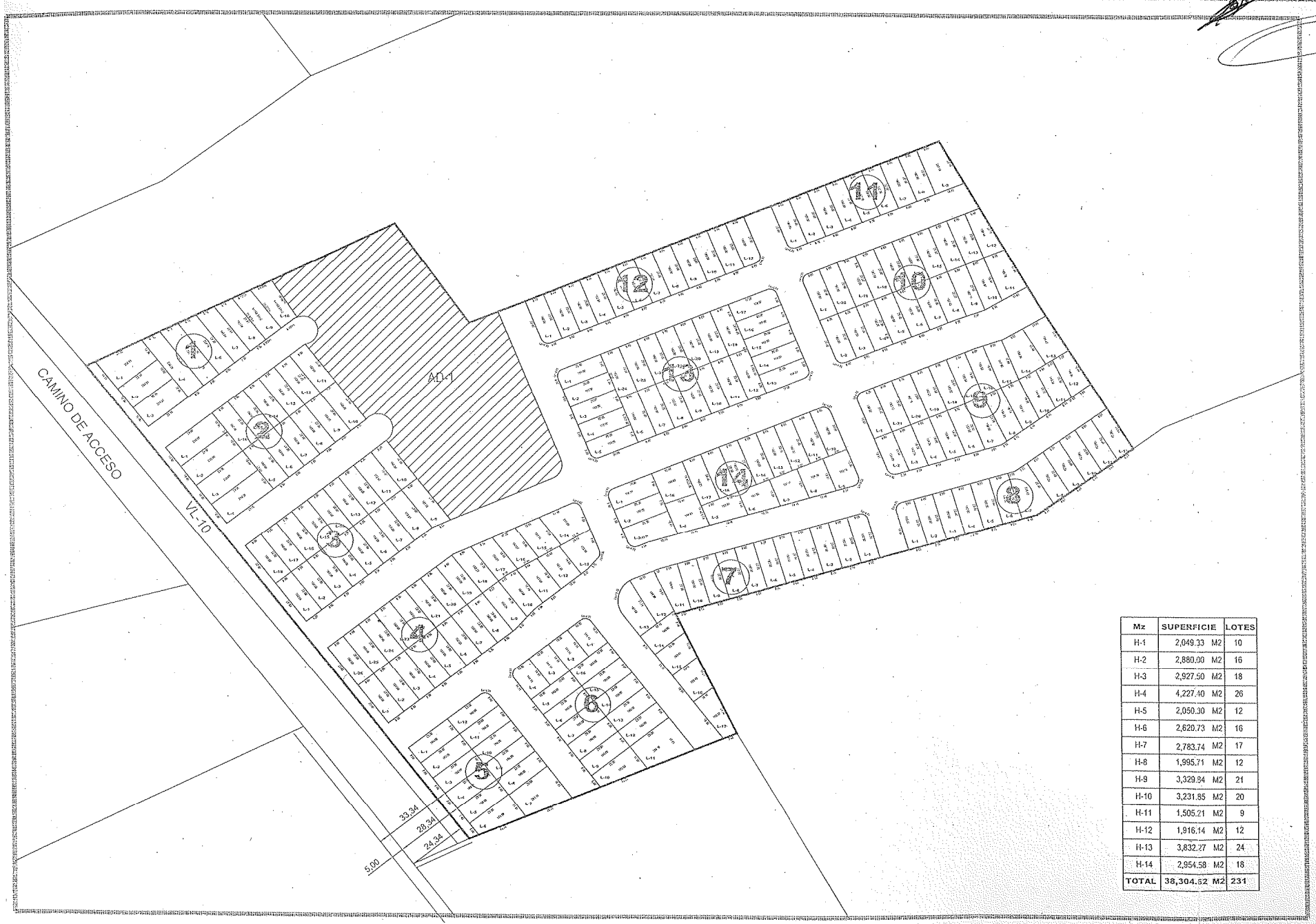
BUCERIAS LAMINA: **E-3**

PLANOS DE ESTRATEGIA

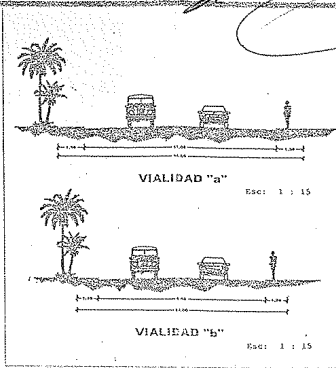
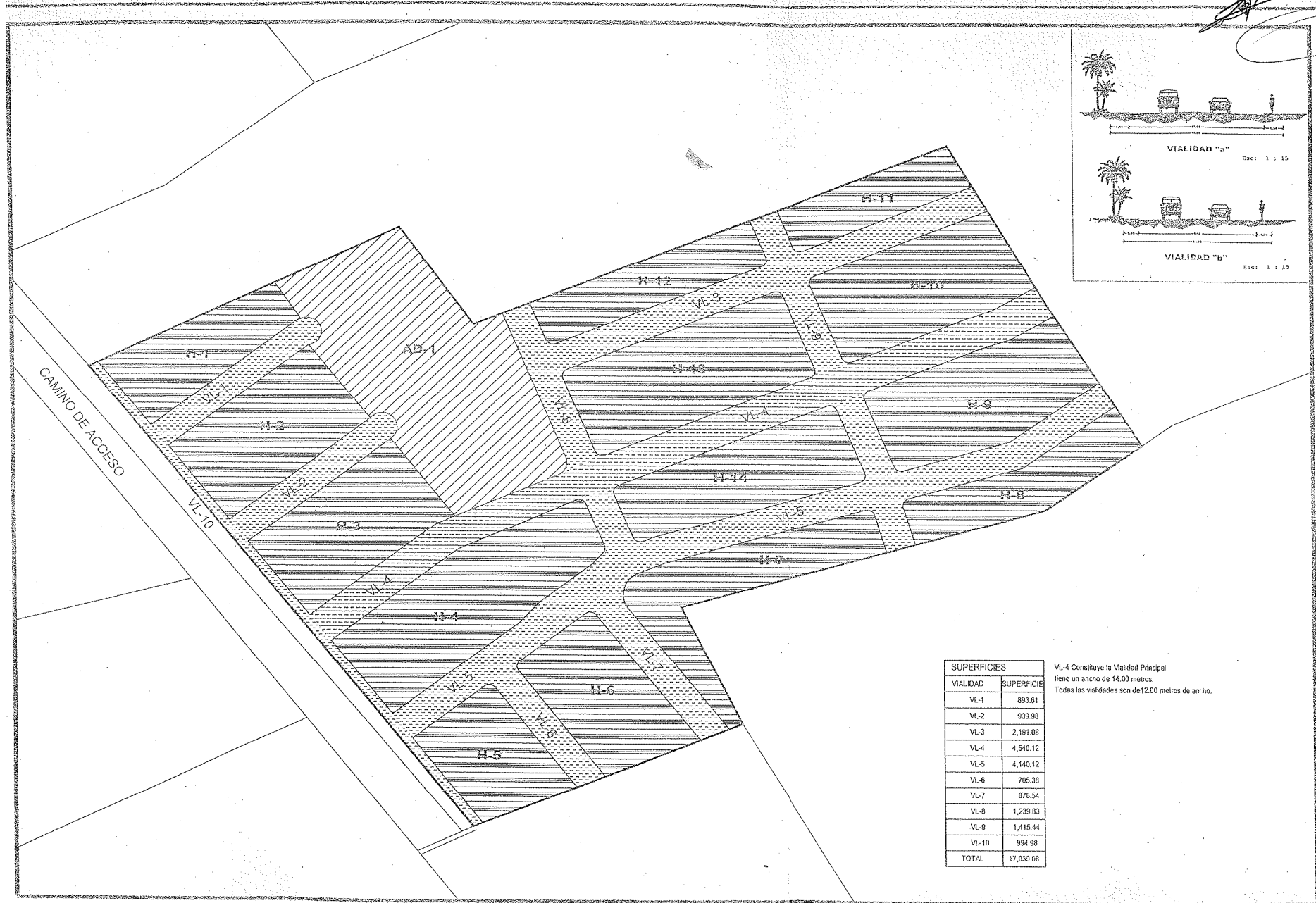
PLANOS: **CONJUNTO**

ESCALA NUMERICA: 1:75

AGOSTO 2000



Mz	SUPERFICIE	LOTES
H-1	2,049.33 M2	10
H-2	2,880.00 M2	16
H-3	2,927.50 M2	18
H-4	4,227.40 M2	26
H-5	2,050.30 M2	12
H-6	2,620.73 M2	16
H-7	2,783.74 M2	17
H-8	1,995.71 M2	12
H-9	3,329.94 M2	21
H-10	3,231.85 M2	20
H-11	1,505.21 M2	9
H-12	1,916.14 M2	12
H-13	3,832.27 M2	24
H-14	2,954.58 M2	18
TOTAL	38,304.62 M2	231



SUPERFICIES	
VIALIDAD	SUPERFICIE
VL-1	893.81
VL-2	939.96
VL-3	2,191.08
VL-4	4,540.12
VL-5	4,140.12
VL-6	705.38
VL-7	878.24
VL-8	1,239.83
VL-9	1,415.44
VL-10	994.68
TOTAL	17,939.08

VL-4 Constituye la Vialidad Principal
 Tiene un ancho de 14.00 metros.
 Todas las vialidades son de 12.00 metros de ancho.

**PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO
EL PALMAR**

FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO

SIMBOLOGIA:

USOS

- Habitación, Alta densidad, Uniforme

DESTINOS

- Área de donación
- VL-# Restricción paso de infraestructura Vialidad
- Área de aplicación
- Límite
- Vialidad Colectora
- Vialidad Local

LOCALIZACIÓN: Bucarica

LÁMINA: E-4

PLANOS DE ESTRATEGIA

PLANO: ESTRUCTURA URBANA

ESCALA NUMÉRICA: 1 : 75 **FECHA:** AGOSTO 2005