

PERIODICO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT

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

Director: Lic. Oscar Javier Pereyda Díaz

Sección Cuarta

Tomo CLXXVII

Tepic, Nayarit; 17 de Septiembre de 2005

Número: 044

Tiraje: 100

SUMARIO

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO
DE POBLACION DE JARRETADERAS,
MUNICIPIO DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT**

1. ANTECEDENTES Y DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO

1.1. Propósito y fundamentación jurídica. Participantes.

El presente Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Jarretaderas Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, se elaboró por decisión de las autoridades municipales de la administración 2002-2005 con objeto de:

- Precisar la zonificación de usos del suelo en el Centro de Población, ya definida por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Bahía de Banderas (PMDUBB 2002, tomando en cuenta la posición de Jarretaderas entre los polos de desarrollo de Puerto Vallarta, Jal. y Nuevo Vallarta, Nay., así como las expectativas de desarrollo turístico en el corto, mediano y largo plazos.
- Tomar en cuenta las modificaciones o ajustes que sugieren los actores involucrados en el desarrollo urbano del Centro de Población: autoridades habitantes y propietarios, a partir de la experiencia que ya han tenido con la aplicación y resultados del Plan Municipal 2002.
- Prever con mayor precisión necesidades de infraestructura, vialidad y transporte equipamiento y vivienda en el área del Centro de Población acordes con ese crecimiento sostenido, las expectativas y los plazos mencionados.
- Afinar la programación y los instrumentos de administración urbana previstos por el Plan Municipal, tomando en cuenta la demanda real de proyectos de desarrollo que se están emprendiendo por diversos particulares en la zona.

La fundamentación jurídica que establece las atribuciones del Municipio de Bahía de Banderas para elaborar el presente estudio y los contenidos y procedimientos respectivos están contemplados en el artículo 115 Constitucional (fracción V), en la Ley General de Asentamientos Humanos (artículos 7,8,9 y 10), en la Constitución Política del Estado de Nayarit (artículo 111, fracción IIIa) en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit (artículos 36 al 62) y en la Ley Orgánica para la administración Pública Municipal del Estado de Nayarit (artículos 20 y 23)

Participaron en la elaboración del estudio las Direcciones de Desarrollo Urbano y Ecología y de Obras Públicas del Municipio de Bahía de Banderas, así como el Organismo Administrador de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio y la Asesoría Técnica del Presidente Municipal para cuestiones de Infraestructura y Obras de Urbanización, todo bajo la coordinación del titular de la Presidencia Municipal

Se contó asimismo con la ayuda y valiosa opinión de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nayarit, entidad que también proporcionó la cartografía básica con ortofotos y restituciones fotogramétricas 1/1000 y 1/2000 de la totalidad del área cubierta por el presente estudio.

También se contó con la valiosa participación, apoyo y opinión de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Regional de la Secretaría de Desarrollo Social, de la Delegación en Nayarit de SEDESOL, y de la Delegación en Nayarit de la Comisión Nacional del Agua.

COORDENADAS UTM DEL AREA DE ESTUDIO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE JARRETADERAS, BAHÍA DE BANDERAS, NAY.		
Punto	X	Y
1	469219.6579	2290715.3224
2	471375.2893	2289972.2483
3	471633.1758	2289887.1967
4	471670.6997	2289978.5709
5	472943.2973	2289400.3093
6	473263.5908	2288978.1205
7	473325.9764	2288585.5970
8	473011.7376	2288208.0945
9	472868.4817	2288108.8092
10	472363.8566	2287500.6390
11	472070.4130	2287449.8418
12	471547.3031	2287461.3866
13	471170.6788	2287042.3229
14	469260.9610	2288434.8673
15	469213.6542	2288183.4770
16	469308.5426	2287919.6096
17	469673.6141	2287776.4540
18	469712.8940	2287551.5714
19	469470.2832	2287373.7814
20	468593.6548	2287366.3978
21	468531.2692	2287537.2609
22	468656.0405	2287728.9047
23	468750.7741	2288102.9564
24	470895.7872	2286972.8919
25	470414.3387	2287876.5301
26	471229.9730	2288962.4608
27	470964.2564	2289364.2200
28	470559.9051	2289230.3003
29	470192.5229	2289278.7885
30	469976.7203	2289227.9913
31	469780.3211	2289405.0708
32	469687.8979	2289418.9246

1.2. Definición del área de estudio

El área que cubre el presente estudio se ubica en el ejido de Jarretaderas y se representa en el Plano D-01. Es un polígono de 756.78 Has. con los siguientes límites a partir de su origen en el punto 1:

- Al noreste 4,584 m. Tramo poligonal predominantemente recto que sigue el límite entre el ejido de Jarretaderas y los ejidos contiguos Bucerías y Valle de Banderas hasta el eje del curso del río Ameca.
- Al sureste, 3,616 m. Tramo poligonal que sigue el perfil del eje del río Ameca hasta la altura del dren Mezcales entre Jarretaderas y Nuevo Vallarta.
- Al sur, comienza a 251 m al sur del punto anterior (por el eje del río Ameca) y describe luego un polígono cerrado de 5,532 m. con el par de islotes conocidos como Boca de Tomates, mismo que sigue el brazo oriente del río hasta el Océano Pacífico y regresa al punto inicial por el brazo poniente. (La superficie de 76 Has. de los islotes ya está incluida en el área de estudio.)
- Al suroeste, 7,886 m. Tramo poligonal que parte del eje del río Ameca a la altura del dren Mezcales y sigue el límite entrante y saliente entre Nuevo Vallarta y el Ejido de Jarretaderas, hasta encontrar de nuevo el vértice de inicio.

El área de estudio está cruzada diagonalmente desde el sureste hacia el noroeste por la carretera federal

200 Puerto Vallarta-Tepic, en un tramo de 2,454.12 Km. de longitud. Al sur de ese importante eje vial se encuentra el área urbanizada del centro de población de Jarretaderas, que forma una extensión irregular de 79.12 Has. incluyendo un crecimiento reciente contiguo a la carretera, es decir, poco más del 10% del área de estudio.

1.3. Antecedentes históricos y de planeación

El Municipio de Bahía de Banderas fue creado por decisión del Gobierno del Estado de Nayarit en 1989. Antes pertenecía al Municipio de Compostela, pero la importancia que comenzó a tomar el polo de desarrollo turístico de Puerto Vallarta, Jalisco en la década de los años 70 y la creación del Fideicomiso de Bahía de Banderas en esa época, para urbanizar con fines turísticos una de las áreas de crecimiento más lógicas al norte de Puerto Vallarta ya dentro del Estado de Nayarit, fue dándole a este rincón en el sureste del territorio nayarita una importancia creciente que se materializó con una sólida infraestructura turística en las localidades de Nuevo Vallarta (contiguo a Jarretaderas) y

Flamingos. La creación del nuevo municipio, a su vez, propició ya en la década de los años 90 la expansión de nuevas franjas costeras dentro de sus límites como Bucerías, Cruz de Huanacastle, Costa Banderas, Punta Mita, Sayulita, San Francisco y Los Marcos.

Jarretaderas aparece ya con el nombre de *La Jarretadera* en cartografía del siglo XIX y menciona en algunas fuentes históricas de esa época. No se tiene la seguridad de que haya existido desde los siglos XVI al XVIII, pero no es improbable, ya que muchas otras poblaciones de ambos márgenes del Río Ameca sí son de esa época o cuentan con vestigios coloniales detectados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia como San Vicente, San José del Valle, Valle de Banderas y San Juan de Abajo. El mismo INAH inclusive, tiene identificados vestigios de asentamientos prehispánicos en la zona, tanto en las estribaciones de la Sierra de Vallejo como en franja costera y particularmente en la cuenca baja del Río Ameca. Algunos de esos asentamientos, de acuerdo con el Instituto de Geografía de la UNAM, podrían remontarse a una antigüedad de cuatro milenios antes de nuestra Era, ya que pudieron haber formado parte de las primeras culturas aldeanas de Mesoamérica en la costa entre San Blas y el Río Ameca. Por cierto que el nombre de *Valle de Banderas* con que los españoles llamaron desde el siglo XVI a la fértil planicie bañada por el río Ameca en su desembocadura al Océano Pacífico proviene de la primera impresión que tuvo la expedición encabezada por Francisco Cortés (sobrino del conquistador) al vislumbrar a su llegada a ese sitio a un nutrido grupo de indígenas, todos enarbolando estandartes, penachos y emblemas que desde lejos parecían "banderas". Por todos estos antecedentes y por su posición contigua al Río Ameca, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas 2001 y el presente trabajo ubican a Jarretaderas dentro del *Subsistema de Asentamientos Tradicionales del Valle* que incluye a las poblaciones arriba mencionadas junto con Mezcales y El Porvenir, de origen reciente.

A los pocos años de la creación del nuevo Municipio de Bahía de Banderas, se elaboró el primer Plan Municipal de Desarrollo Urbano concluido en 1992 que permitió orientar y administrar el desarrollo urbano del territorio municipal durante la década de los años 90. Este a su vez fue actualizado con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas (PMDUBB) 2002, actualmente vigente. Ese mismo año se aprobó oficialmente también el Programa Parcial de Nuevo Vallarta y Flamingos, dos desarrollos turísticos iniciados en la década de los años setenta y contiguos a Jarretaderas a los que ya nos hemos referido. A su vez, Nuevo Vallarta y Flamingos, junto con Bucerías, Cruz de Huanacastle, Costa Banderas y Punta Mita forman parte en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas 2002 del *Subsistema de Asentamientos Turísticos de la Bahía* que es donde hasta ahora se han concentrado las inversiones en desarrollo turístico.

1.4. Diagnóstico-pronóstico

El diagnóstico sobre los problemas y oportunidades de desarrollo urbano presentes en el área de estudio del Centro de Población de Jarretaderas se divide en tres capítulos: Medio Natural, Aspectos Socioeconómicos y Culturales, y Estructura Urbana. Estos tres aspectos se condensan en una Síntesis, seguida por un ejercicio prospectivo o pronóstico donde se establecen las tendencias observables y su comportamiento esperado en un escenario de desarrollo conducido racionalmente por los sectores involucrados.

1.4.1. Medio natural

El medio natural del Área de Estudio pertenece al sistema terrestre conocido como Río Ameca, que se caracteriza por los suelos aluviales producidos por esa corriente fluvial en su último tramo antes de su desembocadura en el Océano Pacífico. (Ver plano D-02). Sus principales características fisiográficas y bióticas son las siguientes:

Clima. Clima cálido subhúmedo Aw (W) (i) W"según clasificación Köppen modificada por García (1988), con temperaturas medias anuales entre 24 y 26° C, y temperaturas promedio de 22.6° C entre enero y febrero y 28.7° C en julio, oscilación que favorece una estabilidad térmica apreciable. La temperatura y la evapotranspiración presentan niveles altos entre 1,800 y 2,000 mm anuales, característicos del Trópico Seco. El nivel de precipitación media anual es de 1,222 mm, con una oscilación entre los 1,200 y 1,500 mm y 48% de probabilidad de que se presente una precipitación mayor a la media. Los vientos dominantes son del Sur, Este y Noreste de mayo a octubre y del Sur, Noreste y Noroeste de noviembre hasta abril.

Topografía y relieve. Por su ubicación, la zona de estudio es mayormente plana y con pendientes suaves, menores al 2%. Sólo en un pequeño sector al noroeste, cercano a Mescalitos, se aprecian pendientes un poco mayores entre 2 y 5%, pero en tramos muy cortos y localizados. Las elevaciones de la zona de estudio no rebasan los 3 m. sobre el nivel del mar, por lo que son todas francamente inundables.

Hidrología. La zona de estudio en su totalidad forma parte de la región hidrológica No. 14 del Río Ameca en su último tramo y al oeste de sus márgenes. No recibe aportes de otra corriente fluvial importante, pero sí muchos de pequeñas corrientes naturales y algunos drenes del Distrito de Riego del Río Ameca o de zonas recientemente urbanizadas, particularmente el dren que proviene del desarrollo Mayan Palace. Es una zona muy húmeda, con áreas que con facilidad se vuelven pantanosas en temporada de lluvias, y cuenta incluso con pequeños cuerpos de agua como la laguneta al hacia el sur del primer acceso a Nuevo Vallarta.

Suelos. Se trata de suelos aluviales profundos, ricos en nutrientes, que por su textura permiten la recarga del acuífero y al mismo tiempo son adecuados para actividades agrícolas de alto rendimiento. En cambio, no son tan propicios para el desarrollo urbano por su alto contenido de agua y su consecuente compresibilidad.

Aspectos bióticos. De las especies vegetales originales de la zona subsisten sólo vegetación riparia (en las márgenes de los ríos) y algunas asociaciones en áreas frecuentemente inundables (como mangles) o pequeños cuerpos de agua al norte y al sur del centro de población de Jarretaderas. El resto de la vegetación es inducida o propiciada por la actividad agrícola: cultivos o pastizales. Subsisten grupos de árboles como parotas, sauces y huanacaxtles, principalmente cercanos a corrientes de agua o a zonas inundables. La fauna silvestre casi ha desaparecido. Sin embargo, hay especies menores de mamíferos, reptiles y aves silvestres que subsisten en zonas que conservan cierta densidad de vegetación. La fauna fluvial es muy rica, ya que se mezcla con la fauna marítima en la desembocadura del río Ameca. En las áreas urbanizadas y cultivadas predomina la fauna doméstica: algunos equinos, ganado vacuno, canes y felinos, puercos y aves de corral. La microfauna de insectos es particularmente abundante, en especial los mosquitos que hacen sentir su presencia desde el atardecer hasta la madrugada.

Alteraciones al medio natural. La mayoría de las alteraciones al medio natural provienen del proceso de explotación agrícola intensiva, primero, y después del proceso de

desarrollo urbano, particularmente de la intensificación de usos del suelo en los últimos años. Se trata principalmente de sustitución de vegetación endémica por especies introducidas, rellenos en áreas urbanizadas (particularmente cerca del río Ameca), vertimientos de aguas negras sin tratar a escurrimientos y canales, y presencia de desechos sólidos en baldíos y en las inmediaciones de vialidades.

1.4.2. Aspectos socioeconómicos.

La población que se ubica dentro del área de estudio es relativamente exigua: de más de 4,000 habitantes en el año 2000 que podrían haber crecido a 5,642 habitantes en 2006 como resultado del proceso de poblamiento al norte de la carretera 200. Como ya se indicó, el poblado de Jarretaderas es antiguo en el valle, no así los nuevos fraccionamientos habitacionales al norte del área de estudio. La estructura ocupacional de ambos tipos de pobladores es muy distinta, pues los habitantes de Jarretaderas son ejidatarios o avocados que hasta hace poco se dedicaban preponderantemente a la agricultura, la ganadería y a la pesca en menor medida, pero también, crecientemente los servicios en los desarrollos turísticos contiguos o cercanos en Nuevo Vallarta o Puerto Vallarta, con ingresos bajos y medios, mientras que los nuevos colonos en los desarrollos habitacionales son empleados de ingresos medios y medios-altos que dependen directamente de las fuentes de trabajo que se abren gradualmente en la zona gracias al desarrollo turístico.

Por la proximidad de Jarretaderas y Mezcales a Puerto Vallarta, hemos supuesto que la Tasa de Crecimiento Medio Anual (TCMA) prevista en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas 2002 vigente de 6.03% será mayor en estos centros de población, igual en los demás centros de población del Valle y menor en los demás centros de población en el resto del Municipio. Por otra parte, tomando también en cuenta el escenario de aplicación, para Jarretaderas se propone un escenario con una TCMA de 9.19%, lo que dará como resultado poblaciones de 6,727 habitantes en 2006, 14,485 en 2015 y 35,775 en 2025, como se asienta en el siguiente cuadro:

INCREMENTOS DE POBLACION 2000-2025, ESTADO DE NAYARIT, BAHÍA DE BANDERAS Y JARRETADERAS						
Localidad	Pob. 2000	TCMA 1995-2000	Actual 2004	Corto Plazo 2006	Mediano Plazo 2015	Largo Plazo 2025
Estado de Nayarit	920,185	0.52%	939,414	949,178	994,390	1,047,156
Bahía de Banderas (Escenario Plan 2002 sobre 25,000 cuartos hoteleros)	59,807	6.03%	75,602	85,001	144,022	273,372
Jarretaderas	3,968	9.19%	5,642	6,727	14,845	35,775

Fuentes: Censo General de Población 2000, Plan de D.U. Municipal 2002 y elaboración González Pozo

Esto sólo será posible si se incrementa la construcción de facilidades turísticas en la zona de Nuevo Vallarta y Flamingos, así como en nuevas oportunidades de desarrollo turístico que se describen más adelante en la zona de estudio. Estos factores se suman al considerar para Jarretaderas una tasa de crecimiento medio anual superior al escenario relacional.

1.4.3. Estructura urbana

1.4.3.1. Estructura regional. La zona del presente estudio está ubicada en el extremo suroriente del sistema de asentamientos del Municipio de Bahía de Banderas, pero ocupa un lugar central y privilegiado en la conurbación de hecho que se ha venido formando entre Puerto Vallarta, en el Estado de Jalisco, y Bahía de Banderas en Nayarit. Es el primer asentamiento que recibe al visitante que cruza el límite entre ambos estados por la autopista 200 viniendo de Puerto Vallarta, y por consiguiente, el que más sujeto está a la influencia del polo de desarrollo vallartense.

Al mismo tiempo, por su contigüidad al desarrollo turístico de Nuevo Vallarta y su proximidad a Flamingos, Jarretaderas tiene aseguradas fuentes de trabajo (directas o indirectas) próximas para muchos de sus habitantes y se beneficia de la impresionante infraestructura urbanizada y edificada que han venido desarrollando en las últimas tres décadas el Fideicomiso Bahía de Banderas y las empresas turísticas asentadas en los nuevos polos turísticos. Al mismo tiempo, Jarretaderas también resiente la cercanía de Nuevo Vallarta, que ya lo rodea por dos lados y podría rodearlo por completo.

1.4.3.2. Uso del suelo y reservas territoriales. El uso predominante del suelo hasta la fecha es de tipo habitacional, tanto en el centro de población de Jarretaderas como en los nuevos fraccionamientos al norte de la carretera 200, sin embargo, a ambos lados de esta importante vía comienzan a surgir usos exclusivos o mixtos de comercio y servicios: un hotel y centro comercial, una gasolinera, un centro recreativo acuático y un restaurante. La intensidad de uso en el poblado tradicional es todavía baja: oscila entre 50 y 80 habitantes por hectárea, con predios de superficie promedio entre 200 y 500 m² ocupados en un 30% por construcciones de entre 1 y 2 niveles, con algunas pocas edificaciones de 3 o incluso 4 niveles. En cambio, en los nuevos desarrollos al norte de la carretera 200 tienen una intensidad de uso mayor, con predios más pequeños entre 120 y 150 m², construcciones de 1 a 2 niveles, donde las construcciones ocupan entre el 70 y el 80% de la superficie de los predios. La tenencia del suelo también es muy diferente entre el poblado tradicional, los nuevos desarrollos habitacionales al norte y los predios sobre la carretera 200, ya que en el poblado se trata de pequeñas propiedades individuales del fundo urbano, recientemente segregadas del régimen ejidal, en tanto que en los nuevos desarrollos existen lotes individuales pero también condominios horizontales en terrenos adquiridos a los antiguos ejidatarios. No se detectan todavía asentamientos irregulares dentro de la zona de estudio.

Las reservas territoriales con que cuenta el Centro de Población de Jarretaderas son las definidas como de posible urbanización por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas 2002. Suman 592 Has. adicionales a las áreas actualmente urbanizadas (más de ocho veces lo actual) y en el presente estudio han sufrido algunas adiciones y subtracciones motivadas por las modificaciones propuestas al trazo del bordo hacia el río Ameca que adelante se describen y que no modifican su extensión en lo general.

1.4.3.3. Infraestructura y servicios urbanos. (Ver plano D-03) La infraestructura vial de la zona de estudio parte de la carretera federal 200 Puerto Vallarta-Tepic, que inicia su trayecto en el Municipio y el Estado de Nayarit a partir del puente sobre el río Ameca. Esta importante vía tiene en su cruce por el área de estudio sólo cuatro carriles (dos de ida y dos de vuelta) con una sección promedio de 25 mts incluyendo acotamientos sobre un derecho de vía de 40 mts. Hay tres nodos viales importantes en la autopista: uno inmediatamente después de pasar la garita de control a la salida del puente sobre el río Ameca, con paso a desnivel hacia Jarretaderas, otro un poco más adelante, también con

paso a desnivel pero hacia Nuevo Vallarta, y uno más sin paso a desnivel, que es el entronque más utilizado para ingresar a Nuevo Vallarta. Sin embargo, el resto de este último tramo se encuentra ya fuera de la zona de estudio. De los tres entronques que parten vialidades primarias en dirección de la costa, de las cuales las dos que ingresan a Nuevo Vallarta se conectan con la extensa red vial de ese desarrollo turístico, y la que conduce a Jarretaderas conduce hacia la retícula ortogonal de empedradas de ese centro de población, todas de la misma sección de aproximadamente 12 mts de sección.

Por lo que respecta al servicio de agua potable, el poblado de Jarretaderas cuenta con una red con la que cubre cerca del 80% de sus necesidades, provista de pozos de abastecimiento, dispositivos de potabilización y un tanque regulador de presión en el centro del poblado. No obstante lo cual, existe ya un déficit de 7,533 m³ diarios en la demanda a 2004, a los que se le debe agregar otros 7,533 m³ para el lapso 2004-2025. Por su parte, la red de alcantarillado sanitario muestra un déficit relativamente corto en su capacidad, si bien se cuenta con una red que recorre las principales calles del asentamiento y vierte sus escurrimientos en una planta de tratamiento ubicada ya en Nuevo Vallarta.

La red de energía eléctrica es suficiente para el 98% de las necesidades actuales de la población, pero no hay previstas medidas para el crecimiento acumulado que se prevé para el lapso entre 2004 y 2025, equivalente a 32 MVA. Se trata de una infraestructura aérea, relativamente económica, que comparte sus postes con los del alumbrado público.

La red de telefonía cubre menos del 30% de la demanda del poblado. Es aérea, con postes de madera. Sin embargo, las principales troncales sobre la autopista 200 provienen de Puerto Vallarta y una ingresa a Nuevo Vallarta, donde existe una central telefónica.

La situación de los servicios urbanos de transporte y recolección es la siguiente: Hay rutas de autobuses urbanos que circulan por la carretera 200, llegan hasta el centro municipal con el Estado de Jalisco y se regresan a distintas localidades del territorio municipal (si bien algunas llegan hasta la Terminal de autobuses de Puerto Vallarta). La frecuencia oscila entre 10 minutos y varias horas dependiendo de la importancia y la distancia de su destino final. Solo una penetra cada 10 minutos de 6 a 21 hrs hasta al centro del poblado de Jarretaderas, y otra llega por el acceso noroeste a Nuevo Vallarta, también cada 10 minutos. Para el resto de las necesidades de transporte público en la zona de estudio se cuenta con un sitio de taxis de 15 unidades en el centro de Jarretaderas. Por todo lo anterior, se concluye que las zonas a 500 metros de distancia de la carretera 200 están muy bien servidas, mientras que aquellas en el centro del poblado o a 500 metros de distancia vialidad que penetra a Nuevo Vallarta cuentan con un servicio aceptable, no así las zonas al norte y al oriente del centro de población.

Por lo que se observa a simple vista, no hay actualmente un problema de recolección de desechos domésticos o en vía pública que no pueda ser remediado en el corto plazo con el personal y los vehículos del servicio municipal de limpia. Lo que no está previsto es el incremento en la generación de desechos por el crecimiento poblacional, que sobrepasará en 2025 las 47 toneladas diarias.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EN JARRETADERAS: Demanda Actual y Prevista 2004-2015

CONCEPTO	UNIDAD	NORMAS	INFRAESTRUCTURA INSTALADA	DÉFICIT	INCREMENTOS			
					CORTO PLAZO 2004-2006	MEDIANO PL. 2015	LARGO PLAZO 2015-2025	ACUMULADO 2004-2025
HABITANTES			5,642		1,085	8,119	20,929	30,133
DEMANDA DE AGUA POTABLE _1/								
Dotación urbana	lt/hab/día	250						
Consumo diario	m3		1170.63	239.77	271.26	2029.65	5232.34	7533.25
Gasto medio (GM)	lps		13.55	2.78	3.14	23.49	60.56	87.19
Gasto máximo diario (GMD)	lps	1.2*GM	16.26	3.33	3.77	28.19	72.67	104.63
Gasto máximo horario	lps	1.5*GMD	24.39	5.00	5.65	42.28	109.01	156.94
DEMANDA DE DRENAJE Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES _1/								
Aportación a la red	m3	0.8*Cons.	936.50	191.81	217.01	1623.72	4185.87	6026.60
Gasto máximo diario	Lps		13.01	2.66	3.01	22.55	58.14	83.70
DEMANDA DE ENERGIA ELÉCTRICA _2/					113			
Vivienda (diario)	KVA/viv	5.3	6,943.68	141.71	1,362.75	10,196.33	26,285.67	31,940.97
Total de energía eléctrica	MVA		6.94	0.14	1.36	10.20	26.29	31.94
DEMANDA DOMÉSTICA DE TELÉFONÍA _3/								
Servicio	Líneas	0.125/hab	484.93	207.82	135.63	1,014.38	2,616.13	3,973.96
GENERACIÓN DE BASURA DOMÉSTICA _4/								
Aportación 1.57 Kg/hab/día	Tn	0.00157			1.70	12.75	32.86	47.31

Fuentes normativas: _1/ Comisión Nacional del Agua; _2/ CFE; _3/ TELMEX; 4/ SEDESOL

1.4.3.4. Equipamiento. Jarretaderas cuenta con varios equipamientos sociales: 1 jardín de niños (8 aulas), 1 primaria (12 a.), 1 secundaria (6 a.), 1 centro de salud (2 cons.), 1 centro social (225 m2) 1 cancha de volibol y 1 de futbol; 1 plaza (1,800 m2), 1 comisariado ejidal, delegación municipal, iglesia católica y cementerio (350 fosas). Hasta ahora, los déficits de equipamiento son menores (los más notables se registran en jardines públicos y juegos infantiles) si bien pronto se incrementarán por el crecimiento poblacional, que transformará al antiguo poblado rural en un importante sector urbano y elevará la demanda en todos los subsistemas de equipamiento. Así, el pronóstico para 2015 sugiere que Jarretaderas tendrá que proveer otras 46 aulas de educación preescolar, 74 de educación primaria y 24 de secundaria; abrir 2 bibliotecas públicas, un centro social popular y una casa de la cultura; acondicionar 12 consultorios y un puesto de socorros; añadir 4 guarderías; habilitar más de 400 puestos para locatarios de mercados fijos o sobre ruedas; conformar 5.6 hectáreas de plazas, jardines públicos y juegos infantiles y otras 3 para actividades deportivas; construir cuando menos una sala de cine para 350 personas y otros servicios diversos, todo lo cual requerirá cerca de 15 hectáreas de superficies de donación para contar con los espacios mínimos que recomienda el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de SEDESOL.

EQUIPAMIENTO URBANO EN JARRETADERAS: Demanda actual y prevista 2004-2025

ELEMENTO	NORMA SEDESOL					REQ. 2004		EXISTENTE		DEFICIT (-) o SUPERAV (+)		INCREM 2004-06		INCREM 2006-15		INCREM 2015-25		ACUMULA 2004-2015		
	Unidad Básica	hab/ UB	m2/ UB	UB/mo-dulo	Tur-nos	UBS	Mód	UB	Mod inst	UBS	Mod req	UB	Mod req	UBS	Mod req	UBS	Mod req	UBS	Mod req	
Subsistema Educación																				
Jardín de Niños	aula	665	262	6	1	8.5	1.4	8	1	-0.5		1.6	0.3	12.2	2.0	31.5	5.2	45.8	7.6	
Primaria	aula	420	217	12	2	13.4	1.1	12	1	-1.4		2.6	0.1	19.3	0.8	49.8	2.1	73.2	3.0	
Secundaria General	aula	880	918	10	2	6.4	0.6	0	0	-6.4	-0.3	1.2	0.1	9.2	0.5	23.8	1.2	23.8	1.9	
Subtotales																				
Subsistema Cultura																				
Biblioteca Publica	silla lect.	350	11	48	1	16.1	0.3	0	0	-16.1	-0.3	3.1	0.1	23.2	0.5	59.8	1.2	102.2	1.8	
Centro Social Popular	m2 const.	32	3	1,400	1	176.3	0.1	225	1	48.7		33.9	0.0	253.7	0.2	654.0	0.5	893.0	0.7	
Casa de la Cultura	m2 util	17	3	1,410	1	331.9	0.2	0	0	-332	-0.2	63.8	0.0	477.6	0.3	1,231	0.9	2104	1.3	
Subtotales																				
Subsistema Salud																				
C. Salud Rural P. Concent	consult.	500	600	2	2	1.1	0.6	2	1	0.9		0.2	0.1	1.6	0.4	4.2	1.0	5.2	1.4	
Unidad Med Fam (IMSS)	consult.	480	800	5	2	1.2	0.2	0	0	-1.2	-0.1	0.2	0.0	1.7	0.2	4.4	0.4	7.5	0.7	
Puesto de Socorro	camilla	600	100	5	1	0.9	0.2	0	0	-0.9	-0.2	0.2	0.0	1.4	0.3	3.5	0.7	6.0	1.0	
Subtotales																				
Subsistema Asist. Social																				
Guarderia (DIF)	aula	115	79	6	1	4.9	0.8	6	1	1.1	0.2	0.9	0.2	7.1	1.2	18.2	3.0	25.0	4.4	
Subtotales																				
Subsistema Comercio																				
Mercado	puesto	121	30	90	1	46.6	0.5	0	0	-46.6	-0.5	9.0	0.1	67.1	0.7	173.0	1.9	202	1.7	
Tianguis/merc. s/ruedas	puesto	121	90	130	1	46.6	0.4	0	0	-46.6	-0.4	9.0	0.1	67.1	0.5	173.0	1.3	202	1.2	
Subtotales																				
Subsistema Comunic y Transp.																				
Agencia (SEPOMEX)	Ventani ll	8500	46	1	1	0.7	0.7	3	3	2.3	2.3	0.1	0.1	1.0	1.0	2.5	2.5	1.2	1.2	
Subtotales																				
Subsistema Recreación																				
Juegos Infantiles	m2Terr	4	1	3,500	1	1,612	0.5	0	0	-1612	-0.5	310.0	0.1	232.0	0.7	598.0	1.7	1022.1	1.5	
Jardín Vecinal	m2 jardín	1	1	5,000	1	5,642	1.1	0	0	-5642	-1.1	1085	0.2	811.9	1.6	2092.9	4.2	3577.5	6	
Plaza Civica	m2 plaza	6	1	4,480	1	902.7	0.2	1,800	1	897	0.2	173.6	0.0	129.9	0.3	334.8	0.7	3923	1.3	
Espect. Deport. (Lienzo)	m2 lienz	25	7	4,000	1	225.7	0.1	2,580	1	2354	0.6	43.4	0.0	325	0.1	837.2	0.2	-	-	
Sala de Cine	butaca	100	5	280	1	56.4	0.2	0	0	-56.4	-0.2	10.9	0.0	81	0.3	209.3	0.7	358	1.1	
Parque de Barrio	m2parq ue	1	1	10,000	1	5,642	0.6	0	0	-5642	-0.6	1085	0.1	811.9	0.8	2092.9	2.1	3577.5	3	
Subtotales																				
Subsistema Deporte																				
Centro Deportivo	m2 canch	2	2	14,000	1	2,821	0.2	15,000	12,179	-2821	-0.2	542.5	0.0	4,059	0.3	1046.5	0.7	2887	1.1	
Gimnasio Deportivo	m2 const.	40	2	1,875	1	141.0	0.1	0	0	-141	-0.1	27.1	0.0	203.0	0.1	523.2	0.3	894	0.4	
Subtotales																				
Subsistema Adm Pública																				
Delegación Municipal	m2 const.	75	2	100	1	75.2	0.8	32	1	-43.2	-0.4	14.5	0.1	108.2	1.1	279.1	2.8	445	4.0	
Subtotales																				

Subsistema Serv. Urb.																				
Cementerio (panteón)	Fosa	200	6	2,860	1	28.2	0.0	350	1	322	0.1	5.4	0.0	40.6	0.0	104.6	0.0	472.5	0.3	0.295
Estación de Policía	m2 const	165	3	303	1	34.2	0.1	144	1	110	0.4	6.6	0.0	49.2	0.2	126.8	0.4	292.4	1.3	0.073
Gasolinera	Pistola	112.5	87.5	6	2	5.0	0.8	20	1	15	1.2	1.0	0.1	7.2	0.6	18.6	1.6	11.8	1.6	0.103
Subtotales																			0.471	
Total																			14.810	

1.4.3.5. Vivienda. En el poblado tradicional predomina un patrón de vivienda relativamente popular, pero con viviendas dignas, la mayoría provistas de cimentación de mampostería, muros de tabique recocido o de block de cemento-arena reforzados con dalas y castillos de concreto, la mayoría de ellos expuestos o a lo sumo enclados (aunque algunos ya muestran aplanados de cemento-arena y unos pocos revestimientos) y entresijos o cubiertas de concreto, si bien hay algunas viviendas que ostentan tejados ya sea sobre maderamen o sobre concreto y algunas pocas cubiertas de láminas onduladas de lámina o de asbesto sobre soportes más ligeros. Sin embargo, como y ase indicó, todavía no hay síntomas de asentamientos irregulares en la zona de estudio y esto repercute en la calidad y el estado de conservación de las viviendas, mismo que es razonablemente bueno si bien algunas requieren de mejor mantenimiento. No se aprecian síntomas de hacinamiento y se estima que el índice de ocupantes por vivienda es muy cercano al del promedio del municipio que es de 4 habitantes por vivienda.

El pronóstico previsible, si se conserva el índice de ocupantes por vivienda implica una demanda de cuando menos 260 nuevas viviendas para el lapso 2004-2006, 1,980 para el lapso 2006-2015 y 5,105 para el lapso 2015-2025, es decir, un total de 7,255 viviendas nuevas de 2004 a 2025. Estos volúmenes implican necesariamente un esfuerzo que rebasa las iniciativas individuales que hasta ahora han caracterizado las acciones de vivienda en el área de estudio, o aquellas de promotores particulares que apenas están comenzando a hacerse sentir en el municipio de Bahía de Banderas y que se dirigen principalmente a sectores altos y medio-altos, por lo que se vislumbra en ese pronóstico un segmento que puede ser mayoritario de acciones promovidas por programas de vivienda con apoyo federal, estatal e incluso municipal dirigidas a sectores de ingreso bajos y medios.

1.4.3.6. Riesgos y vulnerabilidad. Diversos estudios de la Comisión Nacional del Agua muestran una probabilidad de que en un plazo de 100 años pueda llegar a presentarse una avenida extraordinaria del río Ameca, con la consecuente inundación de las partes bajas próximas a su desembocadura. Se estima que todas aquellas zonas urbanas ubicadas por debajo de la cota 4 m.s.n.m son altamente susceptibles de un evento extraordinario de esa naturaleza, en cuyo caso la casi totalidad del poblado de Jarretaderas quedaría cubierto por las aguas. Como se ha visto recientemente, las consecuencias del cambio climático global y la dinámica de las placas que forman la corteza terrestre pueden hacer realidad ese escenario más pronto de lo que es dable imaginar.

1.4.3.7. Imagen urbana. La imagen urbana de Jarretaderas dista mucho de responder a su importancia estratégica, al ser el primer asentamiento del Municipio de Bahía de Banderas (y del Estado de Nayarit) que recibe a los visitantes que provienen desde Puerto Vallarta. Al ingresar, éstos perciben sólo que hay una garita de ingreso a la salida del puente sobre

el Río Ameca, donde hasta hace poco existían (y todavía se instalan ocasionales "retenes" policiales o militares motivados por la lucha contra el tráfico de drogas y el tránsito ilegal de armas. Como el centro de población propiamente dicho de Jarretaderas no está contiguo a la carretera, su presencia pasa casi desapercibida. Por consiguiente, la mayoría de los que pasan por el tramo de la autopista 200 dentro de la zona de Jarretaderas sólo se llevan la impresión de que a ambos lados de ésta comienzan a surgir equipamientos y servicios que no brindan una imagen consistente y unificada. Por los nuevos desarrollos habitacionales que comienzan a surgir al norte de esa imagen, al estar destinados a sectores de ingresos bajos y medios bajos, proyecta pronto una imagen de ciudad-dormitorio que no es precisamente la mejor para el municipio central que tiene Jarretaderas en todo el sistema urbano conurbano Vallarta-Banderas.

Ya dentro del poblado, la imagen urbana es aceptable e incluso con algunas partes agradables, particularmente donde las viviendas muestran sistemas constructivos modernos y buen mantenimiento, donde hay empedrados y banquetas en buen estado, donde hay más arbolado tanto en vía pública como en el interior de los predios, y donde se hace un manejo adecuado de los desechos sólidos. Sin embargo, no está garantizada la permanencia de este tipo de imagen positiva, ya que los incrementos poblacionales esperados traerán también consigo incrementos de densidad (en superficies o en edificaciones); si a esto se agrega la eventual introducción no regulada de materiales y sistemas constructivos y si no se vigila el mantenimiento tanto de la infraestructura como de las edificaciones, las ventajas de las escasas zonas de imagen urbana aceptable pueden perderse.

1.4.4. Administración urbana.

El notable incremento en el desarrollo urbano en el municipio se refleja en el número de solicitudes de licencias de uso del suelo y constancias de compatibilidad de uso tramitadas por particulares individuales o corporativos. Sin embargo, los recursos humanos, materiales y presupuestales para estas tareas son los mismos que los de hace unos años antes de que se iniciara el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas en 2001. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología carece de personal suficiente para atender todas las tareas de tramitación de licencias, inspecciones y actualizaciones de planes de desarrollo urbano. Sólo en lo que va de la gestión de la presente administración municipal se han tramitado para el área de estudio de Jarretaderas 33 constancias de compatibilidad de uso del suelo y 40 compatibilidades de uso. Los recursos tecnológicos también son insuficientes: los equipos de cómputo y el software con que cuentan ya son obsoletos y no podrán manejar los planos elaborados para este estudio, algunos de más de 20 años de antigüedad debido a la densidad de curvas topográficas, linderos, ortofotos y otros detalles de los levantamientos que se están empleando. Muy pronto, si las tendencias de crecimiento urbano prosiguen como hasta ahora, la Dirección de Desarrollo Urbano y por lo tanto el Municipio se verán ampliamente rebasados por la demanda.

Mención aparte merece la Dirección de Catastro, que recientemente pasó del ámbito estatal al ámbito municipal. Cuenta con recursos humanos, materiales y presupuestales aparentemente suficientes, y maneja información importante —en gran parte digitalizada— sobre la propiedad raíz en el territorio municipal. Sin embargo, corre el peligro de quedarse atrás ante la dinámica acelerada de cambio y crecimiento, cosa que se percibió al revisar el presente estudio. En efecto, el catastro no registra todas las nuevas áreas urbanas

o no incluye completos sus datos. La importancia de un Catastro actualizado es decisiva para implementar mecanismos de recaudación que pueden representar la factibilidad financiera de las inversiones municipales en el desarrollo urbano.

1.5. Síntesis del diagnóstico-pronóstico

La problemática detectada en el área de estudio del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Jarretaderas no registra cambios substanciales respecto a la situación en 2002, excepto por lo que se refiere a las nuevas áreas que comienzan a desarrollarse a ambos lados de la carretera 200.

El medio natural subsistente conserva muchos de sus atributos originales en cuanto a clima, relieve, cuerpos de agua, suelos y vegetación, características de la parte más baja de la cuenca del río Ameca, incluyendo las desventajas inherentes a su inundabilidad.

La estructura urbana del núcleo original del Centro de Población también conserva las características de los demás poblados rurales del valle, sin embargo, por su posición central en la incipiente conurbación Puerto Vallarta-Bahía de Banderas registrará muy pronto fuertes presiones de urbanización que requieren conducirse de la mejor manera posible.

Hasta el momento, no muestra carencias graves de suelo, infraestructura, equipamiento o vivienda, o bien deterioros irreparables en estos sistemas. Sin embargo, la velocidad del crecimiento esperado en el Municipio de Bahía de Banderas plantea un escenario bastante crítico, en el que los sitios más céntricos de la conurbación Puerto Vallarta - Bahía de Banderas (entre los cuales sobresale Jarretaderas) serán precisamente los que recibirán mayor crecimiento poblacional. En efecto, los casi 5,650 habitantes con los que ya cuenta Jarretaderas en 2004 se transformarán en 35,800 en 2025, lo cual hará necesario aprovechar al máximo el escaso territorio que aún se ubica en torno a ese centro de población. La velocidad de ese crecimiento obligará a tomar medidas drásticas para no comenzar a acumular rezagos en suelo, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que pronto serán descomunales para los recursos de la administración municipal.

Las demandas de vivienda implicarán 7,255 nuevas unidades entre 2004-2025 y mejoramiento para el 20% de las viviendas actuales, para lo cual se requerirán programas institucionales para reforzar la acción de desarrolladores particulares, que hasta ahora dejan sin atender la demanda de los sectores de más bajos ingresos.

Por otra parte, el riesgo (aunque sea remoto) de posibles inundaciones de una buena parte del área de estudio (incluyendo las zonas urbanizadas actualmente) causadas ya sea por avenidas extraordinarias del Río Ameca o por oleaje anormal del Océano incrementa su vulnerabilidad y hace patente que carece de medidas de mitigación.

Por lo que respecta a la imagen urbana que actualmente se percibe de Jarretaderas, ésta es heterogénea y carece de atractivos en las zonas más transitadas, mientras que algunos valores positivos sólo son perceptibles si se ingresa al poblado, algo alejado de la carretera. En general, la imagen actual no corresponde a la importancia de Jarretaderas por su posición central en la conurbación Puerto Vallarta-Bahía de Banderas, y por su condición de puerta de entrada al propio Municipio y al Estado de Nayarit.

Por último, se estima que no se han incrementado adecuadamente los recursos humanos y materiales de que dispone la dependencia encargada del desarrollo urbano del municipio, y que si bien la capacidad financiera municipal se ha fortalecido al asumir el

control del Catastro, éste último corre el riesgo de desactualizarse rápidamente efectúan las tareas de campo y gabinete que podrían mantenerlo al corriente de la dinámica del crecimiento urbano.

2. NORMATIVIDAD Y OBJETIVOS DE DESARROLLO

2.1. Normatividad aplicable

El presente estudio sigue las mismas bases normativas que se observaron en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas 2001-2006, es decir:

Nivel Federal: el Art. 115 Constitucional, la Ley de Planeación, la Ley de Asentamientos Humanos, Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Ley General de Bienes Nacionales, el Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, el Programa Nacional del Medio Ambiente y el Programa Nacional de Desarrollo Urbano. También se ha recurrido al Sistema de Normas sobre Desarrollo Urbano de México. Las normas al respecto que mayor efecto tienen sobre el presente estudio son las siguientes:

Demanda de agua potable: 250 litros por día por habitante

Generación de aguas residuales: 70% de la demanda

Generación de residuos sólidos: 1.5 Kg por habitante por día

En todo lo referente a equipamiento urbano, se consideró en particular el Sistema de Normas Sobre Equipamiento Urbano de SEDESOL.

Nivel Estatal: la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit, Ley Orgánica para la Administración Pública del Estado de Nayarit, Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Nayarit, el Plan de Desarrollo del Estado de Nayarit y el Programa Estatal de Protección al Medio Ambiente.

Nivel Municipal: El estudio toma en cuenta las disposiciones del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Bahía de Banderas 2002 y su Reglamento de Zonificación. En su contigüidad al área de estudio, también se tomó en cuenta lo previsto por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano "Nuevo Vallarta y Flamings" 2001 vigente.

2.2. Planes y programas en operación

Entre 2001 y 2004, se concluyó y entró en operación el puente de regreso de Bahía de Banderas a Puerto Vallarta, por lo que ahora se toma muy en cuenta el presente estudio.

Al momento de elaborar el presente Programa, los únicos programas nuevos de nivel federal fueron: 1. El Programa Habitat de SEDESOL, dirigido a mejorar las condiciones de asentamiento, vivienda y empleo en comunidades de escasos ingresos. Es un programa que requiere gestiones municipales para implementarse pero no está activo en Bahía de Banderas ni en el Municipio de Bahía de Banderas: solamente ofrece una perspectiva que podría explorarse. 2. Otra dependencia que ha intensificado sus actividades en el campo de la vivienda para los trabajadores es el INFONAVIT, con visita exploratoria de altos funcionarios al Municipio en 2004, todavía sin concretar planes de inversión en el área de estudio, pero con posibilidades de hacerlo más adelante en los próximos desarrollos, algunos de ellos situados en Jarretaderas. 3. Existe la posibilidad de que pronto se inicie el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada Puerto Vallarta - Bahía de Banderas, pero hasta el momento de cerrar los trabajos del presente Programa

aún no se había dado comienzo formal a sus tareas y mucho menos se contaba con resultados.

En el nivel Estatal, sobresale el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de los municipios de Bahía de Banderas, Compostela y San Blas en el Estado de Nayarit (POER-BBCSB) que se encontraba en proceso de consulta cuando se estaba concluyendo el presente estudio. El plan en cuestión asume en lo general las premisas del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas 2002 e introduce algunas consideraciones importantes aplicables al área de estudio, particularmente en lo que se refiere a arborización de márgenes de ríos y arroyos, mismas que se han tomado en cuenta.

Adicionalmente, al momento de concluir este Programa, se iniciaron los estudios y obras para ampliar la sección del acceso sur a Nuevo Vallarta, mismo que cruza por la zona de estudio.

2.3. Objetivos del Programa y Horizontes de Programación

Con los resultados del Diagnóstico-Pronóstico antes descritos, y tomando en cuenta la normatividad aplicable y los planes y programas en operación, se pueden formular los siguientes objetivos generales y particulares:

2.3.1. Objetivos generales

Los objetivos generales del Programa General de Desarrollo Urbano de Jarretaderas son:

- Precisar la zonificación de usos del suelo en el Centro de Población, ya definida por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Bahía de Banderas 2002, tomando en cuenta la posición de Jarretaderas entre los polos de desarrollo de Puerto Vallarta, Jal. y Nuevo Vallarta, Nay., así como el incremento del desarrollo turístico y las expectativas en el corto, mediano y largo plazos.
- Tomar en cuenta las modificaciones o ajustes que sugieren los actores involucrados en el desarrollo urbano del Centro de Población: autoridades, habitantes y propietarios, a partir de la experiencia que ya han tenido con la aplicación y resultados del Plan Municipal 2002.
- Prever con mayor precisión necesidades de infraestructura, vialidad y transporte, equipamiento y vivienda en el área del Centro de Población acordes con ese crecimiento sostenido, las expectativas y los plazos mencionados.
- Afinar la programación y los instrumentos de administración urbana previstos por el Plan Municipal, tomando en cuenta la demanda real de proyectos de desarrollo que se están emprendiendo por diversos particulares en la zona.

2.3.2 Objetivos particulares de desarrollo urbano

- Operar ajustes en la definición de áreas urbanizables y no-urbanizables de acuerdo con estudios más recientes de la Comisión Nacional del Agua, con el funcionamiento hidráulico de la Cuenca Baja del Río Ameca en casos de avenidas extraordinarias, y con las medidas de mitigación que exige la vulnerabilidad de la zona de estudio ante esos fenómenos inesperados.
- Conservar las isletas de Boca de Tomates en la desembocadura del Río Ameca como áreas de reserva ecológica, pero sin cancelar sus posibilidades de desarrollo eco-turístico de baja intensidad, compatible con su preservación.

aún no se había dado comienzo formal a sus tareas y mucho menos se contaba con resultados.

En el nivel Estatal, sobresale el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de los municipios de Bahía de Banderas, Compostela y San Blas en el Estado de Nayarit (POER-BBCSB) que se encontraba en proceso de consulta cuando se estaba concluyendo el presente estudio. El plan en cuestión asume en lo general las premisas del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahía de Banderas 2002 e introduce algunas consideraciones importantes aplicables al área de estudio, particularmente en lo que se refiere a arborización de márgenes de ríos y arroyos, mismas que se han tomado en cuenta.

Adicionalmente, al momento de concluir este Programa, se iniciaron los estudios y obras para ampliar la sección del acceso sur a Nuevo Vallarta, mismo que cruza por la zona de estudio.

2.3. Objetivos del Programa y Horizontes de Programación

Con los resultados del Diagnóstico-Pronóstico antes descritos, y tomando en cuenta la normatividad aplicable y los planes y programas en operación, se pueden formular los siguientes objetivos generales y particulares:

2.3.1. Objetivos generales

Los objetivos generales del Programa General de Desarrollo Urbano de Jarretaderas son:

- Precisar la zonificación de usos del suelo en el Centro de Población, ya definida por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Bahía de Banderas 2002, tomando en cuenta la posición de Jarretaderas entre los polos de desarrollo de Puerto Vallarta, Jal. y Nuevo Vallarta, Nay., así como el incremento del desarrollo turístico y las expectativas en el corto, mediano y largo plazos.
- Tomar en cuenta las modificaciones o ajustes que sugieren los actores involucrados en el desarrollo urbano del Centro de Población: autoridades, habitantes y propietarios, a partir de la experiencia que ya han tenido con la aplicación y resultados del Plan Municipal 2002.
- Prever con mayor precisión necesidades de infraestructura, vialidad y transporte, equipamiento y vivienda en el área del Centro de Población acordes con ese crecimiento sostenido, las expectativas y los plazos mencionados.
- Afinar la programación y los instrumentos de administración urbana previstos por el Plan Municipal, tomando en cuenta la demanda real de proyectos de desarrollo que se están emprendiendo por diversos particulares en la zona.

2.3.2 Objetivos particulares de desarrollo urbano

- Operar ajustes en la definición de áreas urbanizables y no-urbanizables de acuerdo con estudios más recientes de la Comisión Nacional del Agua, con el funcionamiento hidráulico de la Cuenca Baja del Río Ameca en casos de avenidas extraordinarias, y con las medidas de mitigación que exige la vulnerabilidad de la zona de estudio ante esos fenómenos inesperados.
- Conservar las isletas de Boca de Tomates en la desembocadura del Río Ameca como áreas de reserva ecológica, pero sin cancelar sus posibilidades de desarrollo eco-turístico de baja intensidad, compatible con su preservación.

- Aprovechar el resto de las pocas áreas disponibles aprovechables para desarrollo urbano para acomodar parte del crecimiento demográfico que registrará la zona de estudio según lo previsto por el PMDUDD 2002.
- Introducir algunos cambios en los tipos de uso del suelo previstos por el Plan Municipal 2001 en el área de estudio, ampliando las zonas de desarrollo turístico que hasta ahora se habían confinado al desarrollo de Nuevo Vallarta en función del potencial observado, mediante el aprovechamiento de extensiones sobre el margen poniente del río Ameca.
- Revisar y precisar la dotación de infraestructura hidráulica y sanitaria, tomando en cuenta los déficits que ya comienzan a registrarse en esos renglones debido al potencial de desarrollo urbano, mediante la definición de obras de captación, potabilización, regularización, conducción y distribución de agua potable, así como la evacuación y tratamiento de aguas pluviales y servidas que eviten la proliferación de soluciones particulares para cada desarrollo nuevo y conciban a esta infraestructura integralmente.
- Preparar la vialidad primaria y secundaria que requerirán las nuevas áreas urbanizadas en la zona de estudio, especialmente al norte de la carretera federal 200, e implementar los recorridos de transporte público que será necesario introducir para servicio de la población residente, mediante la definición de derechos de vía y trayectos acordes con la demanda esperada.
- Dotar suficientemente a las zonas actualmente urbanizadas y las nuevas zonas de desarrollo urbano de los equipamientos acordes con el volumen de población esperada y prever la ubicación de algunos equipamientos importantes de cobertura municipal y regional, dada la posición de Jarretaderas en la zona central de la conurbación Puerto Vallarta – Bahía de Banderas, mediante la adecuada dosificación de centros de barrio y un subcentro urbano.
- Mejorar substancialmente la imagen urbana de Jarretaderas, consolidando y explotando mejor la imagen urbana tradicional que ya tiene el centro de población actual, y cuidando que la imagen de los nuevos desarrollos que todavía se esperan a ambos lados de la carretera federal 200 no se limiten a la de una ciudad-dormitorio, sino que, por el contrario, se busque ofrecer una imagen digna y perdurable de bienvenida al poblado, al municipio y al Estado de Nayarit a partir del arribo de los dos puentes de ida y vuelta sobre el río Ameca, mediante un mayor control de las edificaciones a ambos lados de la carretera 200 y la concepción de un hito urbano importante de ingreso al Municipio y al Estado viniendo desde Puerto Vallarta.

2.3.3. Horizontes de planeación

Los horizontes de planeación que se plantean para alcanzar estos objetivos son:

Corto Plazo: 2002-2006.

Mediano Plazo: 2007-2015.

Largo Plazo: 2016-2025.

3. ESTRATEGIAS

Tomando en cuenta los resultados del Diagnóstico-Pronóstico y los Objetivos generales y particulares que se han formulado, es posible diseñar las siguientes estrategias de desarrollo urbano (que se muestran en los planos E-1 a E-3) mismas que permitirán alcanzar dichos objetivos, específicamente para el área de estudio del centro de población de Jarretaderas:

3.1. Estrategia general de articulación regional a los sistemas conurbado y municipal de asentamientos

Esta estrategia toma en cuenta dos factores: la disponibilidad de reservas territoriales dentro del área de estudio y su posición estratégica muy cercana a Puerto Vallarta (particularmente al aeropuerto internacional en esa localidad del otro lado del río Ameca) y central, como ya se dijo, en la conurbación de hecho Puerto Vallarta – Bahía de Banderas. Ambos factores obligan a ver a Jarretaderas no como un centro de población autónomo o autosuficiente sino, por el contrario, como un área de desarrollo urbano muy dependiente

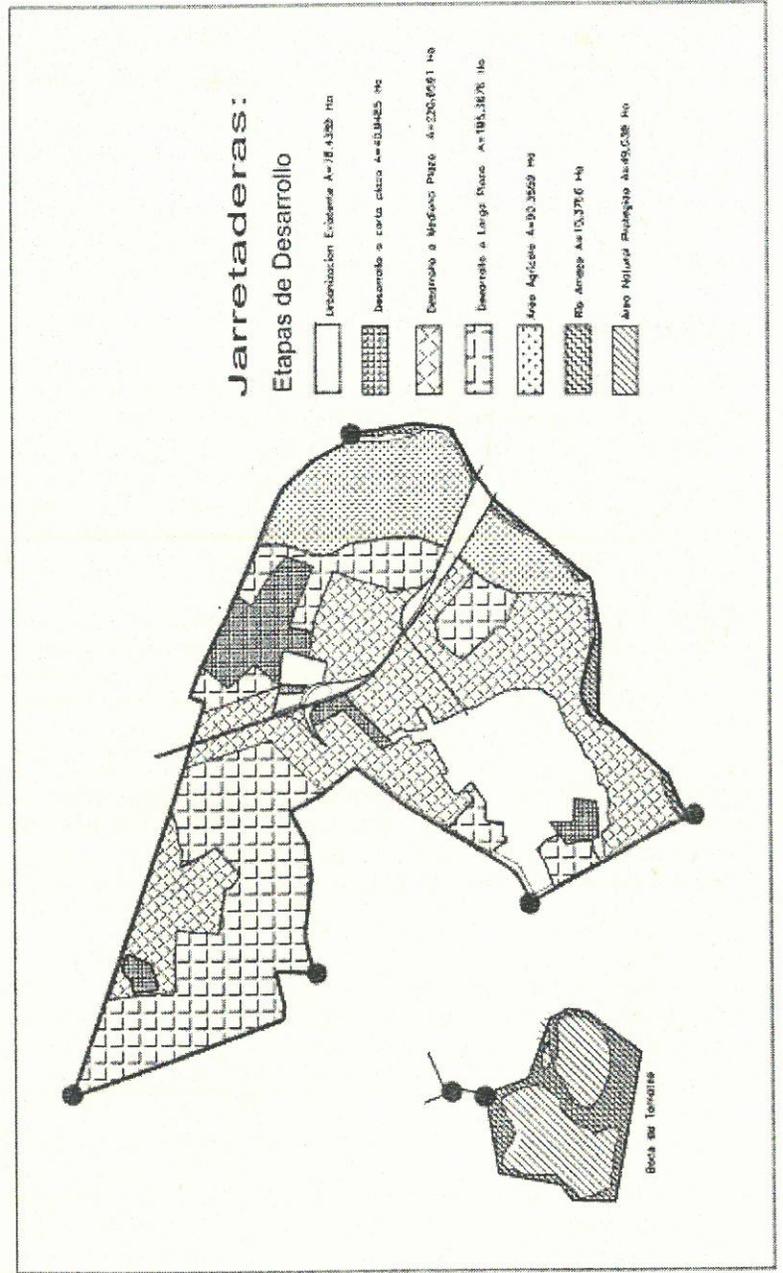
de tres subsistemas urbanos que confluyen en el área de estudio: el resto del subsistema de asentamientos tradicionales del Valle (que prosigue con Mezcales, San Vicente, El Porvenir, San José del Valle, la cabecera municipal y San Juan de Abajo); el subsistema de asentamientos costeros del resto del Municipio y todo el sistema urbano del municipio vecino de Puerto Vallarta. La estrategia consiste, tomando en cuenta esos factores, en darle a Jarretaderas todas las posibilidades posibles de franco **crecimiento** hasta el año 2025 en la medida de su disponibilidad de reservas territoriales, no sólo como zona habitacional sino también como importante área urbana con posibilidades propias de desarrollo turístico y como sitio de ubicación de equipamientos de alcance municipal y regional.

3.2. Estrategias particulares de desarrollo urbano

3.2.1. Estrategia de uso del suelo y reservas territoriales. (Ver plano E-1)

Con objeto de alcanzar los objetivos señalados y consolidar la estrategia de articulación general ya descrita, se plantea consolidar las ya urbanizadas y urbanizar adicionalmente un total de Has., de las cuales aproximadamente el 70% están al surponiente de la carretera federal 200 mientras que el 30 % restante se encuentran al norte de la carretera. Se estima que cuando menos 232.26 Has. se deben ocupar a corto plazo, 187.48 a mediano plazo y 187.47 a largo plazo. En cambio, deben dejarse sin urbanizar al oriente de la zona de estudio hasta 593 Has., de las cuales 502 son zonas de actividad agrícola o pecuaria, sin protección prevista contra eventuales inundaciones pero sujetas a las restricciones propias de su uso actual, y 90 están ubicadas en el área del río y las isletas que conforman Boca de Tomates, sujetas a medidas de protección propias de una reserva natural y a las que recomiende el programa de manejo correspondiente, restringiéndolas a un aprovechamiento eco-turístico de muy baja intensidad. (Ver figura en la siguiente página)

En las nuevas áreas por urbanizar, se incluye una de 58.47 Has. para desarrollo turístico adicional a las que ya estipulababa el PMDU 2002, ocupando ahora antiguos terrenos ejidales ya enajenados entre el casco urbano de Jarretaderas y el río Ameca, con densidades de 25 y 40 cuartos por hectárea y alturas de 5 y 10 niveles respectivamente.



En cuanto a las zonas predominantemente habitacionales se prevén dos tipos de medidas: 1. Evitar la excesiva densificación en las áreas habitacionales actualmente urbanizadas y por urbanizar al suroeste de la carretera 200 limitándolas a 127 habitantes por hectárea bruta; y 2. Aplicar una densidad 211 habitantes por hectárea bruta en los nuevos desarrollos habitacionales al noreste de la misma vía.

Con objeto de definir mejor la vocación de uso del suelo a ambos lados de la carretera federal 200 se propone un corredor urbano-regional de usos mixtos (habitación-comercio y/o servicios) de 100 mts de ancho. También en las vialidades que conducen al centro de Jarretaderas, se consideran corredores urbanos de usos mixtos de ancho coincidente con la lotificación existente o de 30 mts. de ancho si ésta no existe aún. En cambio, en la vialidad sureste de ingreso a Nuevo Vallarta sólo se propone una franja de corredor urbano de las mismas dimensiones sobre el mismo lado, contiguo al centro de población original.

Para jerarquizar y estructurar mejor el organismo urbano del Área de Estudio, se propone un núcleo de 14 manzanas en torno a la plaza principal de Jarretaderas con usos mixtos de habitación-comercio-servicios que hará las funciones de subcentro urbano. Además, se propone la ubicación de 2 centros de barrio: uno hacia el sur del subcentro urbano y otro del lado norte de la carretera 200. En el subcentro urbano y los centros de barrio podrán ubicarse muchos de los equipamientos más importantes propuestos en la estrategia 3.2.3., mientras que el resto se acomodarán en otras ubicaciones menos concentradas.

Aparte de las características de uso del suelo indicadas en el Plano E-1, los demás detalles de intensidades de uso deben consultarse en la tabla anexa al final del presente estudio. Para las compatibilidades de uso seguirá vigente la tabla respectiva del PMDUBB 2002.

3.2.2. Estrategia de infraestructura y servicios urbanos.

Vialidad. (Ver Plano E-2) Aprovechar la sección mínima de la carretera federal 200 en un total de 40 mts, convirtiéndola en boulevard urbano con camellón y carriles centrales, camellones y calles laterales. También se propone introducir una restricción adicional de 10 mts libres de construcciones al frente de los predios hacia esta importante vía con objeto de ampliar en un futuro la sección de las calles y banquetas laterales.

Al norte de la carretera 200, partiendo de la glorieta de acceso al municipio en la entrada de los puentes que cruzan el río Ameca, se prevé un libramiento poniente para toda la zona urbanizada que correrá paralelo y protegido por el bordo contra inundaciones que se describe más adelante. Al llegar al límite norte de la zona de estudio, dicho libramiento se prolongará en el extremo poniente del Centro de Población de Mezcales, objeto de otro Programa de Desarrollo Urbano.

Adicionalmente a las vialidades primarias de penetración a Jarretaderas y Nuevo Vallarta que ya existen (e inician su mejoramiento) se plantean nuevas vialidades de libramiento y de penetración a los desarrollos al norte y al sur de la carretera 200, así como otras vías que completarán la red vial primaria, con secciones mínimas entre 15 y 40 mts. según su importancia. Las calles secundarias de acceso a las manzanas habitacionales tendrán como mínimo 12 m. de sección.

También se prevén tres vialidades peatonales importantes de cuando menos 15 m. de ancho que asegurarán la accesibilidad de los habitantes de Jarretaderas al río Ameca: una entre el subcentro urbano de Jarretaderas y el bordo de protección (que se describe

adelante), otra entre el centro de barrio sur y el dren Mezcales, y la tercera sobre lo de corona del propio bordo a de protección que será zona federal y malecón fluvial.

Infraestructura hidráulica. (Ver plano E-3) 1. Se propone la construcción de un b protección contra inundaciones, con corona de 5.32 m.s.n.m., mismo que definirá l del área urbanizada por el lado oriente de la zona de estudio, tanto al sur como al r la carretera 200, cruzándola justo donde llegan los puentes de ida y vuelta a Vallarta. Este bordo ya estaba previsto en el Plan Municipal de Desarrollo Urban pero en este Programa se rectifica su trazo de acuerdo con nuevas considera técnicas y prácticas avaladas por CONAGUA. La longitud del bordo será de 2,497 lado sur y de 1,197 m del lado norte, con una sección total máxima aproximada c (considerando corona de 20 m para el paseo peatonal). 2. Es necesario limitar el r de pozos individuales para cada nuevo desarrollo o fraccionamiento turís habitacional, y construir de preferencia una sola obra de abastecimiento, potabiliz regularización de agua potable. Adicionalmente, cada desarrollo contará con su pro de distribución hasta las tomas domiciliarias. 3. Se prevé una planta de tratamie aguas servidas para los nuevos desarrollos turísticos y habitacionales del lado su carretera 200, y otra para los del lado norte, a los que conducirán las líneas de c principal que recogen las aguas servidas de los desarrollos. 4. Adicionalmer necesario construir sistemas independientes de escurrimiento de aguas pluviale caerán en las nuevas áreas urbanizadas, y dejar el paso libre a los canales y dr cielo abierto que subsisten del distrito de riego.

Infraestructura eléctrica. Debe construirse una subestación para la totalidad de urbanizada y urbanizable en Jarretaderas. Las redes de distribución de ene alumbrado que existen actualmente serán mejoradas en los tramos centrales del cer población, substituyéndolas por redes subterráneas, y lo mismo se hará en las fran corredor urbano-regional a ambos lados de la carretera 200 y en los corredores ui de acceso a Jarretaderas y a Nuevo Vallarta. En los nuevos desarrollos turístic alimentaciones serán también subterráneas y lo mismo se hará en las viall principales y las zonas de equipamiento de los nuevos desarrollos habitacione mismos criterios se adoptarán para las redes de telefonía.

Transporte. Debe incrementarse el servicio a las zonas de crecimiento inminente a de la carretera 200 y al sur poniente de la zona de estudio, particularmente aquell quedarán fuera de un radio de 500 mts. de distancia de las líneas de transporte p actuales, mismas que, por otra parte, deben incrementar gradualmente la frecuen paso de sus unidades. También conviene pensar en dos sitios de taxis adicione existente, uno al norte de la carretera 200 y otro al surponiente.

3.2.3. Estrategia de equipamiento urbano

Se dosificarán los siguientes equipamientos para el área de estudio del Prograr Desarrollo Urbano de Jarretaderas, considerando el crecimiento poblacional esp hasta 2025 (ver plano E-4) y tabla en apartado 1.4.3.4. de este documento):

1. Subsistema de Educación. Se edificarán cuando menos 46 aulas más de educ preescolar trabajando a un turno y 73 aulas de primaria mas 24 aulas de secu trabajando a dos turnos.
2. Subsistema de Cultura: Se edificarán cuando menos 2 bibliotecas públicas, un c social popular de 1,400 m2 construidos y una casa de la cultura de 1500 m2 construi

3. Subsistema Salud: Se requieren cuando menos 5 consultorios de primer contacto (a dos turnos) y una unidad de medicina familiar de 5 consultorios y un puesto de socorros.
4. Subsistema Asistencia Social: Se requieren 4 guarderías infantiles de 6 aulas c/u.
5. Subsistema Comercio: Se edificarán cuando menos 2 mercados públicos de 120 islas o locales c/u y espacio para tianguis para 200 comerciantes semanales.
5. Subsistema Comunicaciones: Se requerirá una unidad SEPOMEX provista de servicios adicionales tales como estaciones públicas de consulta de comunicaciones electrónicas.
6. Subsistema Recreación. Se acondicionarán 10,000 m2 de juegos infantiles distribuidos en los desarrollos habitacionales, 3 y media Hectáreas de Jardines Vecinales, 1 plaza cívica, 1 cine y 3 parques de barrio. Adicionalmente, se prevén dos "ventanas" de acceso desde el actual poblado de Jarretaderas al río Ameca, una por el centro del poblado y otra por un jardín lineal que correrá paralelo al dren Mezcales.
7. Subsistema Deporte: Se acondicionará una nueva unidad deportiva o ampliación a la existente, de cuando menos 3 Has y un gimnasio de 500 m2 construidos.
10. Administración Pública: Se requiere una nueva Delegación Municipal de 450 m2.
11. Servicios Urbanos: Se requerirían 475 fosas adicionales a las que ya ofrece el panteón existente, pero se recomienda reubicarlas en el nuevo panteón municipal que se propone para la cabecera. En cambio, si será necesario construir una nueva estación de policía de 300 m2 y 2 gasolineras.

Adicionalmente a estas acciones equipamientos sociales, se propone una nueva ubicación para el Centro de Convenciones, importante equipamiento turístico previsto en el PMDUBB 2002. Esta vez se ha ubicado inmediatamente al sur de la carretera 200 y la "Puerta Estatal-Municipal" que se describe adelante. Se tratará de un equipamiento que dará cobertura no solamente a todo el Municipio sino a la Zona Conurbada Vallarta-Bahía de Banderas y de hecho a toda el área de desarrollo turístico entre San Blas y Puerto Vallarta. Tendrá capacidad para convenciones de 10,000 asistentes o para ferias o exposiciones de importancia equivalente, y podrá funcionar, además, como centro cultural para festivales y eventos de rango nacional e internacional, acordes con el volumen y perfil de visitantes que llegará a tener la Zona Conurbada, sobre una superficie de 13.76 Has.

3.2.4. Estrategia de vivienda.

Es indispensable organizar y coordinar diversas iniciativas de desarrollo habitacional en las áreas de crecimiento de Jarretaderas a fin de alcanzar un total de 7,255 viviendas nuevas para 2025. En el plano E-1 se han incluido todos los desarrollos privados que se están promoviendo hasta el momento, vigilando su cumplimiento normativo y su articulación de manera que la vialidad primaria y las redes generales de infraestructura cuenten con derechos de vía continuos y sin obstáculos, y que el agrupamiento de equipamientos corresponda a normas definidas de dotación. Sin embargo, el proceso debe proseguir con nuevos programas que podrían llevar a cabo IFONAVIT o el Programa Hábitat de SEDESOL tanto en las áreas urbanas existentes (en acciones de mejoramiento) como en nuevas áreas urbanizables (en acciones de vivienda nueva).

3.2.5. Estrategia de mitigación de vulnerabilidad ante desastres naturales

Además de las obras de protección contra inundaciones ya descritas en el apartado 3.2.4, es necesario tomar las siguientes provisiones mientras se construye esa infraestructura. No autorizar nuevos desarrollos en zonas inundables a menos que los desarrolladores colaboren con parte del costo de los bordos de protección en forma proporcional a las superficies de sus desarrollos. 2. Sensibilizar a los habitantes de la zona de estudio acerca de los riesgos que se corren como consecuencia de una precipitación (o una avenida de río Ameca) extraordinarias. 3. Implementar sistemas de monitoreo y aviso a la población sobre situaciones de riesgo, y 4. Contar con un Programa Municipal para mitigar daños en caso de que éstos finalmente ocurran.

3.2.6. Estrategia de consolidación de la imagen urbana.

Con objeto de ofrecer una imagen de bienvenida a Jarretaderas, al Municipio de Bahía de Bandera, Estado de Nayarit, se propone una glorieta-plaza de banderas en el espacio que actualmente ocupan las instalaciones de control federal que recientemente han pasado a control del Municipio, provista de un fuente y un conjunto de banderas y estandartes con los símbolos nacional, estatal y de cada uno de los municipios de Nayarit. De acuerdo con la importancia de los eventos internacionales que eventualmente puedan llevar a cabo en la zona turística anexa, se propone que también puedan izarse banderas alusivas a los países visitantes. Por otra parte, se propone establecer controles que aseguren la calidad de las edificaciones en el corredor urbano-regional de usos mixtos, establecer un reglamento de anuncios señalados, limitando el número, las dimensiones y la altura de los anuncios espectaculares, y consolidar la imagen urbana tradicional del poblado existente de Jarretaderas.

3.2.7. Estrategia de administración urbana

Se propone incrementar en un 200% los recursos humanos, materiales y presupuestales de la actual Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, reubicándola en un local suficiente dotándola de un cuerpo de analistas, inspectores y tramitadores capacitados, proveyéndola de equipos de cómputo, escaneo y ploteo capaces de manejar los documentos y anexos gráficos de este Programa y de otras fuentes de información avanzadas, de posicionadores satelitales y otros equipos de apoyo topográfico, fotográfico, de vehículos adecuados y de mobiliario suficiente.

Por lo que respecta a la Dirección de Catastro, se propone un mecanismo de coordinación más estrecha con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología con objeto de aprovechar mejor la información de que dispone, la actualización de zonas no catastradas y la constitución de una base de datos multifinalitaria que sirva no solo para propósitos catastrales sino también para actualizar los estudios de desarrollo urbano con una periodicidad cuando menos trienal.

4. PROGRAMAS

Para articular las estrategias propuestas en acciones concretas, se propone agruparlas en acciones desglosadas, en los siguientes subprogramas donde se identifican metas, proyectos, responsables o corresponsables. Cada uno sirve de punto de partida para elaborar los Programas Operativos Anuales (POA) durante la gestión municipal. Sólo se incluyen las acciones sumadas a corto y mediano plazo (2004-2015). Por otra parte, las acciones acompañadas del término (compartido) entre paréntesis indican que su costo se comparte con otros programas de centros de población dentro del Municipio, particularmente con Mezcales.

SUBPROGRAMA Y PROYECTO	PRIORIDAD	Responsables / Corresponsables					
		Municipio	Estado	Federación	Parastatal	Sector Priv	Sector Soc.
PLANEACIÓN							
Revisión y aprobación del Programa de Centro de Población	A						
Elaboración y aprobación de Planes Parciales de la Reserva Turística	A						
SUELO							
Dotación de suelo para derechos de vía y ubicación de equipamientos	B						
Dotación de suelo para programas de vivienda popular	B						
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS							
Proyectos de libramientos, vialidad primaria e intersecciones ppales.	B						
Construcción de libramiento poniente	C						
Construcción de vialidades primarias incl. camellones y banquetas	A						
Construcción de 2 vialidades peatonales de Jarretaderas a Rio Ameca	B						
Proyecto (compartido) de abast. de agua potable desde rio Ameca	A						
Proyecto de la red de distribución de Jarretaderas	A						
Ampliación de sistema de abastecimiento y distribución (GMD 32 lps)	B						
Mejoramiento del sistema de distribución existente	B						
Proyecto de drenaje sanitario y tratamiento de aguas residuales	A						
Construcción de nuevas redes de drenaje sanitario (GMD 25 lps)	A						
Construcción de planta de tratamiento de aguas residuales	B						
Construcción de nueva subestación para Jarretaderas	B						
Constr. de alimentación eléctrica subterr. en vialidades principales	C						
Constr. de alimentación eléctrica aérea en vialidades secundarias	A						
Mejoram. y ampliación de sistema de alumbrado público (postes y luminarias)	B						
Constr. de red telefónica	B						
Incremento de autobuses urbanos y de rutas.	A						
Nueva base de taxis	B						
Incremento de rutas, frecuencia y unidades de recolección de desechos sol.	A						
EQUIPAMIENTO							
Constr. de 3 jardines de niños de 6 aulas c/u	A						
Constr. de 1 escuelas primarias de 12 aulas c/u	B						
Constr. de 1 escuela secundaria de 10 aulas	B						
Constr. de 1 biblioteca pública de 500m2.	B						
Constr. de 2 clínicas 5 consultorios c/u	A						
Constr. de 1 guardería DIF de 6 aulas	B						
Constr. de 1 mercado 90 locatarios	B						
Habilitación de 1 tianguis 80 puestos	A						
Acondicionam. de 2 jardines p/ juegos infantiles 1,800 m2 c.u.	A						

05

1.2.,
1.
res
las
rca
del
ión
en

al
las
ajo-
los
se
s a
las
el
la

es
e,
y
os
ón
y

in
ar
la
os
a

s,
y
s
n
s
e
o,

SUBPROGRAMA Y PROYECTO (continúa)	PRIORIDAD	Responsables / Corresponsables					
		Municipio	Estado	Federación	Paraestatal	Sector Priv	Sector
Acondicionam. de 2 jardines vecinales de 5,000m2 c.u.	B	■					
Acondicionam. de 1 jardín en subcentro urbano de 10,000 m2	A						
Acondicionam. de 2 plazas en "ventanas " al Rio Ameca	B						
Rehabilitación de lienzo charro	A						
Construcción de delegación municipal 100 M2	B						
Proyecto de Centro Internacional de Convenciones 10,000 asistentes	B				■		
VIVIENDA							
Subprograma de vivienda popular para ingresos bajos	B		■				
Subprograma de mejoramiento de vivienda popular para ingresos bajos	A		■				
Subprogramas de vivienda con financiam. institucional INFONAVIT	B				■		
Subprogramas de vivienda media	B					■	
RIESGOS Y VULNERABILIDAD							
Subprograma de monitoreo, predicc. y alerta de hidrometeorol.	A			■			
Construcción de bordos sur de protección contra inundaciones H=5.32 msnm	A			■			
Construcción de bordo norte de protección contra inundaciones H=5.32 msnm	B	■		■			■
Materiales de difusión sobre protección civil para residentes y visitantes	A	■					
IMAGEN URBANA							
Proyecto de "puerta estatal-municipal" en límite suroriente	A	■					
Construcción de "puerta estatal-municipal" en límite suroriente	B						
Elaboración y aprobación de Reglamento de Anuncios (compartido)	A	■					
ADMINISTRACIÓN URBANA							
Fortalecimiento de recursos humanos y materiales de la Dirección de D.U.	A	■					
Consolidación de recursos de la Dirección de Catastro	A						
Integración de un sistema de catastro multifinanciarario para el D:U.	B						
Impresión y distr. de textos y manuales sobre desarrollo urbano del Municipio	A	■					

Simbología:

A: Corto y mediano plazos

B: Mediano y largo plazos

Responsable ■

Corresponsable □

5. INSTRUMENTOS

Para la mejor realización de las acciones programadas, se sugiere el empleo de los siguientes instrumentos jurídicos, administrativos, financieros y de participación social:

5.1. Instrumentos jurídicos y normativos

Se recomienda la elaboración del Reglamento Municipal de Anuncios, necesario para regular todo tipo de anuncios y rótulos de identificación, promoción, etc. Su ausencia hará difícil controlar la proliferación de anuncios de todo tipo sobre la carretera 200, particularmente anuncios espectaculares, que pueden dar al traste con la imagen urbana del Municipio, y especialmente con la del área de estudio.

5.2. Instrumentos administrativos

Se recomienda avanzar en la automatización administrativa de algunos procesos de otorgamiento de licencias de uso del suelo y autorizaciones de compatibilidad de usos en desarrollos turísticos de gran magnitud (como el nuevo previsto en el extremo suroriente de la zona d estudio) similares al que ya existe para los desarrollos de Costa Banderas y Punta Mita, en los que el Gobierno Municipal puede ejercer un control bastante satisfactorio de los desarrollos particulares que se van concretando dentro de un desarrollo maestro. Este mismo procedimiento se podría adaptar para emplearlo en desarrollos habitacionales.

El fortalecimiento administrativo de la Dirección de Desarrollo Urbano, por otra parte, es necesario para no detener ni desalentar las inversiones crecientes en materia inmobiliaria que ya registra el Municipio.

5.3. Instrumentos financieros

Los valores catastrales que se emplean para calcular la base de impuesto predial y otros derechos ya están desactualizados, por lo que conviene ponerlos al día con objeto de que el Municipio pueda asumir el reto de dar respuesta a las demandas de servicios irán incrementándose paulatinamente.

Por otra parte, conviene recurrir a líneas de crédito en la banca oficial (particularmente BANOBRAS) para apoyar financieramente algunos programas que requieren capital semilla o de inversión (estudios y proyectos, sistemas de catastro, obras de infraestructura y equipamiento urbanos, sistemas de transporte público, etc.) En el renglón de vivienda también existe un panorama más diversificado a través de las líneas de crédito de INFONAVIT.

5.4. Participación social

Sólo una activa participación y compromiso de la población con el presente Programa puede asegurar su éxito final. Por eso es conveniente editar materiales informativos y manuales sobre el desarrollo urbano del Municipio que ayuden a concienciar a sus habitantes y les permitan participar en los procesos de implementación (o actualización) del presente estudio. Es muy importante que la autoridad municipal tome el liderazgo en este proceso y lo estimule a través de reuniones, pláticas, talleres y otros mecanismos que permitan recoger las opiniones de la gente respecto al Programa y su avance.

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

Numero de Oficio: D.D.U.E 1154/05

Expediente:

ASUNTO:



H. V AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
Bahía de Banderas, Nayarit.

Valle de Banderas, a 25 de Marzo del 2005

LIC. LILIA PATRICIA JURADO GALAZ
REPRESENTANTE DE DIVERSOS AVECINDADOS DE
JARRETADERAS, MEZCALES, MEZCALITOS
NUEVO VALLARTA Y FLAMINGOS
P R E S E N T E

Atendiendo su comunicado de fecha 23 de Marzo del presente año, respecto a las observaciones de fecha 2 de Marzo del 2005 dentro del proceso de Consulta Pública, convocada por el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano y Rural sobre los Programas Parciales de Centro de Población de Jarretaderas y el Municipio de Bahía de Banderas, me permito hacer las siguientes apreciaciones:

Como recordara en la reunión de Consulta Pública llevada a cabo en el Desarrollo Habitacional "Rincón del Cielo" en la cual asistieron entre otros los Regidores del H. Ayuntamiento, el Consejo de Administración del Ejido de Jarretaderas, la Asociación de Colonos de Nuevo Vallarta, la Asociación de Mujeres de la Bahía y diferentes desarrolladores de fraccionamientos como lo son Dynamica, Homex y los Patos.

En la misma reunión el Arq. Alberto González Pozo, consultor contratado por el H. Ayuntamiento dio a conocer los avances de los Programas Parciales de Jarretaderas y Mezcales, determinándose dentro del Proyecto de los Programas Parciales los siguientes objetivos:

- Precisar la zonificación de usos del suelo en los Centros de Población ya definida en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Bahía de Banderas, publicado en el Periódico Oficial mediante Decreto 8430 de fecha 1 de Junio del 2002.
- Se han tomado en cuenta las propuestas y modificaciones y ajustes que como ustedes y otros actores involucrados en el desarrollo urbano de los Centros de población, autoridades, habitantes y propietarios de predios han presentado en la exposición de los mismos.
- Se prevé con mayor precisión las necesidades de infraestructura, vialidad y transporte, equipamiento y vivienda en el área del Centro de población de Jarretaderas y de Mezcales sean acordes con el crecimiento sostenido y las expectativas y los plazos de los mismos.

Han participado en la elaboración del estudio la Secretaría de Obras Públicas, el Organismo Operador de Agua Potable y Alcantarillado, el asesor técnico de la Presidencia Municipal para cuestiones de infraestructura y Obras de Urbanización, se contó con la valiosa participación, apoyo y opinión de la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado de Nayarit.

Adicionalmente a lo anterior, con motivo del proceso de consulta pública, se realizaron varias reuniones con representantes de la sociedad como es el caso de la Asociación de Colonos de Nuevo Vallarta representada por el Lic. Alfonso Rizzuto de las cuales se desprendieron diversas y valiosas aportaciones que nos llevaron a realizar modificaciones sustanciales en los planes sujetos a consulta, entre otras:

- Se redujo la densidad máxima en el uso habitacional de H-211 a H-127 y H-87;
- Se eliminó el corredor regional urbano –CRU- del ingreso del ingreso del poblado de Mezcalitos hasta el ingreso a Nuevo Vallarta;
- Se regularon los usos específicos desapareciendo los que fueran no compatibles con la zona turística.

Con la seguridad de que todas las inquietudes y propuestas realizadas dentro del procedimiento de consulta han sido recogidas por los programas de centro de población sujetos a consulta pública en los cuales. Ustedes tuvieron una importante participación, me despido de usted, quedando a sus apreciables órdenes al respecto.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE BAHÍA DE BANDERAS, NAY.
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ING. JUAN DE DIOS LOMELI MADRIGAL.
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.

c.c.p.- C.P. Héctor Miguel Paniagua Salazar.- Presidente Municipal de Bahía de Banderas, Nay.
c.c.p.- Asociación de Colonos de Nuevo Vallarta y Flamings
c.c.p.- Arq. Rodolfo Hugo Ortega Díaz.- Director de Obras Públicas Municipales
c.c.p.- Lic. Héctor Sánchez Carrillo.- Jefe del Departamento Jurídico.
c.c.p.- Archivo
JDLM/alm*

C.P. HECTOR PANIAGUA SALAZAR
PRESIDENTE MUNICIPAL
DEL H. AYUNTAMIENTO
DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT.
Presente:

Los que suscribimos y firmamos al calce del presente escrito, somos vecinos de Jarretaderas, Mezcales, Mezcalitos, Nuevo Vallarta y Flamings, del Municipio e Bahía de Banderas, Nayarit, señalamos como domicilio para recibir toda clase de citas y documentos en Avenida Paseo de los Cocoteros lote No. 29 Villa 8, Club de Playa en Nuevo Vallarta, Municipio Bahía de Banderas, Nayarit, autorizandó para que las reciba en nuestro nombre a la licenciada Lilia Patricia Jurado Galaz, con todo respeto a usted

EXPONGO

Dando seguimiento a las observaciones que realizamos en 02 de Marzo del 2005 respecto al "Proyecto del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mezcales y Mezcalitos y el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit", y de acuerdo a las revisiones y análisis integral, que se realizó del mismo y situándonos en nuestra realidad social, cultural, económica, política y ambiental, además de contar con este momento histórico de oportunidad para obtener una herramienta eficaz para nomar y dirigir acciones que induzcan un desarrollo equilibrado y equitativo así como coherente en una planeación estratégica el desarrollo y crecimiento urbano de forma que garantice el bienestar a la población y le dé certidumbre de una mejor calidad de vida, a la que tenemos derecho como individuos, en base a las garantías y derechos que nuestra Constitución nos otorga, el presente documento, que es propositivo, contiene los señalamientos, las observaciones y propuestas de estrategias y políticas del ya mencionado Programa de Desarrollo Urbano abordando principalmente en los siguiente puntos:

- 1- El Programa presentado y que se sacó a consulta, muestra una clara ausencia técnica de los estudios de carácter Estratégico como son los de Ordenamiento Ecológico, así como el estudio de la C. N. A., ya que a pesar de contar con ellos, no son tomados en cuenta para la realización del Programa, lo cual es completamente prioritario debido a que este documento es el instrumento en donde se deben puntualizar las estrategias de crecimiento y planeación urbana en el área de aplicación.

En la área de estero del Quelele no se reflejan, unidades de gestión ambientales, así como el grado vulnerabilidad, La importancia de la Laguna del Quelele dentro del sistema hidráulico natural de la zona no puede ser desestimada, lo que a su vez repercute sobre las características de su riqueza biótica como los cambios bioclimáticos, de igual manera no se marcan las estrategias de desinstalación de los asentamientos irregulares que se encuentran en la zona federal, por el lado de mezcalitos y parte de mezcales, que son adyacentes a esta zona de estero, se deberá tener el amortiguamiento con especificaciones adecuadas, marcadas en los estudios existentes antes referidos para este espacio territorial, para poder designar los usos específico, compatibles para no impactar el área, se observo que no se marca el sistema de canalización de las escorrentías de los afluentes del Estero del Quelele, ni el parteaguas ni canalización de la agua que van a el río Ameca, se requiere un estudio integral hidráulico para no cortarlas y tomar en

cuenta las zonas federales que les corresponden, ya que son para protección a la comunidad y de las mismas escorrentías.

Así mismo, se requieren los estudios de Riesgo y Vulnerabilidad y de Vialidad e Impacto de Tránsito, para poder sustentar las estrategias adecuadas, por lo que al no contar con estos rubros se pone en peligro la capacidad reguladora y la validez social de un instrumento como lo es el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mezcales y Mezcalitos que fue presentado y sometido a consulta pública.

Según lo manifestado en el documento abreviado del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mezcales y Mezcalitos, Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, tiene un promedio de 5 m.s.n.m. De Mezcales y Mezcalitos, el terreno desciende abruptamente por pequeñas cañadas hasta la Laguna del Quelele, en las inmediaciones de Mezcalitos. Prácticamente baja al nivel del mar, mientras que de Valle Dorado hacia el oriente los niveles oscilan entre 3 y 4 mts. es preocupante y necesario reordena el área de aplicación ya que estamos conciente de que están y estarán en constante peligro las personas que finquen su patrimonio en estos lugares. En esta zona se propone, que los usos que se desarrollen en el caso de habitacionales y en base al análisis de las lotificaciones actuales y para no cargar la zona que sean de habitacional densidad 84 Unifamiliar (H-84U) (Densidad Neta) esto nos representa 141 habitantes por hectárea y terrenos de superficie mínima 300 m² y en las áreas aledañas al estero sean de uso turístico densidad 40 (T-40) (Densidad Neta) esto nos representa 121 habitantes por hectárea y terrenos de superficie mínima 350 m² y los colindantes a la laguna turístico densidad 25 (T-25) (Densidad Neta) esto nos representa 67 habitantes por hectárea y terrenos de superficie mínima 600 m², esto nos garantizaría el mínimo impacto que tendría esta área.

- 2- En el Corredor Regional Urbano, respecto a los usos a desarrollar, se tendrá que sujetar a las densidades de Plurifamiliar Horizontal con 4 niveles máximos de altura, para con ello proteger la imagen de todo el corredor, y en apoyo a esto, se deberá marcar una restricción frontal a la carretera federal 200, de 15.00 mts., la cual tendrá que ser el 80% de área verde.
- 3- Respecto al punto que se aborda en el documento abreviado del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mezcales y Mezcalitos de los Suelos que al texto dice, "Se trata de suelos aluviales profundos, ricos en nutrientes, que por su textura permiten la recarga del acuífero y al mismo tiempo son adecuados para actividades agrícolas de alto rendimiento". En este punto que se aborda en el documento abreviado del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mezcales y Mezcalitos. No existe congruencia entre esta síntesis y las determinaciones de las densidades y usos del suelo marcados en las Estrategias Urbanas y Uso del Suelo y el plano E-01, no son tan propicios para el desarrollo urbano por su alto contenido de agua y su consecuente compresibilidad en la zona. En la parte de Mezcales, Los nuevos desarrollos al norte de la carretera 200 tienen una intensidad de uso mayor las densidades de H211 (Habitacional 211 habitantes por hectárea, que por no queda claro y detallado podría tener una densidad de población neta de 469 a 846 habitantes por hectárea, ya que no se especifica como deben de estar en la zonificación secundaria) y el uso Z I (que en el cuadro de la simbología marca como Zona Industrial en primera no corresponde a la simbología manejado en el Reglamento Municipal de Zonificación y Usos del Suelo de Bahía de Banderas, Nayarit y en

segundo esta propuesta en una área altamente productiva y en el Plan Municipal esta marcada como área protegida agrícola-agropecuaria que también es susceptible de inundación, el Sustento Técnico de tomar, como Estrategia de Desarrollo Urbano y Económico en el documento abreviado, la demanda de desarrolladores de proyectos particulares sin ver y analizar la demanda y sustentabilidad no es aceptada por la envergadura del instrumento de planeación que significa Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mezcal y Mezcalitos, herramienta que debe dar certidumbre a la población para lograr llegar a una buena calidad de vida y un Desarrollo Equilibrado y sustentado en el Territorio Municipal, el uso que se debe de dejar es el H127H, que nos permite una lotificación de 260 m² y 311 habitantes por hectárea.

- 4- En el punto en donde se aborda la alteración al medio Natural en el documento abreviado respecto a: las alteraciones al medio natural provienen del proceso de explotación agrícola intensiva, primero, y después del proceso de desarrollo urbano, particularmente de la intensificación de usos del suelo en los últimos años. En este punto estamos totalmente de acuerdo ya que de haberse analizado bien en el Plan Municipal no se hubiera propiciado el deterioro de las tierras altamente potenciales para la agricultura, pudiéndose haberse planeado con menor densidad para que existiera un porcentaje mayor de áreas abiertas para la filtración de agua pluvial y se recarguen los mantos acuíferos, (esto nos impactara en el abastecimiento del agua ya que se suministra a través de pozos en el mismo lugar) y no hubiera alentado la densificación de la región en donde es una zona altamente vulnerable. Para evitar las inundaciones, se permitió y se sigue permitiendo cambiar la morfología del suelo con rellenos e impactando las escorrentías naturales.
- 5- Otro punto que es altamente preocupante es el vertido de aguas negras sin tratar a escurrimientos y canales, y presencia de desechos sólidos en las inmediaciones de vialidades así como la Laguna del Quelele está particularmente afectada por estos deterioros, como la hace notar el consultor del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Mezcales y Mezcalitos es imperativo implementar un sistema operativo de agua y drenaje para tener el control del saneamiento y la distribución bajo las normas mexicanas del agua potable, así como un buen servicio de recolección de basura
- 6- Es imperioso tomar en cuenta que la imagen urbana de Mezcales es muy deficiente, a pesar de su potencial. El nodo más importante, el cruce entre la carretera federal 200 y la carretera estatal que sale hacia el norte, donde está el resto de los poblados del Valle, carece de algún atractivo. Es casi la única imagen perdurable que el visitante percibe a su paso por el centro de población y ofrece solamente una sucesión de edificaciones y anuncios heterogéneos, punto de contacto de la actividad turismo debe de mostrar el porque se desarrollo en este lugar y conservar una imagen urbana acorde a la actividad del sitio y no un hacinamiento, esto no solo perjudica a esta imagen sino que también a la estabilidad económica como lo marca el consultor respecto a las fuentes de trabajo de la población, así como también aborda la cuestión de imagen urbana y nos confirma lo que esta sucediendo actualmente mostrándonos un escenario nada se debe de marcar a mezcales como un área de mejoramiento Urbano.

7- Respecto a los Equipamiento en el documento presentado, no se establece con claridad el análisis de cobertura de servicio de los mencionados equipamientos, así como tampoco se presentan los planos correspondientes, lo que nos impide poder saber si la población está recibiendo los servicios suficientes, o bien, tiene un marcado déficit al respecto. Aunado a lo anterior, resulta extraño e incomprensible para nosotros el hecho de que el documento presentado haga mención a que Hasta ahora, los déficit de equipamiento son menores, lo cuál resulta totalmente cuestionable debido a que desconocemos a qué porcentaje se le puede establecer con claridad técnica el valor o la apreciación personal de "menor" (que porcentaje representa ¿menor?

8- Entendemos que el concepto de sostenibilidad no solo implica el determinar usos del suelo sino que debe garantizar que al realizar la planificación urbana se respetará y motivará, la conservación de las áreas Agrícolas de alta Productividad, el equilibrio ecológico y el Crecimiento Económico y Social, así como Cultural-Educativo del Centro de Población, para beneficio de todos sus integrantes, lo cual no es contemplado en el documento al cual nos referimos.

Atentamente

Bahía de Banderas, Nayarit, a 23 de Marzo del 2005.

~~Alonso~~ Alonso Aguirre
 Valle San Luis #213
 Valle Dorado

Marcelo Touar Shelly
 Sirena 30 int 2
 San Vicente Nay.

Antonio Pina H
 Jaiba N. 38
 San Vicente Nay.

Valle del Rosario 159
 Jose Gonzalez Lopez
 SOC # 18
 Lecciones Nay

Idalia Corrales JMW
 Rita Botana #1
 Valle Conul #232

Guillermo Cruz
 Retorno Organizado
 Lote 21 Nuevo
 Vallarta, Nay

Dalia Lizbeth Olaz. Vargas.

Opalo 44. Costa Coral.

Luisa Valle
 gracia Allende
 zatelez Nay

Francisco Gonzalez M.
 Fracc. Costa Coral Tuerito #1

Yadira E. Ramirez Aguiar

Francisco Gonzalez Bonano
 casa #79 A
 San Vicente Nay

José Manuel Gonzalez R.
 Hidalgo #197 Co. Minde.

Fracc. Costa Coral Opalo #:

Fernando Ibarra R.
 Ignacio Gonzalez #78
 San José del V.

ANEXOS

**DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO DE POBLACION DE JARRETADERAS,
MUNICIPIO DE BAHIA DE BANDERAS, NAYARIT**

Publicado el 17 de Septiembre de 2005, No.44, Sección Cuarta

NORMATIVIDAD DE UTILIZACION DEL SUELO		AREAS DE DESARROLLO HABITACIONAL							AI (Habitación)	
		H211			H127					
		Vienda Unifamiliar	Vienda Plurifamiliar Horizontal	Vienda Plurifamiliar Vertical	Vienda Unifamiliar Horizontal	Vienda Plurifamiliar Horizontal	Vienda Plurifamiliar Vertical	Vienda Unifamiliar Horizontal	Vienda Plurifamiliar Vertical	CU Comercio Equipo y
		50	50	50	30	30	30	30	30	
DENSIDADES PERMITIDAS	BRUTA	Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA	50	50	50	30	30	30	480	
		M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA	200	200	200	333	333	333	304	
		HABITANTES / HECTAREA (MÁXIMO)	211	211	211	127	127	127	120	
		Nº DE CUARTOS DE HOTEL / HECTAREA							80	
		JR. SUITE, MASTER SUITE / HA								
		DEPTOS, ESTUDIO LLAVE HOTELERO, VILLA, CABAÑA, BUNGALOW, CASA HOTEL O RESIDENCIA TURISTICA / HA							90	
	NETA	MÁXIMO VIVS POR LOTE MÍNIMO	1	2	4	1	2	4	4	
		SUPERFICIE MÍNIMA DEL LOTE (M2)	90	180	360	182	365	729	275	
		HABS / HA NETA (MÁXIMO)	469	469	469	231	231	231	815	
		FRENTE MÍNIMO (ML)	8	8	12	8	8	16	14	
		HABITANTES / HECTAREA (MÁXIMO)	350	350	350	240	240	240	150	
		DENSIDAD NETA HOTELERA MAX (CTOS/HA)							20	
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR (%)	20	20	20	30	30	30	45		
	SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE (ÍNDICE C.O.S.)	0.80	0.80	0.80	0.70	0.70	0.70	0.55		
NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCION	(sin considerar sótanos, áticos y elementos de ornato arquitectónico siempre y cuando no sean necesarios)	2	2	3	2	2	3	5		
INTENSIDAD DE UTILIZACION DEL SUELO	INTENSIDAD MÁXIMA DE CONSTRUCCION (C.U.S.)	1.90	1.90	1.90	1.40	1.40	1.40	1.85		
ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	AREAS HABITACIONALES Y DE USOS MIXTOS	Nº DE CAJONES POR VIVIENDA	1	1	1	1	1	1		
	AREAS DE DESARROLLO TURISTICO	Nº DE CAJONES POR CUARTO HOTELERO (nota 9)								
	AREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO E INDUSTRIA	M2 DE CONSTRUCCION / CAJON	15	15	15	15	15	15		
ÁREA DE DONACION PARA DESTINOS	(Porcentaje del area bruta de aplicación de la acción de urbanización a ejecutar en predios mayores a 1 Ha.)	0	3	5	0	3	5	0		
RESTRICCIONES DE EDIFICACION	FRONTALES (ML)	HACIA ELEMENTOS VIALES								
		HACIA PLAYA (Z.F.M.T.) (se complementa con nota 9)								
	LATERALES (ML)	COLINDANTE CON ELEMENTOS VIALES	0	0	0	0	0	0		
		COLINDANTE CON CUERPOS DE AGUA (LAGUNAS, CANALES, RIOS, ETC.)	5	10	15	5	10	15		
	TRASERAS (ML)	COLINDANTE CON LOTE	0	0	0	0	0	0		
		COLINDANTE CON CUERPOS DE AGUA (LAGUNAS, CANALES, RIOS, ETC.)	10	10	15	10	10	15		
	COLINDANTE CON LOTE	2	2	3	3	3	5			

- DT DICTAMEN TÉCNICO DE LA DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
- LOS PREDIOS QUE DEN FRENTE A UN CORREDOR URBANO TENDRAN EL USO COMO TAL SIEMPRE Y CUANDO SU ACCESO SEA POR LA VIALIDAD QUE LO LIMITA.
 - LOS PREDIOS DE UNA ZONA CON UN USO DETERMINADO Y QUE ADEMÁS COLINDAN CON OTRO, PODRAN ADOPTAR TANTO EL USO DEL SUELO, LA INTENSIDAD MÁXIMA DE APROVECHOAMIENTO, LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA, EL DIMENSIONAMIENTO DE LOTES Y NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CORRESPONDIENTE O EL COLINDANTE, PUDIENDO MEZCLARSE A SU ACCESO SEA POR LA VIALIDAD QUE LOS LIMITA; ESTO NO SERÁ APLICABLE PARA AQUELLOS PREDIOS QUE SE ENCUENTREN EN ZONAS NO URBANIZABLES Y EQUIPAMIENTO.
 - LOS USOS O NORMAS DE OCUPACION NO ESPECIFICADOS EN EL PRESENTE PLAN Y/O TABLA ESTARAN SUJETOS A DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.
 - EN LOS PREDIOS PERTENECIENTES A NUEVO VALLARTA Y FLAMINGOS VALLARTA Y ADYACENTE AL RÍO AMECA.
 - DE ACUERDO CON LA NORMATIVIDAD DEL GOBIERNO DEL ESTADO EN MATERIA DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO LAS SUPERFICIES PAVIMENTADAS A DESCUBIERTO PARA TERRENO CON SISTEMA PERMEABLE (BASE DE MATERIAL GRANULADO FINO Y ACABADO DE ADOQUIN O SIMILAR CON JUNTAS A HUESO O DE PASTO), ASÍ COMO SUPERFICIES DE CONCRETO O PAVIMENTO CON CAPACIDADES DIFERENTES EN CIRCULACIONES Y RAMPAS PARA PERSONAS DE LA TERCERA EDAD, NIÑOS PEQUEÑOS O PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES.
 - EL NÚMERO DE VIVIENDAS MÁXIMA AUTORIZADO PARA CADA ZONA PODRÁ INCREMENTARSE UN NIVEL MÁS SÓLO PARA ALQUILAR CIRCULACIONES VERTICALES EN AZULE.
 - PARA VIVIENDAS EN ZONAS CON DENSIDADES H-211, H-127, H-44 Y H-51 DE HASTA 80M2 SE REQUIERE DE UN CAJON DE ESTACIONAMIENTO POR VIVIENDA. DE 81M2 HASTA 150M2 SE REQUIERE DE TRES CAJONES POR VIVIENDA.
 - FRENTE A LA ZFM.T. SE PERMITIRA LA CONSTRUCCION DE PALAPAS, RESTAURANTES, BAÑOS, BARES Y ALBERCAS, MEDIANTE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.
 - PARA LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO EN LAS AREAS DE TRANSFERENCIA DE DENSIDADES APLICARA LA NORMA DE LA DENSIDAD MÁS ALTA.

USOS GENERALES

USOS ESPECIFICOS

	AREAS DE DESARROLLO HABITACIONAL		AREAS DE USOS MIXTOS (Habitacional, Comercial, Servicios, Equipamiento)								AREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO Y TURISTICO							ÁREAS INDUSTRIALES		AREAS DE DESARROLLO TURISTICO			AREAS NATURALES			AREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA															
	H211		H177		CU		CB		CRU		CRUR		ER		CCN		E-E		E-S		E-C		E-R		E-T		E-A		E-T		E-S		ZULAS	UMERS	T-50	T-40	T-25	N-FF-A	ZR	C-A	AG-AP-P
	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Multifamiliar Horizontal	Vivienda Multifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Multifamiliar Horizontal	Vivienda Multifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Multifamiliar Horizontal	Vivienda Multifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Multifamiliar Horizontal	Vivienda Multifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Multifamiliar Horizontal	Vivienda Multifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Multifamiliar Horizontal	Vivienda Multifamiliar Vertical	ER	CCN	E-E	E-S	E-C	E-R	E-T	E-A	E-T	E-S	ZULAS	UMERS	T-50	T-40	T-25	N-FF-A	ZR	C-A	AG-AP-P				
100	CANTINAS, Cervecerías, Pulquerías, Bares, Centros Nocturnos, Clubes, Salones para Fiestas, Banquetes y Bailes, Centros Sociales, Discoteques, Ostineries, Pizzerías y Restaurantes en General.		HASTA 120 M2 POR USO. DE 121 A 250 M2 POR USO. MAS DE 251 M2 POR USO.																																						
	TIPO I * LOS OBLIGATORIOS SEGUN NORMAS DE PEMEX, BUZON POSTAL.		CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.																																						
	TIPO II * LOS OBLIGATORIOS SEGUN NORMAS DE PEMEX * BUZON POSTAL * TELEFONO PUBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA, * LAVADO AUTOMATICO DE AUTOMOVILES, CENTROS DE SERVICIOS DE COMERCIO Y SERVICIOS.		CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.																																						
	TIPO III * LOS OBLIGATORIOS SEGUN NORMAS DE PEMEX, VENTA Y REPARACION DE NEUMATICOS, REF ACCIONARIA AUTOMOTRIZ, TALLER ELECTRICO Y MECANICO, TIENDA DE CONVENIENCIA, FUENTE DE BODAS, CHETERIA O RESTAURANTE MOTEL Y/O TRAILER PARK, BUZON POSTAL, TELEFONO PUBLICO LOCAL Y LARGA DISTANCIA, CENTRO DE SERVICIOS DE COMERCIO Y SERVICIOS.		CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.																																						
	CASIONERA TIPO 1 * PARA SURTIR AL PUBLICO EN GENERAL.		VER NORMATIVA DE OCUPACION EN EL DOCUMENTO DEL PLAN.																																						
	CASIONERA TIPO 2 * PARA SURTIR A UNIDADES DE TRANSPORTE PROPIEDAD DE PERSONAS FISICAS O MORALES.		VER NORMATIVA DE OCUPACION EN EL DOCUMENTO DEL PLAN.																																						
101	CENTROS DE CONSULTORIOS Y DE SALUD, UNIDADES DE PRIMER CONTACTO, LABORATORIOS DE ANALISIS, DENTALES, CLINICAS, OPTICOS, DISPENSARIOS Y CENTROS ANTIRRABICOS.		HASTA 120 M2 POR USO. DE 121 A 500 M2 POR USO. MAS DE 501 M2 POR USO.																																						
	CLINICAS-HOSPITAL, SAMATORIOS, MATERINIDADES, POLICLINICAS, HOSPIALES GENERALES Y DE ESPECIALIDADES, CENTROS MEDICOS Y UNIDADES DE REHABILITACION FISICO.		MAS DE 6,000 M2 DE TERRENO HASTA 5,000 M2 DE CONSTRUCCION																																						
102	JARDIN DE NIÑOS, ESCUELAS PRIMARIAS, EDUCACION ESPECIAL Y GUARDERIAS.		HASTA 4 AULAS. MAS DE 5 AULAS.																																						
	ESCUELAS SECUNDARIAS GENERALES Y TECNOLOGICAS, ACADEMIAS DE OFICIO Y TELESECUNDARIAS.		MAS DE 6,000 M2 DE TERRENO MAS DE 5,000 M2 DE CONSTRUCCION																																						
	PREPARATORIA, VOCACIONALES, INSTITUTOS TECNICOS, CENTROS DE CAPACITACION Y ACADEMIAS PROFESIONALES.		MAS DE 6,000 M2 DE TERRENO MAS DE 5,000 M2 DE CONSTRUCCION																																						
103	ESCUELAS E INSTITUTOS TECNOLOGICOS, POLITECNICOS, NORMAL DE MAESTROS, UNIVERSIDADES, CENTROS E INSTITUTOS DE INVESTIGACION.		MAS DE 6,000 M2 DE TERRENO MAS DE 5,000 M2 DE CONSTRUCCION																																						
	ESCUELAS DE WATACION, MUSICA, BAILE, ARTES MARCALES, DE MODELOS, PINTURA, ESCULTURA, ACTUACION, FOTOGRAFIA, EDUCACION FISICA Y MANUALIDADES Y ACTIVIDADES ACUATICAS.		HASTA 250 M2 POR USO. MAS DE 251 M2 POR USO.																																						
	TEMPLOS Y LUGARES DE ORACION, CONVENTOS Y EDIFICACIONES PARA LA PRACTICA Y/O LA ENSEÑANZA RELIGIOSA.		MAS DE 6,000 M2 DE TERRENO MAS DE 5,000 M2 DE CONSTRUCCION																																						
	AUDITORIOS, TEATROS, CINES, AUTOCINEMAS, Y SALAS DE CONCERTOS.		CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.																																						
	BIBLIOTECAS, MUSEOS, GALERIAS DE ARTE, HERMOTECAS, BIBLIOTECAS, MUSEOS, GALERIAS DE ARTE, HERMOTECAS, PIROTECAS, FILMOTECAS, CINETECAS, CASAS DE CULTURA, SALAS DE EXPOSICION, CENTROS COMUNITARIOS Y SALONES DE USOS MULTIPLES.		MAS DE 6,000 M2 DE TERRENO MAS DE 5,000 M2 DE CONSTRUCCION																																						
	BALNEARIOS Y ACTIVIDADES ACUATICAS.		MAS DE 6,000 M2 DE TERRENO MAS DE 5,000 M2 DE CONSTRUCCION																																						
	BOLICHES, BILLARES, DOMINOS, ADEREZ Y JUEGOS DE SALON EN GENERAL, ADIESTRAMIENTO CANINO.		HASTA 250 M2 POR USO. DE 251 A 1,000 M2 POR USO. DE 1,001 A 5,000 M2 POR USO. MAS DE 5,001 M2 POR USO.																																						
	GIMNASIOS EN GENERAL.		HASTA 250 M2 POR USO. DE 251 A 1,000 M2 POR USO. DE 1,001 A 5,000 M2 POR USO.																																						
	CANCHAS CUBIERTAS EN GENERAL.		MAS DE 5,001 M2 POR USO. CUALQUIER SUP. POR USO.																																						
	CANCHAS DESCUBIERTAS EN GENERAL.		CUALQUIER SUP. POR USO.																																						
	FALANQUES, EXPOSICIONES FERIALES.		MAS DE 6,000 M2 DE TERRENO MAS DE 5,000 M2 DE CONSTRUCCION																																						
ES	ESTADIOS, HIPODROMOS, GALGODROMOS, AUTODROMOS, VIB. DOMINOS, PLAZAS DE TOROS, LINDOS CHARROS PISTAS PARA MOTOCICLISMO Y ACTIVIDADES ACUATICAS.		MAS DE 6,000 M2 DE TERRENO MAS DE 5,000 M2 DE CONSTRUCCION																																						
	CLUBES CAMPESTRES, CAMPOS DE TIRO, CAMPAMENTOS, PARADERO DE BODAS, CLUBES HIBIDOS Y DE GOLF.		CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.																																						
	PLAZAS, ARBORES ROTANDOS, JUEGOS INFANTILES, PARQUES Y JARDINES EN GENERAL.		CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.																																						
	HOTELERIAS, MOTELERIAS, DEPARTAMENTOS ESTUDIO, VILLAS, CASAS DE VACACIONES, DEPARTAMENTOS ESTUDIO, VILLAS, CASAS DE VACACIONES, DEPARTAMENTOS ESTUDIO, VILLAS, CASAS DE VACACIONES, DEPARTAMENTOS ESTUDIO, VILLAS.		CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.																																						
	CORRENTONERIAS, ASAJOS DE ANCIANOS E INCIDENTES.		CUALQUIER SUP. POR USO.																																						
	CASAS DE CUNA, ESTANCIAS INFANTIL, CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL.		CUALQUIER SUP. POR USO.																																						
	ASOCIACIONES CIVILES.		CUALQUIER SUP. POR USO.																																						
	ESTADIOS DE FIEBRES Y AMBULANCIAS.		CUALQUIER SUP. POR USO.																																						
	CASETAS Y COMANDANCAS.		CUALQUIER SUP. POR USO.																																						
	DELEGACIONES, CUARTELES DE POLICIA Y/O TRANSITO, CENTROS DE CAPACITACION, AGENCIAS DE SEGURIDAD.		CUALQUIER SUP. POR USO.																																						
	CENTROS DE REHABILITACION Y/O REHABILITACION SOCIAL.		CUALQUIER SUP. POR USO.																																						
	CENTROS DE JUSTICIA, JUZGADOS Y CORTE.		CUALQUIER SUP. POR USO.																																						
	ZONAS E INSTALACIONES MILITARES.		CUALQUIER SUP. POR USO.																																						
	ZONA DE PRACTICAS.		CUALQUIER SUP. POR USO.																																						
	ENCUENTRO ALBERTO.		CUALQUIER SUP. POR USO.																																						
	EDUCACION MILITAR.		CUALQUIER SUP. POR USO.																																						
	FUNERARIAS Y VELATORIOS.		HASTA 350 M2 POR USO. MAS DE 251 M2 POR USO.																																						
	PANTEONES, CEASENTERIOS, MAUSOLEOS Y CREMATORIOS.		CUALQUIER SUP. POR USO.																																						
	VERTICALES, HORIZONTALES Y PENSIONES.		HASTA 50 CAJONES.																																						

USOS GENERALES

USOS ESPECIFICOS

USOS ESPECIFICOS	AREAS DE DESARROLLO HABITACIONAL		AREAS DE USOS MIXTOS (Habitacional, Comercial, Servicios, Equipamiento)				AREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO Y TURISTICO							ÁREAS INDUSTRIALES		AREAS DE DESARROLLO TURISTICO			AREAS NATURALES			AREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA								
	H211		H217		CU	CB	CRU		CRU-R		ER	CCN	E-EC	E-SA	E-C	E-RD	E-CT	E-A	E-T	E-AS	ZULAS	UMERS	T-50	T-40	T-25	N-FF-A	ZR	C-A	AG-AP-P	
	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Multifamiliar Horizontal	Vivienda Multifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Multifamiliar Horizontal	Vivienda Multifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Multifamiliar Horizontal	Vivienda Multifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Multifamiliar Horizontal	Vivienda Multifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Multifamiliar Horizontal	Vivienda Multifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Multifamiliar Horizontal	Vivienda Multifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Multifamiliar Horizontal	Vivienda Multifamiliar Vertical									
BAÑOS DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES RECREATIVOS O DE AUTOCONSUMO, EN LAGUNAS, LAGUNAS, PRESAS, BARRIOS Y BARRIOS EN EL LITORAL PARA ESPECIES DE AGUA DULCE, CRADEROS DE BARRIOS ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO																													
BAÑOS DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES RECREATIVOS O DE AUTOCONSUMO, EN LAGUNAS, LAGUNAS, PRESAS, BARRIOS Y BARRIOS EN EL LITORAL PARA ESPECIES DE AGUA DULCE, CRADEROS DE BARRIOS ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO																													
BAÑOS DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES RECREATIVOS O DE AUTOCONSUMO, EN LAGUNAS, LAGUNAS, PRESAS, BARRIOS Y BARRIOS EN EL LITORAL PARA ESPECIES DE AGUA DULCE, CRADEROS DE BARRIOS ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO																													
BAÑOS DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES RECREATIVOS O DE AUTOCONSUMO, EN LAGUNAS, LAGUNAS, PRESAS, BARRIOS Y BARRIOS EN EL LITORAL PARA ESPECIES DE AGUA DULCE, CRADEROS DE BARRIOS ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO																													
BAÑOS DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES RECREATIVOS O DE AUTOCONSUMO, EN LAGUNAS, LAGUNAS, PRESAS, BARRIOS Y BARRIOS EN EL LITORAL PARA ESPECIES DE AGUA DULCE, CRADEROS DE BARRIOS ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO																													
BAÑOS DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES RECREATIVOS O DE AUTOCONSUMO, EN LAGUNAS, LAGUNAS, PRESAS, BARRIOS Y BARRIOS EN EL LITORAL PARA ESPECIES DE AGUA DULCE, CRADEROS DE BARRIOS ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO																													
BAÑOS DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES RECREATIVOS O DE AUTOCONSUMO, EN LAGUNAS, LAGUNAS, PRESAS, BARRIOS Y BARRIOS EN EL LITORAL PARA ESPECIES DE AGUA DULCE, CRADEROS DE BARRIOS ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO																													
BAÑOS DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES RECREATIVOS O DE AUTOCONSUMO, EN LAGUNAS, LAGUNAS, PRESAS, BARRIOS Y BARRIOS EN EL LITORAL PARA ESPECIES DE AGUA DULCE, CRADEROS DE BARRIOS ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO																													
BAÑOS DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES RECREATIVOS O DE AUTOCONSUMO, EN LAGUNAS, LAGUNAS, PRESAS, BARRIOS Y BARRIOS EN EL LITORAL PARA ESPECIES DE AGUA DULCE, CRADEROS DE BARRIOS ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO																													
BAÑOS DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES RECREATIVOS O DE AUTOCONSUMO, EN LAGUNAS, LAGUNAS, PRESAS, BARRIOS Y BARRIOS EN EL LITORAL PARA ESPECIES DE AGUA DULCE, CRADEROS DE BARRIOS ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO																													
BAÑOS DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES RECREATIVOS O DE AUTOCONSUMO, EN LAGUNAS, LAGUNAS, PRESAS, BARRIOS Y BARRIOS EN EL LITORAL PARA ESPECIES DE AGUA DULCE, CRADEROS DE BARRIOS ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO																													
BAÑOS DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES RECREATIVOS O DE AUTOCONSUMO, EN LAGUNAS, LAGUNAS, PRESAS, BARRIOS Y BARRIOS EN EL LITORAL PARA ESPECIES DE AGUA DULCE, CRADEROS DE BARRIOS ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO																													

MITIDO NO PERMITIDO DT DICTAMEN TECNICO DE LA DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA * SUJETO AL MECANISMO DE COMPENSACION DE DISTRIBUCION DE AREAS DEL PROYECTO TURISTICO INTEGRAL

EL UN CORREDOR URBANO TENDRAN EL USO COMO TAL, SIEMPRE Y CUANDO SU ACCESO SEA POR LA VIALIDAD QUE LO LIMITA. UN USO DETERMINADO Y QUE ADEMÁS COLINDAN CON OTRO, PODRAN ADOPTAR TANTO EL USO DEL SUELO, LA INTENSIDAD MÁXIMA DE APROVECHAMIENTO, OCUPACION DEL SUELO. DIMENSIONAMIENTO DE LOTES Y NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CORRESPONDIENTE O EL COLINDANTE, PUDIENDO MEZCLARSE AMBAS NORMATIVIDADES, SIEMPRE Y CUANDO QUE LOS LIMITA; ESTO NO SERÁ APLICABLE PARA AQUELLOS PREDIOS QUE SE ENCUENTREN EN ZONAS NO URBANIZABLES Y EQUIPAMIENTO. CION NO ESPECIFICADOS EN EL PRESENTE PLAN Y/O TABLA ESTARÁN SUJETOS A DICTAMEN TECNICO EMITIDO POR LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL H. AYUNTAMIENTO. ENTOS COSTEROS INDICADOS COMO OMIOS EXISTENTES Y ZONIFICADOS EN AREAS HABITACIONALES H-211 Y H-127, SOLAMENTE SE AUTORIZARA EL USO DEL SUELO TURISTICO HOTELERO A LAS INSTALACIONES. RELAS, UNA DENSIDAD NETA DE 200 CUARTOS/HA Y UN MÁXIMO DE 40 CUARTOS POR ESTABLECIMIENTO. S A NUEVO VALLARTA Y FLAMINGOS VALLARTA ZONIFICADOS EN AREAS DE DESARROLLO TURISTICO Y QUE COLINDEN CON PLAYA (Z.F.M.T.) SE AUTORIZARAN HASTA 10 NIVELES MAXIMOS DE CONSTRUCCION. JELO ES LA SIGUIENTE:

ZONALES - H HABITACIONAL 211 HABITANTES POR HECTAREA	USOS MIXTOS CU = CENTRO URBANO CRU = CORREDOR URBANO CB = CENTRO DE BARRIO CUC = CORREDOR URBANO COSTERO CRU-R = CORREDOR URBANO REGIONAL	EQUIPAMIENTOS - E R = REGIONAL CCN = CENTRO CIVICO Y DE NEGOCIOS EC = EDUCACION Y LA CULTURA SA = SALUD Y ASISTENCIA C = COMERCIO	A = ABASTO T = TURISTICO RD = RECREACION Y DEPORTE CT = COMUNICACIONES Y TRANSPORTE AS = ADMINISTRACION Y SERVICIOS URBANOS	INDUSTRIA - I M = MEDIANA P = PEQUEÑA	TURISTICO - T T = DESARROLLO TURISTICO 25 = 25 CUARTOS HOTELEROS POR HECTAREA
				NATURAL - N BAR = BARRANCAS BOS = BOSQUE	AGROPECUARIAS - AG AP = ALTA PRODUCTIVIDAD MP = MEDIANA PRODUCTIVIDAD

Área de estudio del centro de población de Mezcales

EJIDO BUCERÍAS
EJIDO JARRETADERAS

EJIDO JARRETADERAS
NUEVO VALLARTA



PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO DE POBLACIÓN
DE JARRETADERAS

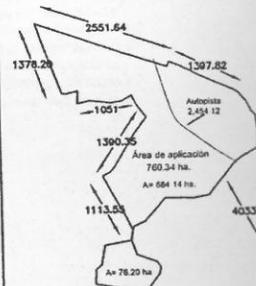


Municipio de Bahía de Banderas

Gobierno del Estado de Nayarit
Secretaría de Desarrollo Social

SIMBOLOGÍA

- Delimitación del área de estudio
- Delimitación del área urbana
- Límite ejidal
- Límite Mismo Valiente
- Carreteras
- Terrazas
- Límites parcelario
- Desagües
- Canal



PERÍMETRO Y SUPERFICIES

ESCALA GRÁFICA

DIAGNÓSTICO
LÍMITE DEL ÁREA
DE APLICACIÓN

D-01

Arq. Alberto González Pozo

Ver continuación en recuadro

Área de estudio del centro de población de Mezcalitas



PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO DE POBLACION
DE JARRETADERAS



Municipio de Bahía de Banderas

Gobierno del Estado de Nayarit
Secretaría de Desarrollo Social

SIMBOLOGÍA

- Delineación del área de estudio
- ===== Delineación del área urbana
- Límite ejidal
- Carretera
- Terreno raso
- Límite parcelario
- Escurrimiento
- Canal
- ▭ Cuerpo de agua
- ▨ Área de alta productividad agrícola con riesgo de inundabilidad
- ▧ Curvas de nivel
- ▩ Área de Cultivo
- Huertas
- Arbolado
- ▬ Manglar
- ▤ Área natural protegida
- ▥ Área inundable

ESCALA GRAFICA

DIAGNÓSTICO
MEDIO
NATURAL

D-02

Arq. Alberto González Pozo

Ver continuación en recuadro

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO DE POBLACION
DE JARRETADERAS



Municipio de Bahía de Banderas

Gobierno del Estado de Nayarit
Secretaría de Desarrollo Social

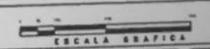
SIMBOLOGÍA

- Delimitación del área de estudio
 - - - Delimitación del área urbana
 - ==== Carreteras
 - ==== Línea ferroviaria
 - ==== Línea paravento
 - ==== Escorrentías
 - ==== Campo de agua
 - ==== Área de alta productividad agrícola
 - ==== Curvas de nivel
 - ==== Área de Cultivo
 - ==== Arboleda
 - ==== Manglar
- Infraestructura**
- ==== Línea de transmisión eléctrica
 - ==== Colector de aguas
 - ==== Línea de fibra óptica
 - ==== Canal
 - ==== Pavimento de asfalto
 - ==== Pavimento de adoquín
 - ==== Pavimento de concreto
- Equipamiento**
- Subestación Eléctrica
 - Cámara de Bombeo
 - Estación de servicio ferroviaria
 - Plaza
 - Tanque elevado
 - Planta de tratamiento de aguas negras
 - Área con Servicio de Agua Potable 00-100 E
 - Área con Servicio de Alcantarillado 00-100 E
 - Área con Servicio de Electricidad y Alumbrado (El rango de alumbrado varía en un 10% por etapa del estudio 00-100 E)
 - Área natural protegida
- Servicios**
- ==== Paradero de transporte Línea 7
 - ★ Sitio de Tule
 - Casita pública municipal

Nota:

Subestaciones de Distribución	2	34,90 Hectáreas
Transformadores de Subestaciones	2	34,90 Hectáreas
Transformadores de Distribución	434	3,235 Hectáreas

C.F.E. Estado Jalisco. Superintendencia Zona Tepic.
Departamento de Manejo y Mantenimiento.



DIAGNÓSTICO
INFRAESTRUCTURA,
EQUIPAMIENTO
Y SERVICIOS

D-03

1:10,000
1:10,000
1:10,000
1:10,000

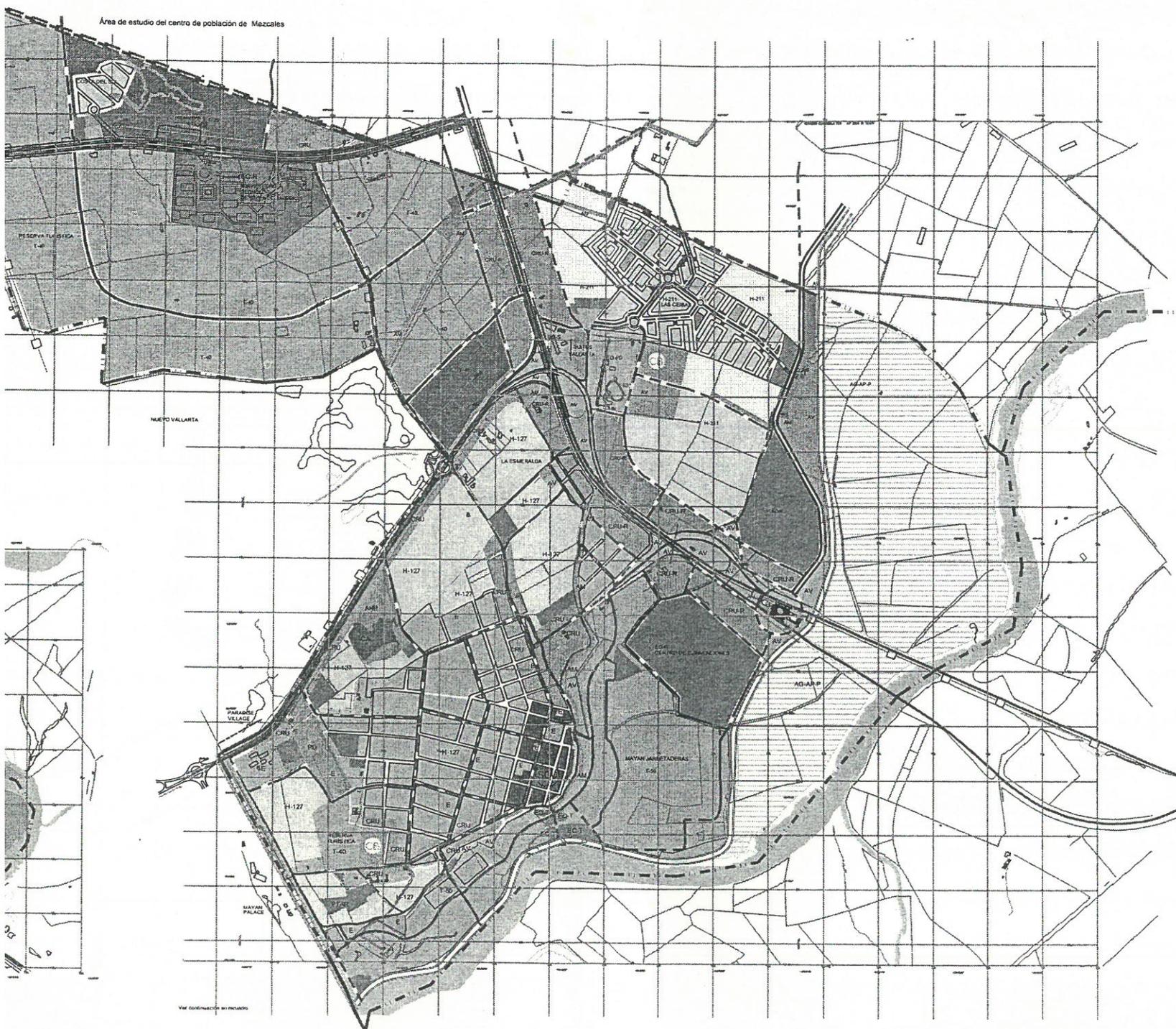
Arq. Alberto González Pozo

Área de estudio del centro de población de Mezcalitas



Ver continuación en recuadro

Área de estudio del centro de población de Mezcales



Ver continuación en reverso

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO DE POBLACIÓN
DE JARRETADERAS**



Municipio de Bahía de Banderas

Gobierno del Estado de Nayarit
Secretaría de Desarrollo Social

SIMBOLOGÍA

- USOS DEL SUELO**
- [Shaded Box] Área urbana actual
 - [Shaded Box] Desarrollo habitacional o corto plazo (2005)
 - [Shaded Box] Desarrollo habitacional o mediano plazo (2015)
 - [Shaded Box] Desarrollo habitacional a largo plazo (2025)
 - [Shaded Box] Desarrollo turístico a mediano plazo (2015)
 - [Shaded Box] Desarrollo turístico a largo plazo (2025)
 - [Shaded Box] Equipamiento urbano existente
 - [Shaded Box] Equipamiento urbano propuesto
 - [Shaded Box] Corredor urbano
 - [Shaded Box] Planta de tratamiento de aguas residuales
 - [Shaded Box] Área natural protegida
 - [Shaded Box] Área verde
 - [Shaded Box] Área de alta productividad agrícola
 - [Shaded Box] Sub Centro Urbano
 - [Shaded Box] Centro de barrio
 - [Shaded Box] Densidad habitacional 127 hab/ha (Máximo)
 - [Shaded Box] Densidad habitacional 211 hab/ha (Máximo)
 - [Shaded Box] Densidad turística 25 cuartos/ha (Máximo)
 - [Shaded Box] Densidad turística 40 cuartos/ha (Máximo)
 - [Shaded Box] Densidad turística 50 cuartos/ha (Máximo)
- INFRAESTRUCTURA**
- [Line] Carretera 200
 - [Line] Proyecto de ferrocarril conector
 - [Line] Vialidad primaria
 - [Line] Línea de electrificación
 - [Line] Escorrentías
 - [Line] Canal
 - [Line] Delimitación del área de estudio
 - [Line] Delimitación del área urbana
 - [Line] Borde de protección
 - [Line] Cuerpo de agua



ESTRATEGIAS
ESTRUCTURA URBANA
Y USO DEL SUELO

E-01

NOTAS:
- Este estudio es preliminar.
- Fecha: 2005.
- Escala: 1:5000.
- Autor: Arq. Alberto González Pozo.

Arq. Alberto González Pozo

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO DE POBLACION
DE JARRETADERAS



Municipio de Bahía de Banderas

Gobierno del Estado de Nayarit
Secretaría de Desarrollo Social

SIMBOLOGÍA

- Línea de electrificación
- Ecorriente
- Canal
- Cuerpo de agua
- Límite del área de aplicación
- Límite del área urbana
- Carretera 200 existente
- Vialidad existente
- Proyecto de libramiento carretera
- Vialidad primaria
- Bordo de protección
- Nodo vial

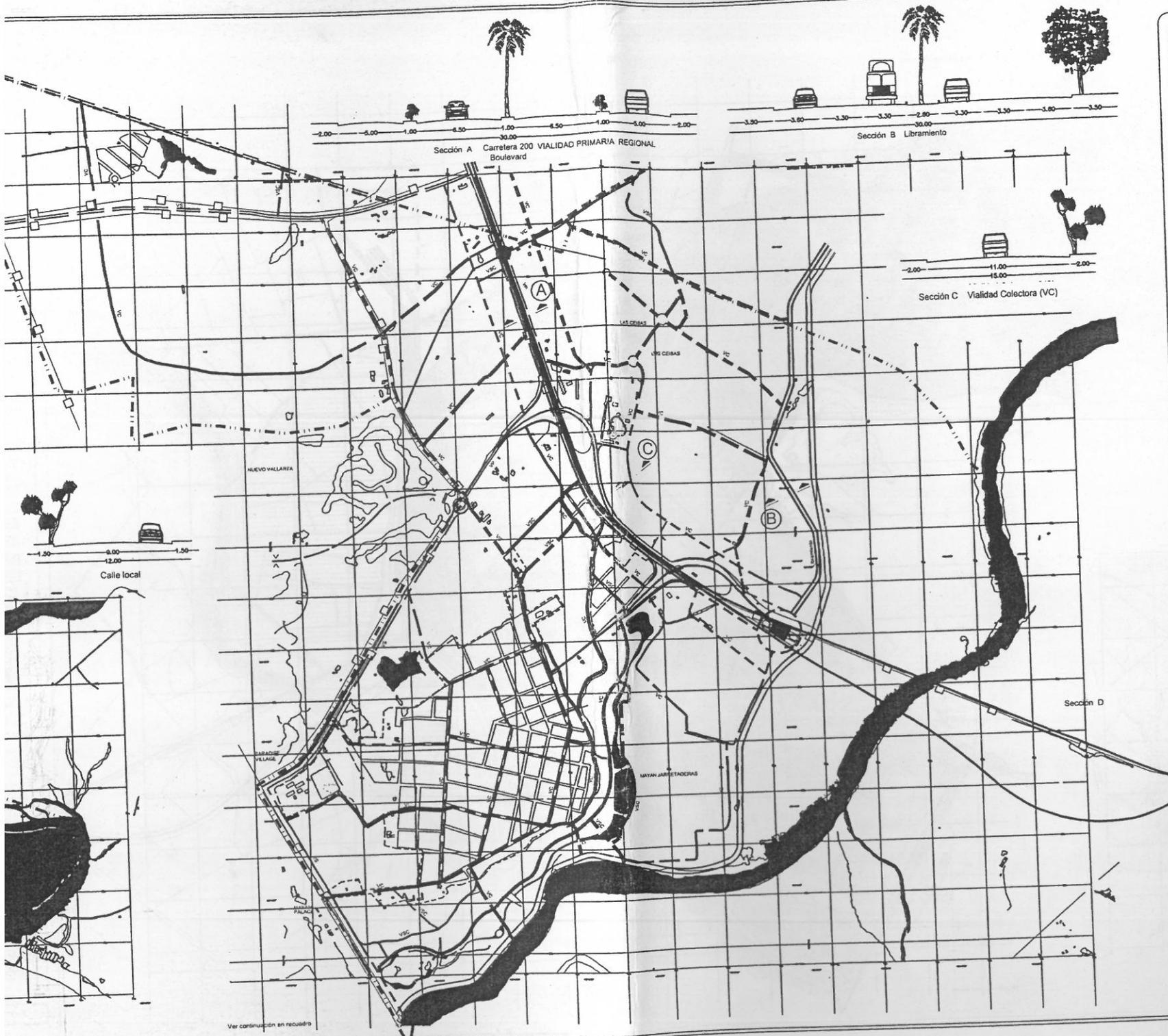
ESCALA GRAFICA

ESTRATEGIAS

ESTRUCTURA VIAL

E-02

Arq. Alberto González Pozo



PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO DE POBLACION
DE JARRETADERAS



Municipio de Bahía de Banderas

Gobierno del Estado de Nayarit
Secretaría de Desarrollo Social

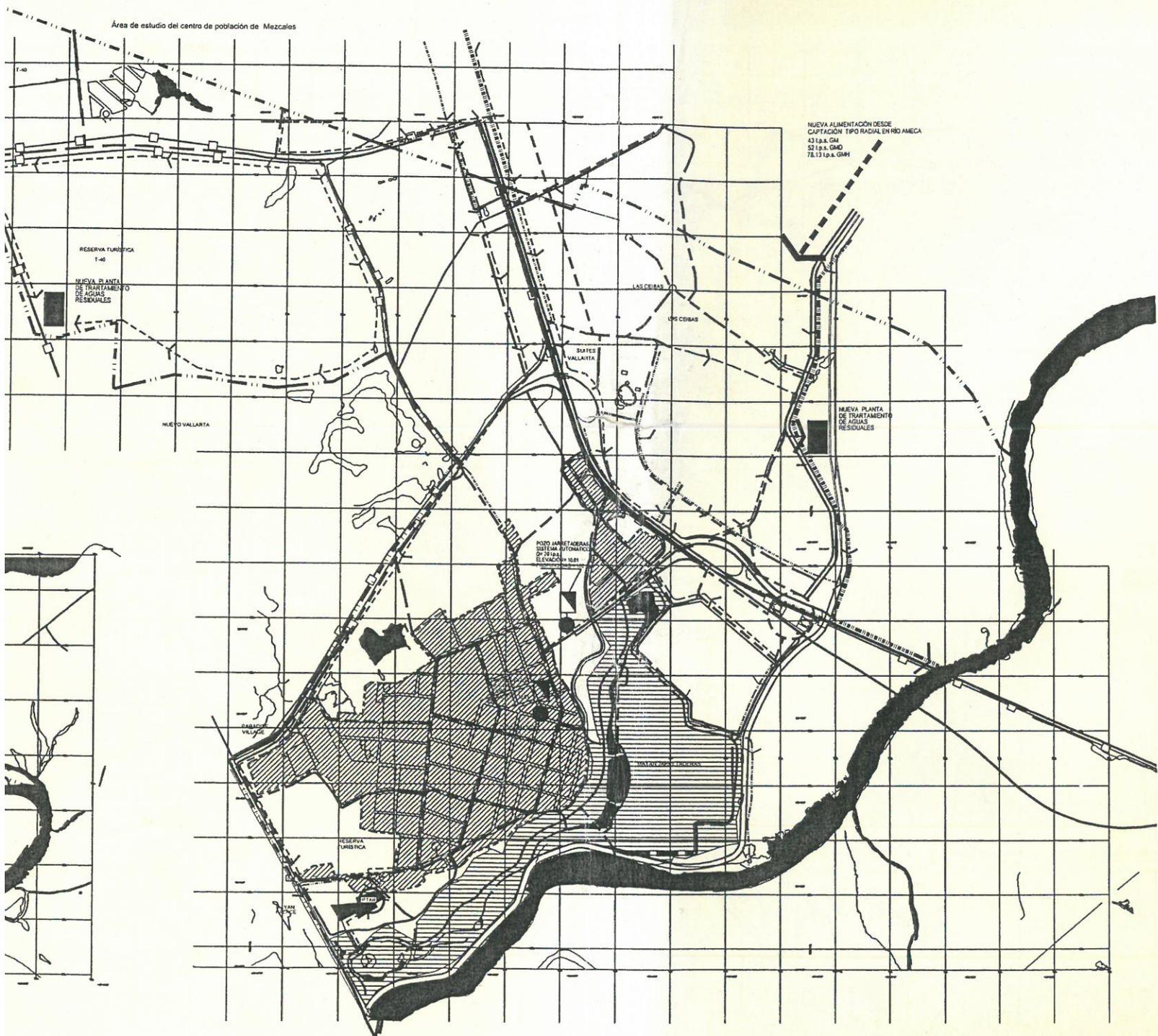
SIMBOLOGIA

- Carretera 200
- Horno propiamente carreteras
- Vialidad primaria
- Línea de abastecimiento
- Canal
- Delimitación del área de aplicación
- Delimitación del área urbana actual
- Límite de protección
- Cuerpo de agua
- Troncal de abastecimiento sanitario
- Troncal de abastecimiento pluvial
- Planta de tratamiento de aguas residuales
Mayor Abastecimiento en paralelo con el municipio
- Planta de tratamiento de aguas residuales propuestas
- Área de influencia del sistema
- Troncal de abastecimiento de agua potable
- Tanque elevado existente
- Pozo profundo existente
- Culebrón de drenaje

ESCALA GRAFICA

ESTRATEGIAS INFRAESTRUCTURA	E-03	NOTAS
		<p>1. El presente proyecto de desarrollo urbano se elabora en cumplimiento de lo establecido en el artículo 104 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Nayarit.</p> <p>2. Este proyecto de desarrollo urbano se elabora en cumplimiento de lo establecido en el artículo 104 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Nayarit.</p> <p>3. Este proyecto de desarrollo urbano se elabora en cumplimiento de lo establecido en el artículo 104 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Nayarit.</p>

Arq. Alberto González Pozo



PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO
DEL CENTRO DE POBLACION
DE JARRETADERAS



Municipio de Bahía de Bandejas

Gobierno del Estado de Nayarit
Secretaría de Desarrollo Social

SIMBOLOGÍA

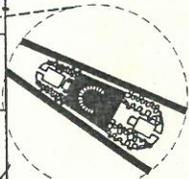
	Carrilero 300
	Propiedad de Residencia colectiva
	Validez primaria
	Línea de abastecimiento
	Secundaria
	Carretera
	Subdivisión del área de cultivo
	Subdivisión del área urbana
	Borde de protección
	Corpo de agua
	Área natural protegida
	Área de amarguamiento
	Área verde
	Bah Centro Urbano
	Centro de Barrio

ESTRATEGIAS URBANAS

Subsistema Educativo	Subsistema Cultural y Temporal
JN Jardín de niños	SPOM Apoyos SEP/SEGE
EP Desecho público	Subsistema Recreación
ES Desecho secundario	JV Juegos infantiles
Subsistema Cultural	JV Jardín vecinal
CS-P Centro social popular	PC Plaza pública
CC Casa de la Cultura	LCH Lomas Chicas
BP Biblioteca Pública	SC Sala de Cine
Subsistema Salud	PB Parque de barrio
CS Centro de Salud	Subsistema Deportes
UMF Unidad médica familiar	CD Centro deportivo
PS Punto de socorro	GD Gimnasio deportivo
Subsistema Habitacional Social	Subsistema Admón. Pública
CD Centro	DM Dependiente municipal
Subsistema Comercial	Subsistema Servicios Urbanos
UM Mercado municipal	CEM Comedor
PT Plaza para templo	EP Estación de policía
	GAS Gasoducto

Simbología equipamiento urbano subterráneo

	Subestación eléctrica
	Equipamiento subterráneo
	Palacio municipal
	Depto.
	Servicio público
	Plaza o Jardín
	Iglesia
	Comisariato
	Recreación y deporte

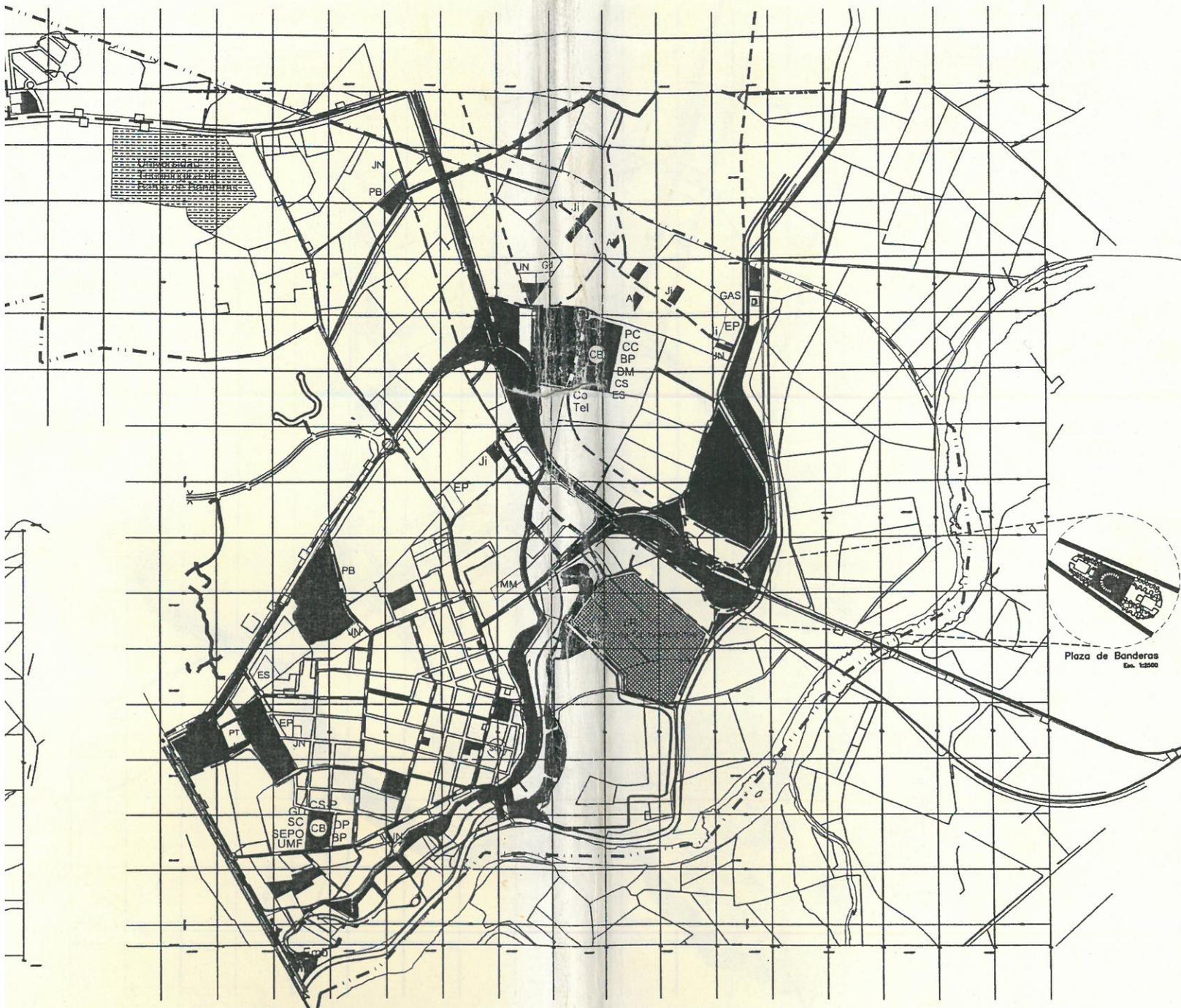


Plaza de Bandejas
Escala: 1:2500

ESCALA GRAFICA

ESTRATEGIAS	E-04
EQUIPAMIENTO	

Arq. Alberto González Pozo



RO DE F
LO
SOS GE
AREAS D
ER
CCN
E-EC
1000 1000 250
40 40 14
40 20 40
100 0.60 0.60
1 3 2
10 2.40 1.20
10 100 115
1 10 10
1 0 10
1 15 15 1
1 5 5 1
20 10 1
15 5 5
USOS MIXT
CU =
CRU =
CB =
CUC = CC
CRU-R =
ENTRO DE
DAS
O
NATURAL
BAR = BARR
BOS = BOSQ
FF = FRANJA
CA = CUERP
P. = PROTEGID
A. = AMORTIG

RO DE POBLACION

OS GENERALES

AREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO Y TURISTICO										AREAS INDUSTRIALES		AREAS DE DESARROLLO TURISTICO			AREAS NATURALES			AREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA
CCN	E-EC	E-SA	E-C	E-RD	E-CT	E-A	E-T	E-AS		ZILAS	UMERS	T-50	T-40	T-25	M-FF-A	ZR	C-A	AG-AP-P
												25	20	13				
												400	500	800				
												110	85	50				
												50	40	25				
												33.5	26.8	16.8				
												25	20	13				
												*	*	*				
100	1000	250	250	1000	1000	250	2500	800	800	3000	1000	272	350	500				
												182	121	87				
4	40	14	14	30	30	14	35	20	25	40	30	12	30	30				
												*	*	*				
												83.5	61.5	35.5				
												*	*	*				
4	20	40	20	20	40	20	20	40	20	45	35	60	65	70				
4	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.55	0.65	0.40	0.35	0.30				
3	3	2	2	1	1	2	1	3	2	DT	DT	10	4	4				
4	2.40	1.20	1.80	0.80	0.80	1.80	0.80	1.80	1.80	DT	DT	4.00	1.40	1.20				
												2	2	2				
100	115	83	85	100	90	65	80	40		65	95							
								10		12	12	10	10	10				
10	10	10	10	20	5	10	15	5		20	15	8	10	15				
												DT	DT	DT				
0	10	5	5	15	5	5	15	0		10	5	1.5	1.5	3				
15	15	15	10	10	15	15	10	10		50	40	15	15	15				
5	5	5	5	10	5	5	15	5		25	20	1.5	1.5	3				
20	10	10	10	10	15	10	15	10		50	40	20	20	20				
15	5	5	10	10	5	10	15	5		20	15	5	5	5				

POSICION DE DISTRIBUCION DE AREAS DEL PROYECTO TURISTICO INTEGRAL

- | | | |
|--|--|---|
| <p>USOS MIXTOS</p> <p>CU = CENTRO URBANO</p> <p>CRU = CORREDOR URBANO</p> <p>CB = CENTRO DE BARRIO</p> <p>CUC = CORREDOR URBANO COSTERO</p> <p>CRU-R = CORREDOR URBANO REGIONAL</p> | <p>EQUIPAMIENTOS - E</p> <p>R = REGIONAL</p> <p>CCN = CENTRO CIVICO Y DE NEGOCIOS</p> <p>EC = EDUCACION Y LA CULTURA</p> <p>SA = SALUD Y ASISTENCIA</p> <p>C = COMERCIO</p> | <p>AGROPECUARIAS - AG</p> <p>AP = ALTA PRODUCTIVIDAD</p> <p>MP = MEDIANA PRODUCTIVIDAD</p> <p>BP = BAJA PRODUCTIVIDAD</p> <p>P = PROTEGIDA</p> <p>N = NO PROTEGIDA</p> |
|--|--|---|
-
- | | | |
|--|--|---|
| <p>NATURAL - N</p> <p>BAR = BARRANCAS</p> <p>BOS = BOSQUE</p> <p>FF = FRANJA FORESTAL</p> <p>CA = CUERPOS DE AGUA</p> <p>P = PROTEGIDA</p> <p>A = AMORTIGUAMIENTO</p> | <p>TURISTICO - T</p> <p>T = DESARROLLO TURISTICO</p> <p>25 = CUARTOS HOTELEROS POR HECTAREA</p> | <p>HABITACIONALES - H</p> <p>H = HABITACIONAL</p> <p>211 = HABITANTES POR HECTAREA</p> |
|--|--|---|