



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

LA REVOLUCIÓN DEL PUEBLO

I. Unidad Administrativa que clasifica: Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Jalisco.

II. Identificación del Documento: Versión pública de **PROYECTO/MODIFICACIÓN DE PROYECTOS.** En el proyecto: **"Jardines Playa Fiesta" en el municipio de Puerto Vallarta Jalisco.** Clave de proyecto: **14/DG-0398/07/23.**

III. Partes y secciones clasificadas: Página 2.

IV. Fundamentos Legales y Razones: Artículo **113 fracción I** de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública. **Artículo 116** de la Ley de General de Transparencia y Acceso a la Información Pública. Así como de los **Lineamientos Trigésimo octavo, cuadragésimo y cuadragésimo primero** de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para las versiones públicas. La información solicitada contiene **Datos Personales** concernientes a personas físicas identificadas o identificables como lo son **Domicilio particular, Nombre, Firma, Código QR, Teléfono particular, Correo Electrónico particular, CURP, Credencial para Votar y RFC,** por considerarse información confidencial.

V. FIRMA DEL TITULAR:
LIC. RAÚL RODRÍGUEZ ROSALES

Rodríguez Rosales - 10/24

**MEDIO
AMBIENTE**
SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



OFICINA DE
REPRESENTACIÓN
EN EL ESTADO

"CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 6, FRACCIÓN XVI; 33, 34, 35 Y 81 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, EN SUPLENCIA POR AUSENCIA DEFINITIVA DEL TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE JALISCO, PREVIA DESIGNACIÓN, MEDIANTE OFICIO 00072 DE FECHA 01 DE FEBRERO DEL 2023, SUSCRITO POR LA MTRA. MARIA LUISA ALBARRÁN GONZÁLEZ, SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, FIRMA EL C. RAÚL RODRÍGUEZ ROSALES, SUBDELEGADO DE PLANEACIÓN Y FOMENTO SECTORIAL".

VI. Fecha de clasificación, número e hipervínculo al acta de sesión de Comité donde se aprobó la versión pública:

ACTA_04_2024_SIPOT_4T_2023_ART69, en la sesión celebrada el **19 de enero del 2024.**

Disponible para su consulta en:

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2024/SIPOT/ACTA_04_2024_SIPOT_4T_2023_ART69.pdf

PROYECTO DE AMPLIACION PLAYA FIESTA

Asunto: Se presenta escrito abierto para preguntar el proceso que se deberá de seguir para este proyectó en materia ambiental en el municipio de PUERTO VALLARTA JALISCO.

PUERTO VALLARTA 19 D EJUNIO DEL 2023

DELEGADO FEDERAL EN JALISCO DE LA
SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES
AV. ALCALDE # 500 PISO 2 Y 8
PALACIO FEDERAL
CENTRO GUADALAJARA, JAL.

Me permito presentar a esta Delegación Federal de la SEMARNAT, escrito abierto de las obras de YA AUTORIZADAS CON NUMERO D EOFICIO NUM. SGPARN .014.02.01.01.172/120 DEL 23 DE MARZO DEL 2020 PARA EL PROYECTO JARDINES PLAYA FIESTA esto correspondiente al siguiente:

I DATOS GENERALES DEL PROYECTO, DEL PROMOVENTE Y DEL RESPONSABLE

I.1 PROYECTO

I.1.1 infraestructura turística para el DESARROLLO JARDINES PLAYA FIESAT S dentro del Municipio de Puerto Vallarta

I.1.2 Ubicación del proyecto

Entidad federativa: Jalisco.
Municipio: Puerto Vallarta.
Localidad: Puerto Vallarta.

El proyecto se planea ejecutar en el predio que se encuentra ubicado dentro de los Terrenos del Hotel Playa Fiesta en el sitio conocido como ZONA HOTELERA SUR, Camino a Barra de Navidad KM 5 en el Municipio de Puerto Vallarta Jalisco

I.1.3 Tiempo de vida útil del proyecto

El tiempo de vida del total del proyecto es de 100 años con posibilidades de ampliación. Este complejo turístico, el cual ya contempla un hotel; en una segunda etapa se tiene contemplado construir este proyecto de estacionamiento para el servicio de del mismo hotel y oficinas

I.1.4 Presentación de la documentación legal que se anexa:

1. Copia simple de la POSESION DEL PREDIO
2. Plano de Levantamiento topográfico referido a la delimitación de la zona, cuya superficie está limitada por una poligonal cerrada, presentando su cuadro de construcción, que incluye un croquis de localización, con los puntos de localización más importante,

3. Identificación oficial (IFE).

1.2 Promovente

1.2.1 Nombre o razón social

Hotel playa Fiesta

1.2.4 Dirección del promovente o de su representante legal para recibir u oír notificaciones:

[REDACTED]

II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

II.1 Información general del proyecto

II.1.1 Tipificación del proyecto

El proyecto se ubica en la cabecera Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, lugar donde se circunscribe su influencia socioeconómica, el sitio donde se pretende colocar estacionamiento y obras de servicio en una zona turística a un costado de la carretera.

II.1.2 Naturaleza del proyecto

Información General del proyecto

I.1.1 Naturaleza del Proyecto.

El proyecto se localiza en un lote urbano, ubicado en la Carretera a Barra de Navidad en el Kilómetro 5.0, de la Zona Hotelera Sur, de esta Ciudad de Puerto Vallarta, en el Estado de Jalisco. El proyecto en su conjunto se localiza en dos polígonos de propiedad privada, cuya porción poniente colinda al poniente con la Zona Federal Marítimo Terrestre y de la cual se cuenta con un Título de Concesión vigente. Y colinda al oriente con la Zona Federal de Protección de la Carretera a Barra de Navidad. Y la segunda fracción de propiedad privada colinda al poniente con la Zona Federal de Protección de la misma Carretera a Barra de Navidad y al oriente con otros predios de propiedad privada.

Estado Actual del Predio.

Este proyecto se localiza en la Zona Hotelera Sur del municipio (y centro de población) de Puerto Vallarta, Jalisco, que es la franja de propiedad privada que se localiza entre la Carretera a Barra de Navidad (y su Zona Federal de Protección) y la playa de la Bahía de Banderas (y su Zona Federal Marítimo Terrestre).

Esta zona de la ciudad no se ha visto beneficiada del crecimiento que ha sostenido el municipio en otras áreas, como la Colonia Emiliano Zapata. Y existen aún muchos predios con condiciones para su desarrollo, pero la demanda del mercado se ha orientado a zonas más consolidadas en las que existen usos mixtos, con establecimientos que proveen de distracción y suministros sin tener que recorrer grandes distancias. Aun así, esta parte de la ciudad guarda un fuerte atractivo debido a su ubicación privilegiada, entre la playa y la montaña.

Tanto la Zona Federal de Protección de la carretera, como la propiedad privada que se localizan al oriente de la carretera no están edificados en su totalidad.

PROYECTO DE AMPLIACION PLAYA FIESTA

Descripción del proyecto.

El concepto hotelero nuevo que emprende la empresa *Grupo Burges S.A. de C.V.* promueve en la FRACCIÓN SEGUNDA (2) del predio PALO MARÍA, la construcción de un *Edificio ubicado a un lado de la carretera compuesto de cuatro 4 niveles de departamentos residenciales (3 tres departamentos por nivel para un total de 12 doce departamentos), nivel de alberca y nivel de sótano que cuente con área para empleados, bodegas, cárcamo de rebombeo, cuarto de máquinas y tratamiento de agua, cisterna y caseta de vigilancia.*

El acceso a este se realiza en el primer nivel, a través de una calle con ancho de 4.50 metros, suficiente para que circule un solo vehículo de pasajeros o de provisiones para los eventos. Esta vialidad conduce de la carretera al edificio de eventos, cruzando sobre la franja de zona federal de la carretera en la cual se considera también instalar mayormente áreas jardinadas acordes con la imagen existente del desarrollo, el cual desde la carretera no deja ver directamente las instalaciones.

Como se muestra en la siguiente tabla:

ELEMENTO	SUPERFICIE
Área total de terreno en propiedad privada (fracción segunda)	4,473.01 M ²
Superficie de desplante (se toma el Nivel 1)	544.97 M ²
Superficie de Conservación y Área Verde Total	2,456.47 M ²
Vialidad de acceso al estacionamiento	987.00 M ²

El proyecto se localiza en el Área de Aplicación de dos instrumentos de planeación, por un lado, el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco, que señala la Zonificación Primaria. Por otro lado, el documento que establece la Zonificación Secundaria (más específica) es el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Distrito Urbano 9". En ambos documentos, el predio que se pretende edificar con la ampliación está clasificado como Turístico Hotelero de Densidad Mínima TH-1, que es compatible con el uso que se pretende que es "Hotel con todos los servicios".

Naturaleza del proyecto

La idea del proyecto surge a partir de la gran afluencia que se tiene el municipio de Puerto Vallarta, desde la implementación del desarrollo de turismo lo que ha generado un polo de atracción de los turistas para encontrar áreas de esparcimiento, descanso, y de contacto con la naturaleza, así como poder disfrutar de la áreas silvestres y comida y de esparcimiento.

Las principales finalidades que se persiguen dentro del proyecto, es hacer sinergia con la construcción ya existentes dedicadas al turismo, la prestación al público en general de servicios de hospedaje, además de dar servicio a grupos empresariales que pretendan utilizar las instalaciones para convenciones, reuniones de trabajo, etc.

Para ello se pretende construir un sitio para estacionamiento ya que no contempla mucho de este servicio y oficinas que es necesario para su buen funcionamiento, que estarán ubicados en la parte norte del terreno con a las algunas características de arbolados de la zona como se ve en las fotos, y que constituye,

PROYECTO DE AMPLIACION PLAYA FIESTA

El proyecto pretende realizar estos trabajos serán construidas de elementos de la región de la región, tratando de respetar en su mayoría las especies arbóreas proyectado un estacionamiento orgánico así mismo aprovechando la topografía

La implementación del proyecto permitirá detonar de manera importante la economía de la región, así como un beneficio económico directo para los vallartenses , mismos que como parte de la filosofía empresarial que se está generando, utilizarán parte de las utilidades generadas para el mejoramiento del predio, en aspectos tales como obras de. Se plantea además la utilización de fuentes alternas de energía tales como energía solar, eólica y calentadores solares para el servicio de baños, con lo que se minimizan los impactos negativos al ambiente al no utilizar combustibles fósiles, así mismo se construirán planta de tratamiento

El proyecto está pensado para el mercado regional, ciudades cercanas al área de influencia tales como Guadalajara, así como todas aquellas de menor tamaño que están cercanas (esto de acuerdo a datos proporcionados por la Secretaría de Turismo del Estado de Jalisco.

El proyecto pretende posicionarse dentro de los mercados mencionados en el párrafo anterior desde su arranque, ya que, por experiencias de los socios, así como del prestador de servicios, la demanda de este tipo de turismo ha venido incrementándose significativamente en los últimos años.

Selección del sitio

Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco 2006

Aprobado el día 13 de Diciembre del 2006, publicado en la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, Año 03, Número 10, Edición Diciembre de 2006. Y registrado el 20 de Diciembre de 2006.

Se describe en el artículo 114 del Código Urbano para el Estado de Jalisco como el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, en congruencia con el programa municipal, referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover el desarrollo sustentable de su territorio.

Este plan tiene como área de aplicación el Centro de Población de Puerto Vallarta, que comprende desde Boca de Tomatlán al sur, hasta Ixtapa en su límite norte, de forma que el área de proyecto del presente documento, está comprendido en el Área de Aplicación del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Jalisco.

El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Puerto Vallarta, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, establece:

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

La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas conforme los Planos E-1, E-2 y E-3, son las normas de *Zonificación Urbana y determinación de Usos, Destinos y Reservas*, en relación con las áreas y predios que en los mismos se especifican y se autorizan con los efectos de las declaratorias que establece la Ley.

PROYECTO DE AMPLIACION PLAYA FIESTA

El Área de Proyecto del presente documento se puede identificar clasificado en tres porciones, la carretera y su zona federal para protección, los polígonos ubicados al poniente de la carretera (propiedad privada y zona federal marítimo terrestre) y el polígono ubicado al oriente de la misma carretera.

En esta herramienta de planeación, la carretera y su zona federal para protección están clasificados de la siguiente forma:

ÁREA: SIN CLASIFICACION.

USO: INFRAESTRUCTURA REGIONAL (NO TIENE NÚMERO), IN-R.

Los polígonos ubicados hacia el poniente de la carretera (propiedad privada y zona federal marítimo terrestre) están clasificados de la siguiente forma:

ÁREA: URBANA AU-58 (ZONA HOTELERA SUR)

USO: HABITACIONAL DENSIDAD BAJA, H2-36,
TURÍSTICO HOTELERO DE DENSIDAD MEDIA, TH3-5,

Y el polígono ubicado al oriente de la carretera (propiedad privada) está clasificado de la siguiente forma:

ÁREA: RESERVA URBANA RU-MP44.

USO: HABITACIONAL DENSIDAD MÍNIMA, H1-12,
TURÍSTICO HOTELERO DE DENSIDAD MÍNIMA, TH1-1.

Lo que significa que los polígonos ubicados hacia el poniente de la carretera ya están considerados como Área Urbana y tienen una mayor densidad para su edificación que el polígono que se localiza al oriente de la misma carretera que además está considerado como una zona de crecimiento dentro del centro de población.

A continuación, se describe con más detalle cada clasificación y uso.

Clasificación de Áreas.

La CLASIFICACIÓN DE ÁREAS se establece en función de las condicionantes que resultan de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Las áreas que se establecen en el presente Plan, son las que se señalan gráficamente en el Plano E-1, identificadas con las claves y sub-claves indicadas en el artículo 9 del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad, las áreas en que se localiza este proyecto son las siguientes:

Área	Denominación	Superficie total (hectáreas)	Superficie de proyecto (metros cuadrados)
AU-58	Área Urbana	3-08-45.23	1,661.50
RU-MP44	Reserva Urbana	17-51-70.42	4,473.0
Sin clasificar	Sin clasificar	No determinada	1,623.25

I. ÁREAS URBANIZADAS (AU):

PROYECTO DE AMPLIACION PLAYA FIESTA

Áreas urbanizadas: son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Se identificarán con la clave (AU), el número que la especifica y con el nombre como se les conoce. En este caso, sub-clasificada de la siguiente forma:

a) Áreas incorporadas (AU):

Áreas incorporadas: son las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana.

III. ÁREAS DE RESERVA URBANA (RU):

Área de reserva urbana: las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. En este caso, sub-clasificada de la siguiente forma:

b) Áreas de reserva urbana a mediano plazo (MP):

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

Zonificación Primaria.

En este mismo documento, en el artículo 17, la DETERMINACIÓN DE ZONAS Y UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO, establece y regula los USOS Y DESTINOS de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos predominantes, según se especifican en el Anexo Gráfico.

Las zonas que se establecen en el presente Plan y las normas específicas que regularán la utilización de los predios y fincas de las mismas, de conformidad a la clasificación prevista en el artículo 17 del Reglamento, para el polígono del proyecto son:

IV. ZONAS TURÍSTICAS (T):

Turístico hotelero, tipo TH: las comprendidas en aquellos centros de población, que potencialmente presentan atractivos turísticos, por los recursos naturales, paisajísticos y ambientales con que cuentan, podrán identificar zonas turístico-hoteleras en los esquemas de ordenamiento de los diferentes planes o programas de desarrollo urbano, estableciendo las normas específicas para su control, sin embargo en el resto de los centros de población, estas actividades pueden ser consideradas dentro del sector de las actividades terciarias, por lo que estas actividades pueden

PROYECTO DE AMPLIACION PLAYA FIESTA

emplazarse en zonas de servicios, y en las que se consideren compatibles, estando sujetas a las normas de control de la edificación que para cada una de las zonas establece en el Reglamento.

En virtud de que este instrumento de planeación no cuenta con los lineamientos de cada uso, nos remitimos al Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, el cual en su artículo 47, en el Cuadro 6 “Alojamiento Temporal”, contiene la categoría de los usos y destinos permitidos en las zonas turísticas.

CUADRO 6 DEL RZMPV ALOJAMIENTO TEMPORAL			
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
TH1	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MINIMO	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Albergues o posadas. ❖ Condohoteles. ❖ Hoteles con todos los servicios. ❖ *Motel de paso y similares. ❖ Trailer park. ❖ Villas hoteleras. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Turístico Hotelero Densidad Mínima. ○ Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales. △ Comercio Central. △ Servicios Centrales.
TH3	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MEDIA	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Albergues o posadas. ❖ Casa de huéspedes. ❖ Hoteles con todos los servicios. ❖ Mesones. ❖ Mutualidades y fraternidades. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Turístico Hotelero Densidad Media. ○ Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales y Distritales △ Comercio Barrial y Distrital. △ Servicios Barriales y Distritales.
SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS		*Se hace compatible el uso habitacional en la misma densidad, bajo normatividad específica: 1 vivienda es igual a 3 cuartos hoteleros, 2 cajón/ vivienda para densidad mínima y baja y 1 cajón/ vivienda para densidades media y alta. Para todos los casos de uso turístico	
<ul style="list-style-type: none"> ● PREDOMINANTE ○ COMPATIBLE △ CONDICIONADO 			

En el Artículo 51 y el Cuadro 8 “Turístico Hotelero TH” están señalados los lineamientos a que estarán sujetos los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas turístico-hoteleros densidad alta, tipo TH4.

CUADRO 8 DEL RZMPV TURÍSTICO HOTELERO TH		
	DENSIDAD MINIMA (TH1)	DENSIDAD MEDIA (TH3)
Densidad máxima	15 cuartos por hectáreas	60 cuartos por hectáreas

PROYECTO DE AMPLIACION PLAYA FIESTA

Superficie mínima de lote	10,000 m ²	5000 m ²
Frente mínimo del lote	70 m	40 m
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.15	0.25
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.30	1.00
Altura máxima de la edificación	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47
Restricción frontal	10 m lineales.	5 m lineales.
Restricciones laterales	5 m lineales.	3 m lineales.
Restricción posterior	10 m lineales.	10 m lineales.
Modo de edificación	Abierto	Abierto
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Para las zonas escarpadas se aplicará el Reglamento de Construcción.		

V. HABITACIONAL (H):

Esta herramienta de planeación establece ambos usos Turístico Hotelero y Habitacional Densidad Media a utilizarse indistintamente. Dado que la zonificación señalada en este Plan es Primaria, no clasifica con detalle si es Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar Horizontal o Plurifamiliar Vertical, aplicando cualquiera de estos en el predio y al igual que en el uso anterior, nos remitimos al Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, el cual en su artículo 55, en el Cuadro 9 "Habitacional", contiene la categoría de los usos y destinos permitidos en estas zonas.

CUADRO 9 DEL RZMPV HABITACIONAL			
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
H1-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MINIMA	❖ Habitación.	<ul style="list-style-type: none"> • Habitación Unifamiliar. ○ Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales. Δ Equipamiento Vecinal. Δ Servicios Vecinales. Δ Comercio Vecinal. Δ Manufacturas Domiciliarias.
H1-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MINIMA	❖ Habitación.	<ul style="list-style-type: none"> • Habitación Plurifamiliar Horizontal. ○ Habitación Unifamiliar. ○ Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales. Δ Equipamiento Vecinal. Δ Servicios Vecinales. Δ Comercio Vecinal. Δ Manufacturas Domiciliarias.
H1-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	❖ Habitación.	<ul style="list-style-type: none"> • Habitación Plurifamiliar Vertical. ○ Habitación Plurifamiliar Horizontal.

PROYECTO DE AMPLIACION PLAYA FIESTA

	<p>VERTICAL DENSIDAD MINIMA</p>		<ul style="list-style-type: none"> ○ Habitación Unifamiliar. ○ Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales. △ Equipamiento Vecinal △ Servicios Vecinales. △ Comercio Vecinal. △ Manufacturas Domiciliarias.
<p>SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ● PREDOMINANTE ○ COMPATIBLE △ CONDICIONADO 		<p>*Se hace compatible el uso habitacional en la misma densidad, bajo normatividad específica: 1 vivienda es igual a 3 cuartos hoteleros, 2 cajón/ vivienda para densidad mínima y baja y 1 cajón/ vivienda para densidades media y alta. Para todos los casos de uso turístico</p>	

PROYECTO DE AMPLIACION PLAYA FIESTA

CUADRO 9 DEL RZMPV HABITACIONAL			
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
H2-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA	❖ Habitación.	<ul style="list-style-type: none"> ● Habitación Unifamiliar. ○ Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales. △ Equipamiento Vecinal. △ Servicios Vecinales. △ Comercio Vecinal. △ Manufacturas Domiciliarias.
H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA	❖ Habitación.	<ul style="list-style-type: none"> ● Habitación Plurifamiliar Horizontal. ○ Habitación Unifamiliar. ○ Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales. △ Equipamiento Vecinal. △ Servicios Vecinales. △ Comercio Vecinal. △ Manufacturas Domiciliarias.
H2-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD BAJA	❖ Habitación.	<ul style="list-style-type: none"> ● Habitación Plurifamiliar Vertical. ○ Habitación Plurifamiliar Horizontal. ○ Habitación Unifamiliar. ○ Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales. △ Equipamiento Vecinal △ Servicios Vecinales. △ Comercio Vecinal. △ Manufacturas Domiciliarias.
SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS		*Se hace compatible el uso habitacional en la misma densidad, bajo normatividad específica: 1 vivienda es igual a 3 cuartos hoteleros; 2 cajón/ vivienda para densidad mínima y baja y 1 cajón/ vivienda para densidades media y alta. Para todos los casos de uso turístico	
		<ul style="list-style-type: none"> ● PREDOMINANTE ○ COMPATIBLE △ CONDICIONADO 	

En el Artículo 59 y el Cuadro 12 “Habitacional Densidad Mínima H1” están señalados los lineamientos a que estarán sujetos los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad mínima unifamiliar tipo H1-U plurifamiliar horizontal, tipo H1-H y plurifamiliar vertical, tipo H1-V:

En el Artículo 60 y el Cuadro 13 “Habitacional Densidad Baja H2” están señalados los lineamientos a que estarán sujetos los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad baja unifamiliar tipo H2-U plurifamiliar horizontal, tipo H2-H y plurifamiliar vertical, tipo H2-V:

PROYECTO DE AMPLIACION PLAYA FIESTA

CUADRO 12 DEL RZMPV HABITACIONAL DENSIDAD MINIMA H1			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H1-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H1-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H1-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	50	75	100
Densidad máxima de viviendas/ ha.	10	15	20
Superficie mínima de lote	600 m ²	800 m ²	1200 m ²
Frente mínimo del lote	20 m lineales	20 m lineales	40 m lineales
Índice de edificación	600 m ²	400 m ²	300 m ²
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.40	0.40	0.40
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.80	0.80	1.20
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento	2	2	2
Restricción frontal	5 m lineales**	5 m lineales**	5 m lineales**
% jardinado en la restricción frontal	60 %	50 %	50 %
Restricciones laterales	2.5 m lineales	2.5 m lineales	2.5 m lineales
Restricción posterior	3 m lineales	3 m lineales	3 m lineales
Modo de edificación	Abierto	Abierto	Abierto
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Para las zonas escarpadas se aplicará el Reglamento de Construcción.			
** La restricción frontal se aplica en la calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.			

CUADRO 13 DEL RZMPV – HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H2-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H2-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	95	115	140
Densidad máxima de viviendas/ ha.	19	23	28
Superficie mínima de lote	300 m ²	500 m ²	800 m ²
Frente mínimo del lote	10 m lineales	10 m lineales	20 m lineales
Índice de edificación	300 m ²	250 m ²	200 m ²
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.60	0.60	0.60
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.20	1.20	1.80
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento	2	2	2
Restricción frontal	5 m lineales	5 m lineales**	5 m lineales**
% jardinado en la restricción frontal	50 %	40 %	40 %

PROYECTO DE AMPLIACION PLAYA FIESTA

Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 m lineales	3 m lineales	3 m lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto- Semiabierto Semicerrado
<p>R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Para las zonas escarpadas se aplicará el Reglamento de Construcción. ** La restricción frontal se aplica en la calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento. *** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.</p>			

XI. ZONAS DE INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA

Las zonas de instalaciones especiales e infraestructuras, por su dimensión, radio de cobertura, y grado de riesgo, se clasifican en urbanas y regionales.

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de instalaciones especiales (IE), e infraestructura (IN), estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. Las dimensiones de los predios y de las edificaciones, señaladas en este artículo, se establecerán en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. Debiendo acatar, en su caso, la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia. Para el caso de las estructuras para equipo de telecomunicación (radio, televisión, telefonía u otros), deberá de respetarse una restricción de 5 metros con respecto a los predios colindantes, a partir del paño exterior de la base de la estructura.
- II. En el Plan Parcial de Desarrollo Urbano se deberán indicar las restricciones para instalaciones especiales, que se señalen por la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia.
- III. En el caso de las servidumbres generadas por el paso de infraestructuras las restricciones serán las que marque la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia.

CUADRO 35 DEL RZMPV

INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA

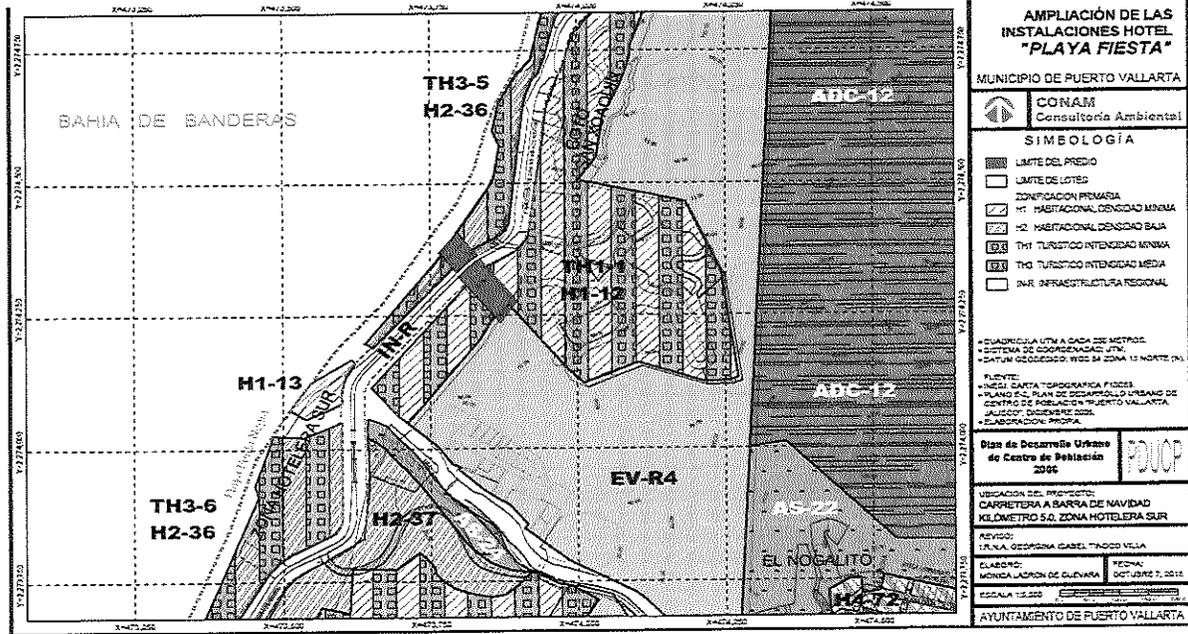
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
IN-R	INFRAESTRUCTURA REGIONAL	Se incluye la infraestructura urbana: Infraestructura Urbana: ❖ Acueductos. ❖ Estructuras para equipos de telecomunicación. ❖ Colectores. ❖ Plantas de tratamiento, potabilizadoras, termoeléctricas. ❖ Repetidoras.	• Infraestructura Regional.

PROYECTO DE AMPLIACION PLAYA FIESTA

CUADRO 35 DEL RZMPV INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA			
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
		<ul style="list-style-type: none"> ❖ Subestación eléctrica. ❖ Tanques de almacenamiento de agua. ❖ Tendido de redes agua potable, drenaje, electricidad, telefonía, televisión por cable. ❖ Viales primarios. ❖ Vías de ferrocarril con fines turísticos. <p>Infraestructura Regional:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Bordos y canales. ❖ Cableados estructurados. ❖ Carreteras estatales y federales. ❖ Ductos. ❖ Estaciones de bombeo. ❖ Instalaciones de riego. ❖ Instalaciones generadoras de energía. ❖ Línea de alta tensión. ❖ Poliductos. ❖ Presas. ❖ Viales regionales. 	
<p>SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS</p> <ul style="list-style-type: none"> ● PREDOMINANTE ○ COMPATIBLE △ CONDICIONADO 			

No se establecen Estrategias particulares o Acciones particulares para el Área de proyecto.

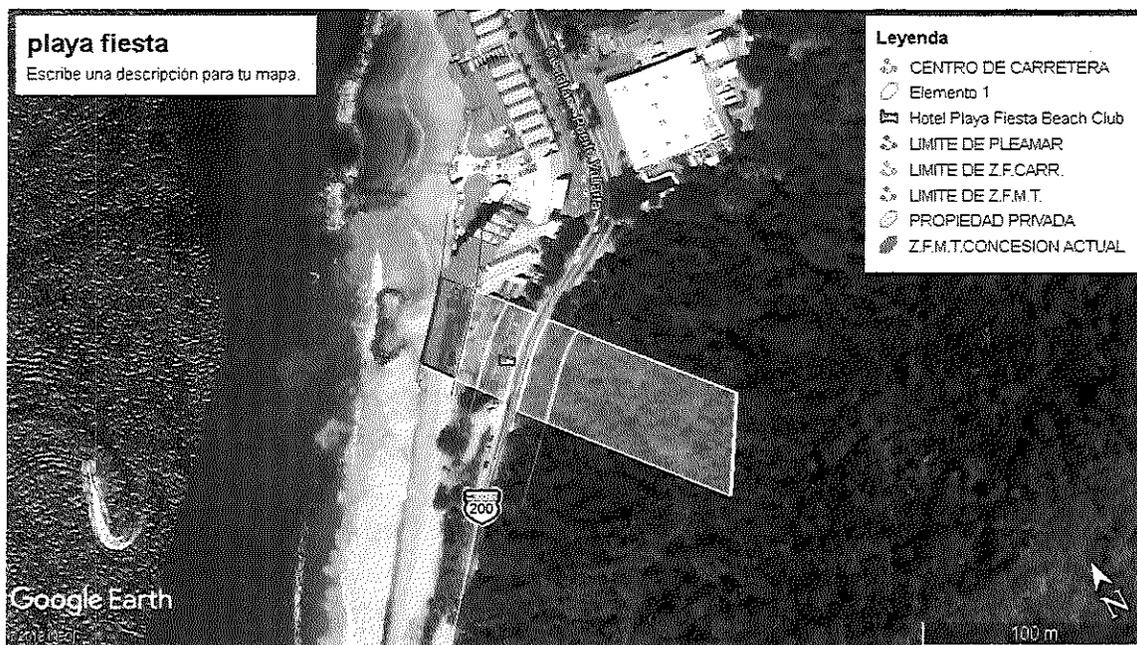
PROYECTO DE AMPLIACION PLAYA FIESTA



Vegetación en el sitio de proyecto

Para el análisis general de la vegetación del sitio de proyecto se llevaron a cabo visitas de campo al lote donde pretende ubicarse el proyecto, así como imágenes satelitales de la plataforma Google Earth Pro®, donde resulto evidente la alteración en la vegetación en los alrededores, identificándose una coexistencia de la vegetación nativa de selva baja y mediana junto con actividad humana diversa, principalmente enfocada hacia el turismo y la oferta de servicios relacionada.

A partir de este análisis se procedió a elaborar una delimitación de las unidades de vegetación presentes en el lote donde pretende establecerse el proyecto, donde se identificó un único tipo de vegetación caracterizada como vegetación secundaria de selva baja subcaducifolia, y ocupa una superficie 919,07m² que representa un 21% del total de la superficie del lote, mientras que el resto es suelo contempla de vegetación.



PROYECTO DE AMPLIACION PLAYA FIESTA

I. Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables.

Vinculación: Como se mencionó, el proyecto cuenta con una superficie de 4473 m², y la superficie de vegetación que se verá afectada respetando arbolado importante es de solamente 919 m².

Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (DOF: 05/06/2018)

Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

LXXI. Terreno forestal: Es el que está cubierto por vegetación forestal y produce bienes y servicios forestales. No se considerará terreno forestal, para efectos de esta Ley, el que se localice dentro de los límites de los centros de población, en términos de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con excepción de las áreas naturales protegidas;

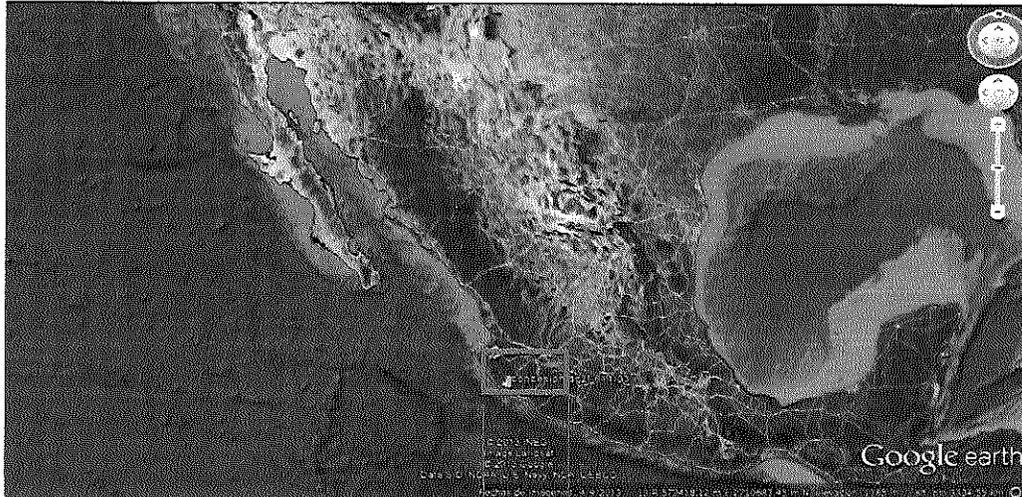
Vinculación: El predio se encuadra en las definiciones de esta ley que se citan, y en consecuencia, no se requiere de la autorización en materia de cambio de uso de suelo en áreas forestales. Sin embargo, se propone un programa de reforestación

El predio cuenta con atractivos naturales que son apreciados y solicitados por todos los visitantes al área zona de Vallarta, se tiene una vista y acceso directo a la mar y montaña. Con la implementación del proyecto se podrá diversificar los usos de los terrenos que actualmente son turísticos

El predio cuenta con una superficie total de media 4.473.01 , lo que constituye en sí un atractivo en la región por sus dimensiones, en cuanto a la vegetación en el predio cuenta con una vegetación asociada de selva mediana sub caducifolia , con un estado de conservación regular, con parajes y áreas sumamente atractivas

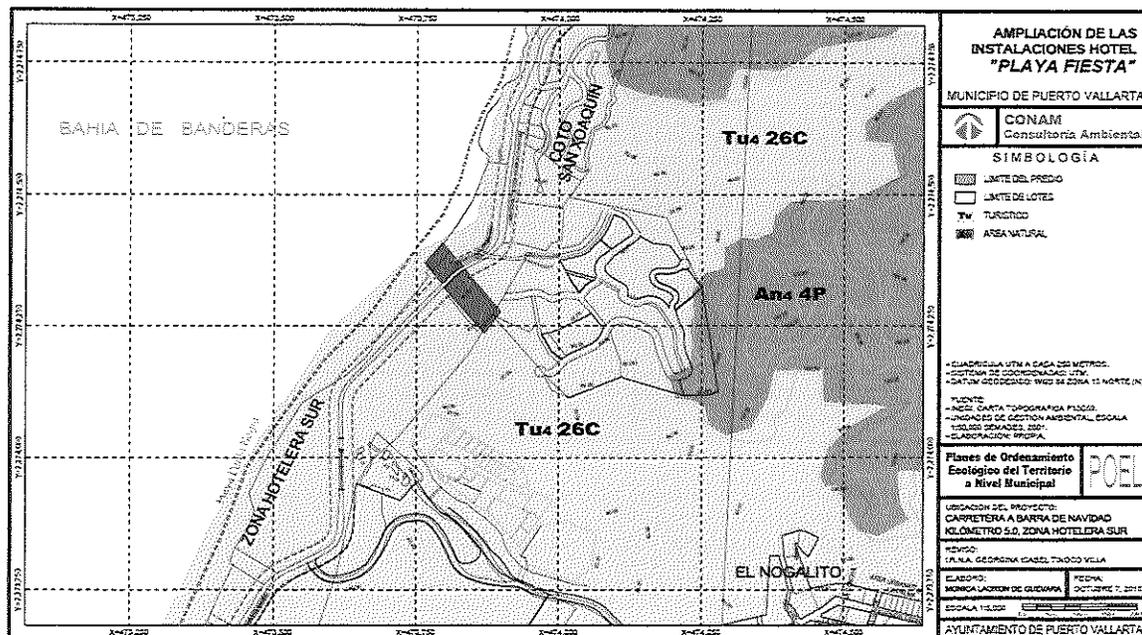
II.1.3 Ubicación física del proyecto y planos de localización

El predio donde se realizará el proyecto en comento, se localiza dentro de Zona Hotelera sur
Localización satelital del sitio de interés.



II.1.4 Usos de Suelo ambiental

La zona y el uso de suelo son de clasificación de acuerdo al uso de suelo en el plan de ordenamiento como turístico se encuentra en área de plan de desarrollo urbano como habitacional turístico:



En base al Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Costa de Jalisco (MORECO), el predio se ubica en la Unidades de Gestión Ambiental: Tu 4 26 c” con una política de turística y un Uso Predominantemente Turístico , uso Compatible: habitacional .

II.1.5 SERVICIOS:

Cuenta con servicios públicos red de drenaje y agua potable, así como luz eléctrica

II.1.6 CONDICIONES ACTUALES

Se encuentra en un estado con impactos como se observa en la foto anexo (1)

II.1.8 Alteración al medio

Dichas acciones no implican el incremento alguno en el nivel de impacto o riesgo ambiental, en virtud de su ubicación, dimensiones, características de los trabajos son únicamente ASPECTOS PUNTUALES y son para el desarrollo de la comunidad del PUERTO VALLARTA

II.1.9 Situación legal

El presente desarrollo se TIENE POSESION DEL PREDIO EN CUESTION

PROYECTO DE AMPLIACION PLAYA FIESTA

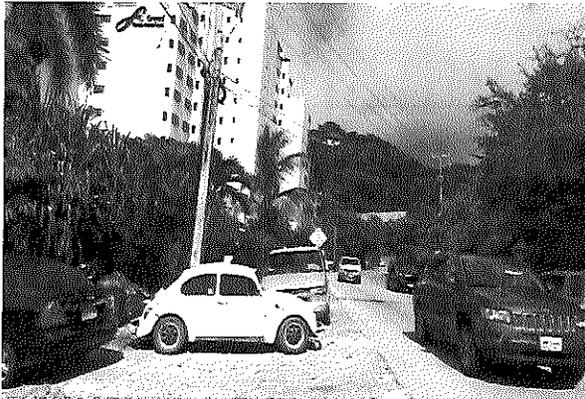
11.2.0. PETICION

Por lo antes descrito y que guarda la mismas condiciones de las cuales se dio la AUTORIZACION AMBIENTAL Y QUE POR LA CUESTIONES DE PANDEMIA NO SE LLEVO A CABO DICHO CONSTRUCCION LA PETICION ES QU SE ME OTORGUE PROROGA DE MI PROYECTO PARA LLEVRALO ACABO LOS PROXIMOS AÑOS

FOTOS PREDIO

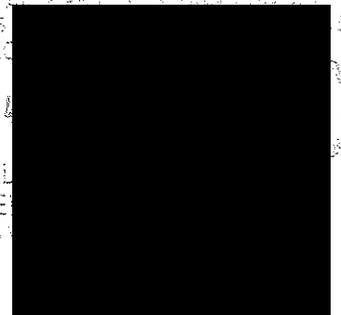
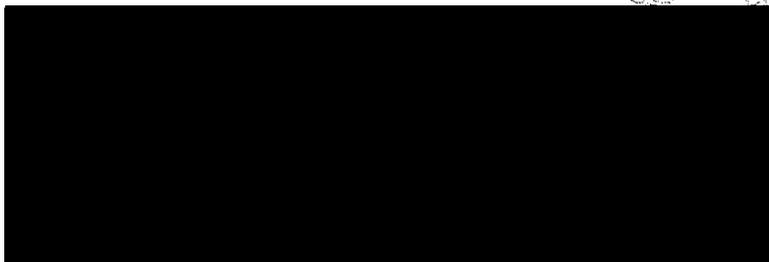


FOTO FRONTAL DEL PREDIO
FOTO LATERAL



COLINDANCIAS

COLINDANCIA



MEDIO RECURSOS DELEG

24

RAL
BIE
TO