PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE

BAHIA DE BANDERAS

MODALIDADES DEL USO DEL SUELO

NORMATIVIDAD DE UTILIZACION DEL SUELO

USOS GENERALES

			AREAS DE DESARROLLO HABITACIONAL									AREAS DE USOS MIXTOS (Habitacional, Comercial, Servicios, Equipamiento)															AREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO Y TURISTICO									AREAS INDUS-TRIALES		AREAS DE DESARROLLO TURISTICO									AREAS NATURALES				AREAS DE ACTIVIDAD AGROPE-CUARIA		
			H211			H127			H84	H51		CU			CB			CRU			CUC			CRU-R			E R	CCN	E-EC	E-SA	E-C	E-RD	E-CT	E-A	E-T	E-AS	I-M	I-P	T-50	T-40	T-25	T-20	T-15	T-12	T-8	T-5	T-2	N-BOS-P	N-FF-A	N-BOS-A	ZR	C-A	AG-AP-P	AG-MP-N	AG-BP-N
			Vivienda Unifamiliar	Vivienda Plurifamiliar Horizontal	Vivienda Plurifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Plurifamiliar Horizontal	Vivienda Plurifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Plurifamiliar Horizontal	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Plurifamiliar Horizontal	Vivienda Plurifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Plurifamiliar Horizontal	Vivienda Plurifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Plurifamiliar Horizontal	Vivienda Plurifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Plurifamiliar Horizontal	Vivienda Plurifamiliar Vertical	Vivienda Unifamiliar	Vivienda Plurifamiliar Horizontal	Vivienda Plurifamiliar Vertical																														
DENSIDADES PERMITIDAS	BRUTA	N° DE VIVIENDAS / HECTAREA	50	87	104	30	42	54	20	23	12	40	56	72	35	49	63	30	42	54	60	100	82	5	7	9												25	20	13	10	8	6	4	3	1			0.50				0.50	1.00
		M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA	200	115	96	333	238	185	500	435	833	250	350	450	286	400	514	333	467	600	167	100	122	2000	2800	3600												400	500	800	1000	1333	1667	2500	4000	#####			#####				20000	10000
		HABITANTES / HECTAREA	211	370	440	127	170	230	84	100	51	169	236	304	148	207	266	127	177	228	265	442	362	21	30	38												110	85	50	40	30	15	10	4				2				2	4
		N° DE CUARTOS DE HOTEL / HECTAREA										120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120												50	40	25	20	15	12	8	5	2			2				2	4
		N° DE JUNIOR SUITE, MASTER SUITE / HECTAREA										80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80.4	80	80	80												33.5	26.8	16.8	13.4	10.1	8.0	5.4	3.4	1.3								
		N° DE DEPARTAMENTO, ESTUDIO O LLAVE HOTELERO, VILLA, CABAÑA, BUNGALOW, CASA HOTEL O RESIDENCIA TURISTICA / HECTAREA										60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60.0	60	60	60												25	20	13	10	8	6	4	3	1								
	NETA	MAXIMO N° DE VIVIENDAS POR LOTE MINIMO	1	2	4	1	2	4	1	2	1	1	2	4	1	2	4	1	2	4	1	2	4	1	2	4												★	★	★	★	★	★	★	★	1			1				1	1
		SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (M2)	90	120	200	182	260	480	300	500	400	153	214	275	209	292	375	243	341	438	200	160	200	1460	2044	2628	1200	1000	250	250	1000	1000	250	2500	600	600	3000	1000	272	350	600	850	1133	1450	2175	3480	9000			#####				12000	6000
		HABITANTES / HECTAREA NETA (MAXIMA)	469	709	846	231	311	355	141	174	106	277	395	615	202	289	450	173	248	385	221	553	884	29	41	64												162	121	67	47	35	34	17	11	4			4				3	7
		FRENTE MINIMO (ML)	6	8	12	8	8	16	10	12	20	7	7	14	8	8	16	7	7	14	6	10	12	40	40	80	40	40	14	14	30	30	14	35	20	25	40	30	12	30	30	35	40	40	40	50	50			50				50	50
		LOTE PROMEDIO (M2)	120	170	215	180	250	320	400	560	530	160	220	290	240	340	430	292	409	525.6	300	224	280	2000	2800	3600												★	★	★	★	★	★	★	★	★			#####				12000	6000
		HABITANTES / HECTAREA (PROMEDIO)	350	250	200	240	170	130	100	75	80	260	190	150	177	248	319	280	200	160	318	530	434.9	20	15	12												★	★	★	★	★	★	★	★	★			3				3	7
		DENSIDAD NETA HOTELERA MAXIMA (CUARTOS/HA)										200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200												83.5	61.5	35.5	27.5	20	15.7	10.5	6.5	2.5			2.5				2.5	2.5
		MAXIMO N° DE CUARTOS DE HOTEL POR LOTE MINIMO										2	4	8	2	4	8	2	4	8	4	3	4	29	41	53												★	★	★	★	★	★	★	★	2								
INTENSIDAD DE OCUPACION DEL SUELO	SUPERFICIE MINIMA SIN CONSTRUIR (%)		20	20	20	30	30	30	40	40	50	30	40	45	25	35	40	20	35	35	30	50	55	35	50	55	40	20	40	20	20	40	20	20	40	20	45	35	60	65	70	75	80	82	85	90	92			97				92.5	92.5
	SUPERFICIE MAXIMA DE DESPLANTE (INDICE C.O.S.)		0.80	0.80	0.80	0.70	0.70	0.70	0.60	0.60	0.50	0.70	0.60	0.55	0.75	0.65	0.60	0.80	0.65	0.65	0.70	0.50	0.45	0.65	0.50	0.45	0.60	0.80	0.60	0.80	0.80	0.60	0.80	0.80	0.60	0.80	0.55	0.65	0.40	0.35	0.30	0.25	0.20	0.18	0.15	0.10	0.08			0.03				0.075	0.075
NIVELES MAXIMOS DE CONSTRUCCION (sin considerar sotanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y			2	2	3	2	2	3	2	2	2	3	3	3	2	2	2	3	3	3	6	6	6	5	5	5	3	3	2	2	1	1	2	1	3	2	DT	DT	6	4	4	3	3	2	2	2	1			1				1	1
INTENSIDAD DE UTILIZACION DEL SUELO	INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION (C.U.S.)	NUMERO DE VECES EL AREA DEL PREDIO	1.60	1.60	2.40	1.40	1.40	2.10	1.20	1.20	1.00	2.10	1.80	1.65	1.50	1.30	1.20	2.40	1.95	1.95	4.20	3.00	2.70	3.25	2.50	2.25	1.80	2.40	1.20	1.60	0.80	0.60	1.60	0.80	1.80	1.60	DT	DT	2.40	1.40	1.20	0.75	0.60	0.36	0.30	0.20	0.08			0.03				0.075	0.075
ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO	AREAS HABITACIONALES Y DE USOS MIXTOS	N° DE CAJONES POR LOTE PRIVATIVO	1	2	4	1	2	4	1	2	1	1	2	4	1	2	4	1	2	4	1	2	4	1	2	4																								2				2	2
	AREAS DE DESARROLLO TURISTICO	N° DE CAJONES POR CUARTO HOTELERO										1	1	1				1	1	1	1	1	1	1	1	1												0.5	0.5	0.8	1	1	1	1	2	2								
	AREAS DE EQUIPAMIENTO URBANO E INDUSTRIA	M2 DE CONSTRUCCION / CAJON																									100	100	115	83	95	100	90	65	60	40	65	95																		
ÁREA DE DONACIÓN PARA DESTINOS (Porcentaje del area bruta de aplicación de la acción de urbanización a ejecutar)			15	15	15	15	15	15	15	15	15	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12								10		12	12	10	10	10	10	5	5	5	5	5			5				5	5
RESTRICCIONES DE EDIFICACION	FRONTALES (ML)	HACIA ELEMENTOS VIALES	0	3	5	0	3	5	0	5	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	10	10	15	10	10	10	10	20	5	10	15	5	20	15	8	10	15	15	15	20	20	20	20			10				5	5
		HACIA PLAYA (Z.F.M.T.)	10	15	20	10	15	20	10	15	15	10	10	10	10	10	10	10	10	10	5	5	10	10	15	15	20	10	15	15	15	25	15	20	20	15	40	30	15	15	15	15	20	20	20	20	20			20				25	25
	LATERALES (ML)	COLINDANTE CON ELEMENTOS VIALES	0	0	0	0	0	0	0	0	1.5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	0	10	5	5	15	5	5	15	0	10	5	1.5	1.5	3	3	3	5	5	5	5			5				5	5
		COLINDANTE CON CUERPOS DE AGUA (LAGUNAS, CANALES, RIOS, ETC.)	5	10	15	5	10	15	10	15	10	5	5	8	10	10	15	10	10	15	10	10	15	15	20	25	10	15	15	15	15	10	15	15	10	10	50	40	15	15	15	15	15	20	20	20	20			20				25	25
		COLINDANTE CON LOTE	0	0	0	0	0	0	0	0	1.5	0	3	3	0	3	3	0	3	5	0	0	3	5	10	15	10	5	5	5	10	5	5	15	5	5	25	20	1.5	1.5	3	3	3	5	5	5	5			5				3	3
	TRASERAS (ML)	COLINDANTE CON CUERPOS DE AGUA (LAGUNAS, CANALES, RIOS, ETC.)	10	10	15	10	10	15	10	10	15	5	5	8	3	3	5	8	10	10	5	5	10	15	20	25	15	20	10	10	10	10	15	10	15	10	50	40	20	20	20	20	20	25	25	25	25			20				25	25
		COLINDANTE CON LOTE	2	2	3	3	3	5	5	5	5	3	3	5	3	3	5	3	3	5	3	3	5	5	5	10	10	15	5	5	10	10	5	10	15	5	20	15	5	5	5	5	5	10	10	10	10			10				3	3

● PERMITIDO — 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

1.- 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.

2.- LOS PREDIOS DE UNA ZONA CON UN USO DETERMINADO Y QUE ADEMAS COLINDAN CON OTRO, PODRAN ADOPTAR TANTO EL USO DEL SUELO, LA INTENSIDAD MAXIMA DE APROVECHAMIENTO, OCUPACION DEL SUELO, LA ALTURA MAXIMA PERMITIDA, EL DIMENSIONAMIENTO DE LOTES Y NUMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO CORRESPONDIENTE O EL COLINDANTE, PUDIENDO MEZCLARSE AMBAS NORMATIVIDADES, SIEMPRE Y CUANDO SU ACCESO SEA POR LA VIALIDAD QUE LOS LIMITA; ESTO NO SERA APLICABLE PARA AQUELLOS PREDIOS QUE SE ENCUENTREN EN ZONAS NO URBANIZABLES Y EQUIPAMIENTO.

3.- LOS USOS O NORMAS DE OCUPACION NO ESPECIFICADOS EN EL PRESENTE PLAN Y/O TABLA ESTARAN SUJETOS A DICTAMEN TECNICO EMITIDO POR LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL H. AYUNTAMIENTO.

4. EN ÁREAS URBANAS DE ASENTAMIENTOS COSTEROS INDICADOS COMO COMO EXISTENTES Y ZONIFICADOS EN ÁREAS HABITACIONALES H-211 Y H-127, SOLAMENTE SE AUTORIZARA EL USO DEL SUELO TURISTICO HOTELERO A LAS INSTALACIONES . DE CATEGORIA MAXIMA DE 3 ESTRELLAS, UNA DENSIDAD NETA DE 200 CUARTOS/HA Y UN MAXIMO DE 40 CUARTOS POR ESTABLECIMIENTO.

5. EN LOS PREDIOS PERTENECIENTES A NUEVO VALLARTA Y FLAMINGOS VALLARTA ZONIFICADOS EN ÁREAS DE DESARROLLO TURISTICO Y QUE COLINDEN CON PLAYA (Z.F.M.T.) SE AUTORIZARAN HASTA 10 NIVELES MAXIMOS DE CONSTRUCCIÓN.

HABITACIONALES - H
H = HABITACIONAL
211 = 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
FF = FRANJA FORESTAL
ZR = ZONAS DE RIESGO
CA = CUERPOS DE AGUA
P- PROTEGIDA
A- AMORTIGUAMIENTO

AGROPECUARIAS - AG
AP = ALTA PRODUCTIVIDAD
MP = MEDIANA PRODUCTIVIDAD
BP = BAJA PRODUCTIVIDAD
P = PROTEGIDA
N = NO PROTEGIDA