

CONSULTA PUBLICA PARA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO SOCIAL PROGRESIVO COSTA DORADA ETAPA DOS.

De conformidad a lo establecido en el acuerdo de cabildo del H. XL Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Nayarit, celebrada en sesión ordinaria con fecha del 30 de noviembre del 2020, y con fundamento en el NOVENO transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, el artículo 52 fracción II y III de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit; el Instituto Municipal de Planeación de Compostela, Nayarit tiene a bien extender la siguiente:

CONVOCATORIA

Que derivado de las medidas de control y vigilancia de las acciones y medidas necesarias para la prevención, detención y contención de la propagación en el territorio del estado de Nayarit del virus denominado COVID-19, hasta el momento se encuentran suspendidas las actividades de eventos masivos, entiendo como tales cualquier convocatoria, citación o invitación que tenga como finalidad la reunión de un conglomerado de personas para fines de naturaleza pública. Sin embargo, atendiendo las disposiciones y recomendaciones de trabajar en los procesos y tramites de la administración publica municipal; así como también utilizando preferentemente los medios remotos de comunicación y telecomunicaciones; se extiende la presente convocatoria de consulta publica ciudadana sobre el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL PROYECTO SOCIAL PROGRESIVO COSTA DORADA ETAPA DOS.**

PROCEDIMIENTO DE PARTICIPACIÓN:

1. PUBLICACIÓN.

El contenido de la elaboración del plan parcial quedara publicado en los estrados del H. XL Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Nayarit; así como una versión digital en la pagina oficial del municipio www.e-compostela.gob.mx

2. PROCESO DE PARTICIÓN.

Una vez publicado el plan, se establece como medio de buzón el correo institucional 40.planeacion@e-compostela.gob.mx para cualquier opinión emitida respecto del plan motivo de la consulta.

3. CONSEJO CONSULTIVO MUNICIPAL

Una vez agotada la participación de la consulta pública, se someterá a la aprobación o resolución del consejo consultivo municipal, de conformidad a la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit; en concurrencia con el NOVENO transitorio de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

RESULTADOS

Una vez agotadas las instancias de participación ciudadana la presente consulta pública se someterá a sesión de cabildo para la continuación del debido proceso.

RESOLUCIÓN DE DUDAS:

Instituto Municipal de Planeación de Compostela, Nayarit.

Datos de contacto:

C. Lic. Marco Antonio Pontanillo Gutiérrez,

Director General del Instituto Municipal de Planeación de Compostela, Nayarit.

Teléfono: 327-688-02-46

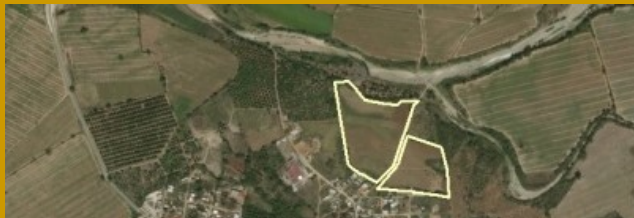
Correo Electrónico: 40.planeacion@e-compostela.gob.mx


C. MARCO ANTONIO PONTANILLO GUTIERREZ.

Director General del

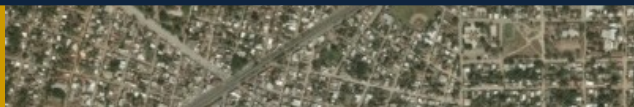
Instituto Municipal de Planeación de Compostela.

Compostela, Nayarit; a 18 de diciembre de 2020.



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Fraccionamiento Social Progresivo



Costa Dorada

Las Varas, Compostela



vida nueva y bienestar social

I. INDICE

I.	ANTECEDENTES	1
I.1	ENUNCIADO DEL PLAN	1
I.2	DATOS GENERALES	1
I.2.1	TIPO DE ACCIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR	1
I.2.2	USO PROPUESTO	2
I.2.3	GIRO ESPECÍFICO	2
I.2.4	LOCALIZACIÓN	3
I.2.5	SUPERFICIES	4
I.2.5.1	Superficie total del predio a desarrollar	4
I.2.5.2	Superficie neta	4
I.2.6	NOMBRE DEL PROPIETARIO	4
I.3	MOTIVACIÓN	5
I.4	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	5
I.5	FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	6
I.5.1	NIVEL FEDERAL	6
I.5.1.1	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	6
I.5.1.2	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos	7
I.5.1.3	Ley General Del Equilibrio Ecológico Y La Protección Al Ambiente	11
I.5.2	NIVEL ESTATAL	12
I.5.2.1	Constitución Política Del Estado Libre Y Soberano De Nayarit	12
I.5.2.2	Ley De Planeación Del Estado De Nayarit	13
I.5.2.3	Ley Municipal Del Estado De Nayarit	14
I.5.2.4	Ley Estatal De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente De Nayarit	14
I.5.2.5	Ley De Asentamientos Humanos Y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nayarit	16
I.5.3	NIVEL MUNICIPAL	19
I.5.3.1	Reglamento de Zonificación y usos del suelo del municipio de Compostela, Nayarit	19
I.6	ANTECEDENTES DE PLANEACIÓN	23
I.6.1	NIVEL FEDERAL	23
I.6.1.1	Plan Nacional De Desarrollo 2014-2018	23
I.6.1.2	Programa Nacional De Desarrollo Urbano 2014-2018	24
I.6.2	NIVEL ESTATAL	27

	I.6.2.1	Plan Estatal De Desarrollo De Nayarit 2017-2021	27
	I.6.2.2	Programa Estatal De Desarrollo Urbano	29
I.6.3		NIVEL MUNICIPAL	31
	I.6.3.1	Plan Municipal de Desarrollo 2017-2021	31
	I.6.3.2	Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela	34
II.		DIAGNÓSTICO	41
II.1		MEDIO FISICO NATURAL	41
	II.1.1	Topografía	41
	II.1.2	Edafología	41
	II.1.3	Geología	42
	II.1.4	Hidrología	42
	II.1.5	Usos de suelo y vegetación	43
	II.1.6	Fauna	43
	II.1.7	Clima	44
	II.1.8	Riesgo y vulnerabilidad natural	44
II.2		MEDIO FISICO TRANSFORMADO	45
	II.2.1	Tenencia del suelo	45
	II.2.2	Equipamiento	46
	II.2.3	Vialidad y transporte	47
	II.2.4	Infraestructura	48
	II.2.5	Aptitud territorial	52
	II.2.6	Problemática ambiental	53
	II.2.7	Estructura urbana	54
	II.2.8	Usos de suelo	54
	II.2.9	Instalaciones especiales y de riesgo	55
II.3		ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS	55
	II.3.1	Análisis de la población	55
	II.3.2	Población por rango de edad en la localidad de Aticama	56
	II.3.3	Población económicamente activa	57
II.4		JUSTIFICACIÓN DE USO DE SUELO	57
III.		OBJETIVOS Y METAS	60
	III.1	OBJETIVO GENERAL	60
	III.2	OBJETIVOS PARTICULARES	60
	III.3	METAS	61
IV.		NORMATIVIDAD DE USOS Y DESTINOS	62
	IV.1	NORMAS DE CONTROL PARA USO HABITACIONAL	62

IV.1.1	Habitacional unifamiliar	62
IV.2	NORMAS DE CONTROL PARA USO MIXTO	63
IV.3	NORMAS DE CONTROL PARA LAS ÁREAS DE DONACIÓN	63
IV.4	NORMAS DE CONTROL PARA LA IMAGEN URBANA	
IV.5	NORMAS DE CONTROL PARA LAS PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES	68
IV.6	NORMAS DE DISEÑO URBANO	80
IV.6.1	Criterios de diseño de vialidades	80
IV.6.2	Obras mínimas de urbanización	80
IV.7	NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA Y VISUAL	81
V.	ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO	86
V.1	DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN	86
V.2	ZONIFICACIÓN PRIMARIA	87
V.2.1	Áreas de reserva urbana	87
V.2.2	Áreas de afectación por Zona Federal	88
V.2.3	Área de protección a Cauces y Cuerpos de agua	89
V.2.4	Área de restricción para la vialidad	89
V.3	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	89
V.3.1	Uso habitacional	89
V.3.2	Uso mixto	90
V.3.3	Área de donación	91
V.3.4	Área de restricción	91
V.3.5	Cuerpo de agua	92
V.3.6	Vialidades	92
V.4	ESTRUCTURA URBANA	92
VI.	NIVEL PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL	94
VII.	INSTRUMENTACIÓN	100
VII.1	INSTRUMENTOS JURÍDICOS	100
VII.1.1	Proyecto de reglamento del área de aplicación	100
VII.1.2	Proyecto de aprobación del Plan de Desarrollo Urbano	102
VII.1.3	Proyecto de publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano	110
	DOCUMENTOS ANEXOS	112
	ANEXO GRÁFICO	114
II.		
III.	EL ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO	
I.1	ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO	

I. EL ENUNCIADO DEL PLAN Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

I.1 ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

“PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO COSTA DORADA”

LAS VARAS, MUNICIPIO DE COMPOSTELA

I.2 DATOS GENERALES DEL PROYECTO

I.2.1 TIPO DE ACCION URBANISTICA A DESARROLLAR

A efecto de ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a las familias de bajos ingresos o sectores de la población más desprotegidos, el Gobernador del Estado en acuerdo con el Ayuntamiento respectivo, en atención a la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, podrá autorizar la realización de fraccionamientos sociales progresivos, con los requisitos mínimos de urbanización que se determinen. (Artículo 174 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit).

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

Es por ello que con fecha del 27 de diciembre del 2017 el Gobierno del Estado de Nayarit, representado a través del Instituto Promotor de la

Vivienda (IPROVINAY) firmó el Convenio de Coordinación para el Fomento a la Vivienda en Nayarit con la Asociación Civil Vida Nueva y Bienestar Social A. C. estableciendo las responsabilidades para ambos con la intención de promover dentro del marco de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit. **Dejando la responsabilidad de reunir los requisitos, permisos y autorizaciones ala Asociación Civil, entre ellos lo correspondiente a la autorización de cambio de uso de suelo, es por ello que la denominación del presente estudio es PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO (ANEXO 1)**

Así mismo el artículo 180 determina que el fraccionamiento social progresivo será acordado por el Gobernador del Estado y el Ayuntamiento respectivo. El acuerdo respectivo se publicará en el Periódico Oficial del Estado.

Es por ello que con fecha del 7 de enero del 2019, se firmó el Convenio de Coordinación "Iniciación de Fraccionamiento Social Progresivo" celebrado por el IPROVINAY, el H. XL Ayuntamiento de Compostela y la Asociación Civil Vida Nueva y Bienestar Social A. C.

I.2.2 USO PROPUESTO

El uso de suelo propuesto es habitacional densidad altaH4, en la parcela 336 Z-2 P1/1 cuya superficie es de 36,836.77 m².

I.2.3 GIRO ESPECÍFICO

El Giro es exclusivamente habitacional unifamiliar en los cuales pueda existir lotes destinados a uso mixto (habitacional-comercial) que permita dar origen al comercio barrial que brinde servicio a los adquirientes, con la finalidad de promover un fraccionamiento Social progresivo en la Localidad de las Varas, municipio de Compostela, mediante la venta de

lotes y pugnando por que la vivienda se realice por el sistema de autoconstrucción, proporcionando a los adquirentes la asesoría técnica que se requiera a través del IPROVINAY (artículo 179, LAHyDUEN).

I.2.4 LOCALIZACIÓN

Los predios a desarrollar y que corresponden al área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se localizan al norte de la localidad de las Varas, tal como se muestra en la siguiente imagen:



Localización del predio al norte de la localidad de la Varas, municipio de Compostela, Nayarit

I.2.5 SUPERFICIES

I.2.5.1 SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO A DESARROLLAR

La superficie a desarrollar está conformada por la parcela: 336 Z-2 P1/1 cuya superficie es de 36,836.77 m².

I.2.5.2 SUPERFICIE NETA

La superficie neta, de acuerdo al proyecto de lotificación propuesto las cuales son las siguientes:

RESUMEN DE AREAS		
AREA	SUPERFICIE	%SOBRE TOTAL
VENDIBLE	20,170.10	55.00%
DONACIÓN	2,073.76	5.66%
VIALIDADES	13,212.70	36.03%
ZONA FEDERAL	948.92	2.59%
CAUCE	264.84	0.72%
TOTAL	36,670.32	100.00%

Fuente de información: Elaboración propia con respecto al proyecto de diseño urbano del fraccionamiento

I.2.6 NOMBRE DEL PROPIETARIO

Los promoventes del desarrollo son de acuerdo al Convenio de Colaboración y a la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit son el IPROVINAY y la Asociación Vida Nueva y Bienestar Social A. C. siendo este último el propietario del predio, ya que una vez autorizado se cederán los derechos del predio al Instituto, para proceder a la escrituración correspondiente.

I.3 MOTIVACIÓN

Con el fin de dar impulso a la vivienda en Nayarit, Gobierno del estado a través del IPROVINAY se ha dispuesto a perfeccionar la relación con las organizaciones sociales para que de manera conjunta puedan dar respuesta a las necesidades actuales de vivienda, dando atención a las familias de menores ingresos las cuales requieren acceder a la oferta de vivienda acorde a sus posibilidades económicas y de financiamiento.

Es por ello y una vez firmado el Convenio de coordinación para el fomento a la vivienda en Nayarit con la A. C. Vida Nueva y Bienestar Social, busco un predio en el cual se pudiera aplicar el compromiso descrito en el párrafo anterior, siendo la localidad de Las Varas del municipio de Compostela la beneficiada con el impulso del fraccionamiento social progresivo Costa Dorada.

Es importante mencionar que los predios se localizan en las inmediaciones de la mancha urbana actual de las Varas, sin embargo de acuerdo a los usos de suelo establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, hacen necesario se elabore el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano para realizar el cambio de uso de suelo a Habitacional densidad alta (H4) en el 100% del predio.

I.4 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO (PLANO D-01)

El área de estudio se encuentra delimitada por un cuadrante cuya superficie es de 274-63-03.86 ha, localizándose en las coordenadas UTM señaladas en el siguiente cuadro de construcción.

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	2,343,513.30	484,996.48
1	2	N 90°00'00" E	1,915.37	2	2,343,513.30	486,911.86
2	3	S 00°00'00" E	1,433.82	3	2,342,079.48	486,911.86
3	4	N 90°00'00" W	1,915.37	4	2,342,079.48	484,996.48
4	1	N 00°00'00" E	1,433.82	1	2,343,513.30	484,996.48
SUPERFICIE = 2,746,303.86 m ²						

Coordenadas UTM, que conforman el área de estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

I.5 FUNDAMENTACION JURÍDICA

En este apartado se detallan las leyes y reglamentos que sustentan jurídicamente la elaboración del presente estudio, así como también la propuesta del tipo de fraccionamiento y el proyecto de lotificación del mismo, destacando elementos que determinen su congruencia.

I.5.1 LEGISLACIÓN FEDERAL

I.5.1.1 CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en el Artículo 27: "... La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos

y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; ...”

En la Fracción V del artículo 115 se otorga a los municipios: “... en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios;”

I.5.1.2 LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

En esta nueva Ley aprobada el 28 de noviembre del 2016, se establece la concurrencia entre órdenes de gobierno, coordinación y concertación, en el artículo 7 señala:

“Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen”.

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- V.
- VI. ...
- VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;
- VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;

- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
- XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;
- XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los

planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

- XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;
- XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;
- XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;
- XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;
- XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

- XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y
- XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

I.5.1.3 LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

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

Entre ellos se pueden citar:

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

I.5.2 LEGISLACIÓN ESTATAL

I.5.2.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NAYARIT

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

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

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

Los municipios, previo acuerdo entre sus Ayuntamientos, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan en los términos de la fracción III del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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

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

En todo caso los Ayuntamientos tendrán facultades para:

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

- a) Aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

c) Autorizar, controlar y vigilar las licencias y usos de suelos en sus jurisdicciones territoriales.

I.5.2.2 LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT

Esta Ley define en su artículo segundo el concepto de planeación como “... medio fundamental para imprimir solidez, dinamismo, permanencia y equidad al desarrollo económico, social, político y cultural del Estado, mediante la participación plural de la sociedad, en la conformación de planes y programas que garanticen una eficiente utilización de los recursos al alcance del Estado y que propicien una más justa distribución del ingreso y la riqueza.”

A partir de este concepto, el tercer artículo de la misma ley señala que “*la planeación estatal es un proceso permanente y su ejecución tendrá por objeto:*

- I. **Encauzar racional y progresivamente el desarrollo integral** del Estado;*
- II. **Asegurar la participación de la sociedad** en las acciones de gobierno a través del Sistema Estatal de Planeación Democrática;*
- III. **Vigilar que el quehacer de la administración pública sea compatible con el desarrollo del Estado**, en los ámbitos federal, regional, estatal y municipal, con apego a las leyes aplicables;*
- IV. **Diseñar y aplicar políticas que estimulen la inversión pública, social y privada** para la generación de empleos, de acuerdo a la vocación productiva y necesidades de las diversas regiones de la entidad; y,*
- V. **Garantizar el desarrollo sustentable**, a fin de contribuir a mejorar la calidad de vida de los Nayaritas”.*

I.5.2.3 LEY MUNICIPAL DEL ESTADO DE NAYARIT

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

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

I. En materia de planeación:

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

I.5.2.4 LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DE NAYARIT

La Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit publicada en el Diario Oficial del Estado de Nayarit, de fecha 4 de julio de 2007, donde se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones, establece:

En su artículo 1, La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto mejorar el patrimonio natural, la calidad de vida de los habitantes del estado y propiciar el desarrollo sustentable de los recursos naturales del Estado de Nayarit.

De acuerdo con el artículo 4º, fracción X, compete al Estado y a los Municipios, conforme a la distribución que establece esta ley y lo que dispongan otros ordenamientos legales, el ordenamiento ecológico de los asentamientos humanos, a través de los planes de desarrollo urbano estatal y municipal y demás instrumentos legales afines.

En el artículo 15 que se refiere a la formulación del Ordenamiento ecológico del territorio se considerara en su fracción V, el impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, obras y actividades.

En su articulado número 17, se establece que el Ordenamiento Ecológico será considerado para la regulación de los recursos naturales, en la localización de las actividades productivas secundarias y en los asentamientos humanos conforme a las siguientes bases: en su fracción III, en lo que se refiere a los asentamientos, serán considerados:

- A) Los planes y programas de desarrollo urbano, del territorio del Estado.
- B) La fundación de nuevos centros de población.
- C) La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
- D) La ordenación urbana del territorio de la Entidad y los programas de los gobiernos estatales y municipales para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda.
- E) Los financiamientos para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda otorgados por las Instituciones de crédito público, privado y otras entidades, y
- F) Los apoyos que otorguen los Gobiernos Estatales y de los municipios para orientar los usos del suelo.

En su artículo 37, Establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la autoridad evalúa de manera previa los efectos que sobre el ambiente pueda generar la realización de programas, obras públicas y privadas y actividades dentro del territorio del estado de Nayarit que puedan provocar desequilibrios ecológicos, impactos al medio ambiente al rebasar los límites y condiciones señalados en esta Ley, las normas oficiales emitidas por la Federación y las disposiciones reglamentarias que para el efecto expida el Ejecutivo del

Estado. Con el fin de evitar o reducir al mínimo impactos negativos, prevenir futuros daños al ambiente, prevenir futuros y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos. Y en su artículo 39 se especifica que las personas física o moral interesadas en la realización de obras o actividades públicas o privadas que impliquen o puedan implicar la afectación del medio ambiente o generación de riesgos, requieren la autorización de impacto ambiental y en su caso de riesgo previo a la realización de las mismas.

I.5.2.5 LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT

Para formular los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, se aplican las disposiciones de los siguientes artículos de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit:

ARTÍCULO 17.- Los ayuntamientos de los municipios del estado tendrán en materia de desarrollo urbano las atribuciones siguientes:

I.- Elaborar, aprobar y administrar los planes municipales de desarrollo urbano de centros de población y los demás que de estos deriven, así como proceder a su evaluación y revisión, y vigilar su cumplimiento;

ARTÍCULO 36.- La ordenación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, se llevará a cabo a través de:

...

V.- Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano

...

El artículo 37 señala que el contenido de los instrumentos de planeación señalados en el artículo 36 se registrarán por las disposiciones de la presente ley y por los reglamentos y normas administrativas Estatales y Municipales aplicables, y por el contenido descrito en este mismo artículo en VII fracciones.

Los artículos **42 A y B** señalan cuando se elabora un Plan Parcial de Desarrollo Urbano, las disposiciones en las cuales se formulará y administrará dicho instrumento de planeación y finalmente señalan los siguientes elementos básicos que deberá contener un Plan Parcial de Desarrollo Urbano:

I.- Integran el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos y destinos en los predios localizados en su área de aplicación;

II.- Se consideran como un complemento técnico del Plan Municipal de Desarrollo Urbano y del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población, por lo que sus disposiciones deben ser correspondientes y guardar congruencia entre sí, a efecto de que ningún Plan Parcial de Desarrollo Urbano pueda contradecir, modificar o cancelar las disposiciones previstas en los instrumentos de planeación de nivel superior referidos en el presente Título, salvo por lo expresamente previsto en esta Ley y demás ordenamientos aplicables;

III.- Los Ayuntamientos podrán elaborar, consultar y en su caso aprobar Planes Parciales de Desarrollo Urbano para un área, barrio o colonia del centro de población a partir de la solicitud de los propietarios de predios y fincas, los grupos sociales y en particular, las asociaciones de vecinos legalmente constituidas; así mismo podrán presentar propuestas a efecto de evaluar, modificar o cancelar un Plan Parcial de Desarrollo Urbano y en su caso, modificar en forma parcial el Plan de Desarrollo Urbano de Centro

de Población ó del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, conforme las disposiciones de la presente Ley;

IV.- Deberán observar estrictamente las acciones y políticas de conservación, protección, restauración y aprovechamiento, a partir de lo estipulado en los Programas de Ordenamiento Ecológico aplicables de acuerdo a la zona de que se trate, y

V.- Serán formulados, aprobados y publicados conforme a lo establecido en el Capítulo II del presente Título.

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

I. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población o Plan Municipal de Desarrollo Urbano del cual derivan;

II. Las políticas y objetivos que se persiguen;

III. La delimitación de la zona que comprendan y su espacio de influencia, definiéndolas como áreas de aplicación y estudio respectivamente;

IV. La descripción actual específica del área de aplicación, de sus aprovechamientos predominantes, de la problemática que presentan, así como del área de estudio;

V. La zonificación secundaria; determinando los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse, definiendo las normas de control de densidad de la edificación, y en su caso, los mecanismos que permitan la transferencia y compensación de densidades para cada tipo de zona;

VI. Los proyectos de las obras o servicios a ejecutar, así como la referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y urbana, con señalamiento de las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros, que determinen:

- a) Los criterios para el diseño de las vialidades, precisando sus secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;
 - b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;
 - c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derechos de paso y zonas de protección;
 - d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
 - e) La determinación de las áreas de donación, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura; así como los criterios para su localización, en especial, las destinadas a áreas verdes y escuelas;
 - f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de donación requeridas en cada tipo de zona;
 - g) En su caso, la propuesta de permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley;
 - h) Las normas de diseño urbano, y
 - i) Las demás normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;
- VII. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidas en el área de aplicación del Plan Parcial y de sus usuarios respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;
- VIII. Los estudios económicos, financieros y fiscales preliminares, cuando las características del proyecto lo requieran;
- IX. Los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo plan parcial;
- X. Los usos y destinos comprendidos en el proyecto;

XI. Las medidas e instrumentos para la ejecución del plan o proyecto; y

XII. Los demás requisitos que establezcan las dependencias normativas.

Y finalmente, se establece en el Capítulo II, Del procedimiento de elaboración y aprobación de los Planes, los lineamientos a los que deberá estar sujeta la aprobación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, específicamente en los artículos 52 y 53 (periódico oficial del gobierno del estado de Nayarit, de fecha 1 de septiembre de 2007) del citado ordenamiento.

I.5.3 LEGISLACIÓN MUNICIPAL

1.5.3.1 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT

Artículo 11. Los programas que integran el Sistema Municipal de Planeación del Desarrollo Urbano conforme a las disposiciones de los artículos 40 al 42 de la Ley aplicables al Municipio de Compostela, establecerán la zonificación en los siguientes niveles:

...

VI. El programa parcial de desarrollo urbano a fin de ordenar y regular un área específica, precisará la zonificación y determinará:

a). La demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano; y

b). Los usos y destinos específicos de los predios comprendidos en el programa;

Artículo 24. Los límites de las zonas que se establecen en los Planos de Zonificación se interpretarán según las siguientes disposiciones:

- I. Cuando una línea divisoria de zona se señale dentro de una calle o vía pública existente o en proyecto, deberá coincidir con el eje de la calle;
- II. Cuando una línea divisoria de zona se señale siguiendo límites de lotes o predios existentes o en proyecto, deberá coincidir precisamente con esos límites;
- III. Cuando una línea divisoria de zona se señale por el medio de las manzanas existentes o en proyecto, corriendo en forma paralela a la dimensión más larga de la manzana, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica del Programa Parcial;
- IV. Cuando una línea divisoria de zona se señale a través de las manzanas de forma paralela a su dimensión más corta, o cabecera de manzana, el límite se determinará en función del fondo de los lotes que predominen en la misma, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación del Programa Parcial;
- V. Cuando una división de zonas se determine por una vialidad en proyecto, el límite corresponderá al eje central de la vialidad, cuya sección deberá contemplarse en el Programa Parcial.
- VI. Cuando la vialidad se proyecte sobre veredas, caminos o derechos de paso existentes, el eje central de éstas vías será definido por la autoridad municipal; los costos generados de la rectificación serán cubiertos en su totalidad por el propietario o promotor del programa parcial respectivo.

Artículo 50. La reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de éstas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana;
- II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- IV. Proteger las zonas contra el tránsito pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en la calle;
- V. Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y
- VI. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

Artículo 58. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad alta, tipo H4-U, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 295 habitantes por hectárea, lo que representa 59 viviendas por hectárea;
- II. La superficie mínima del lote será de 90 metros cuadrados;
- III. El frente mínimo del lote será de 6 metros lineales;
- IV. El índice de edificación será de 96 metros cuadrados por vivienda;
- V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 160 por ciento de la superficie total del lote.
- VII. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para un automóvil; ó en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por vivienda, a una distancia máxima de 80 metros de la vivienda;
- IX. La restricción frontal será de 1.00 metro, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área jardinada, la autoridad municipal, podrá en forma condicionada autorizar dentro de esta restricción la construcción de cubierta para estacionamiento, siempre y cuando se conserve el porcentaje de área jardinada;

- X. Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- XI. Las restricciones frontales y laterales, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- XII. La restricción posterior será de tres metros; y
- XIII. El modo de edificación será semi-cerrado o cerrado.

I.6 ANTECEDENTES DE PLANEACIÓN

Se describen los instrumentos de planeación urbana a nivel federal, estatal y municipal que técnicamente determinan los aspectos a considerar en materia de desarrollo urbano, como lo son uso de suelo, densidad y características específicas del fraccionamiento a desarrollar en el área de aplicación.

I.6.1 NIVEL FEDERAL

I.6.1.1 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2013-2018 (publicado en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo del 2013)

El Plan explica las estrategias para lograr un México Incluyente, en el que se enfrente y supere al hambre.

Estrategias y líneas de acción transversales

Democratizar la Productividad

- Llevar a cabo políticas públicas que eliminen los obstáculos que limitan el potencial productivo de los ciudadanos y las empresas.

- Incentivar entre todos los actores de la actividad económica el uso eficiente de los recursos productivos.
- Analizar de manera integral la política de ingresos y gastos para que las estrategias y programas de gobierno induzcan la formalidad.

I.6.1.2 PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2014-2018 (Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de abril del 2014)

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018 determina los siguientes objetivos, que son congruentes con la elaboración del presente estudio.

Objetivo 1.

Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes

Objetivo 2. Consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental.

Para conseguir que las ciudades cumplan su función como centros de desarrollo y de bienestar es necesario que éstas sean sustentables. Debemos considerar a la sustentabilidad de una ciudad en un sentido amplio y no sólo como la convivencia armónica de ésta con su entorno; la ciudad es sustentable cuando considera factores sociales, económicos y ambientales.

Podemos hablar de una ciudad sustentable socialmente cuando su tejido social es fuerte, sus ciudadanos se apropian del espacio público y la estructura urbana facilita la convivencia armónica de una sociedad diversa; es sustentable económicamente cuando todos sus habitantes

tienen acceso a oportunidades de desarrollo sin importar sus condiciones socioeconómicas y sus fuentes de empleo son robustas y diversas; y es sustentable ambientalmente cuando su desarrollo no compromete la disponibilidad de recursos naturales para las próximas generaciones y se da en armonía con el ecosistema.

Objetivo 3. Diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control para la gestión del suelo.

Para contar con ciudades densas es necesario incentivar la ocupación de los baldíos intraurbanos, administrarlos eficientemente y procurar el acceso de toda la población demandante al mismo, especialmente el suelo requerido por los grupos sociales de menor ingreso y el suelo necesario para proveer a la ciudad de la infraestructura y equipamientos suficientes para el desarrollo de sus habitantes.

Por ello es necesario crear nuevos instrumentos para la reagrupación parcelaria, transferencia de potencialidades, reparcelación, polígonos de actuación y administración de plusvalías. En paralelo, es necesario crear instrumentos para generar reservas territoriales para el desarrollo de la ciudad, recuperar y aprovechar debidamente los derechos de vía y en general los inmuebles en manos del gobierno en sus tres ámbitos.

Objetivo 4. Impulsar una política de movilidad sustentable que garantice la calidad, disponibilidad, conectividad y accesibilidad de los viajes urbanos.

Objetivo 5. Evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales.

Año con año México está sujeto a diversos fenómenos naturales que pueden poner en riesgo a su población, por ello disminuir la vulnerabilidad de los mexicanos ante desastres naturales es una responsabilidad inalienable del Gobierno de la República.

Es imprescindible que el Gobierno de la República, a través de la Sedatu como rectora del territorio nacional y de los asentamientos humanos, realice acciones que disminuyan el riesgo de la población localizada en zonas de riesgo y evite el asentamiento de hogares en zonas susceptibles a fenómenos naturales y en las que sus moradores o su patrimonio pueden sufrir algún daño.

Objetivo 6. Consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas locales.

Es necesario reconocer las vocaciones regionales para hacer políticas más eficientes que coadyuven a potencializar la región. En este sentido, las vocaciones son las detonadoras de los programas y estrategias que serán presentadas y concertadas entre los actores políticos, para poder, con su consentimiento, demandar y ejercer los recursos que detonen los proyectos contenidos en los programas de desarrollo regional.

Bajo este contexto al consolidar la Política Nacional de Desarrollo Regional se impulsará un federalismo cooperativo e incluyente que promueva el desarrollo económico sustentable, la conectividad e infraestructura y el bienestar y prosperidad de los mexicanos.

I.6.2 NIVEL ESTATAL

I.6.2.1 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE NAYARIT 2017-2021

(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 19 de marzo del 2018)

El Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2017-2021 define 4 ejes rectores que lo estructuran:

- 1) Gobierno eficiente y seguridad ciudadana;
- 2) Productividad y empleo;
- 3) Gestión Social Integral; y
- 4) Gestión sustentable para el territorio.

De estos ejes rectores el que fundamenta el presente estudio es el 4, Gestión sustentable para el territorio, eje estratégico:

5. Gestión de desarrollo territorial planificado y sustentable.

ET1: Gobierno abierto y transparente

11. Conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

ET2: Igualdad Sustantiva

11. Conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

ET3: Desarrollo Sostenible

11. Conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

ET4: Productividad democrática

11. Conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

6. Conservación y aprovechamiento equilibrado de los recursos naturales

Este instrumento forma parte del marco técnico y legal que dará sustento al presente Plan no sólo en su carácter de nivel superior de planeación, tal y como se refirió anteriormente sino también desde el punto de vista jurídico en tanto define las grandes líneas del desarrollo estatal y por lo tanto establece la orientación de las acciones y tareas que llevan a cabo las dependencias y organismos del Gobierno del Estado de Nayarit durante la presente administración. El objetivo que deriva de este Plan y con los cuales debe guardar congruencia este Plan es:

Administrar y gestionar los recursos económicos con eficiencia, eficacia, economía, transparencia y honradez para lograr una mejor calidad de vida de la población nayarita.

Política pública: Calidad de vida

Vivienda de Calidad

Incrementar la generación y mejoramiento de las viviendas como proceso que permita la permanencia y crecimiento del valor patrimonial y calidad de vida de los trabajadores y las familias nayaritas.

Líneas de acción

- Crear un desarrollo urbano integral en un entorno sustentable, que articule las reservas territoriales del Estado y municipios.
- Impulsar los desarrollos urbanos con servicios integrales
- Supervisar que se respeten las áreas de donación en fraccionamientos urbanos y turísticos incluyendo ventanas al mar

Política Pública. Desarrollo integral

Sentar las bases para incrementar la Competitividad del Estado de Nayarit en el contexto Nacional e Internacional, mediante la acción coordinada del Gobierno Estatal con los Sectores Público y Privado, creando el escenario adecuado para que mejoren las condiciones materiales de vida de la Gente.

Política Pública. Sustentabilidad ambiental

Disminuir los niveles de degradación de los recursos naturales del estado permitiendo el aprovechamiento sustentable de los mismos.

Propiciar el ordenamiento territorial que permita el desarrollo urbano y del uso del suelo del territorio.

Estrategia

Fortalecer los mecanismos y las acciones que orienten la planeación del desarrollo urbano.

Inducir el desarrollo urbano en el Estado para evitar el crecimiento anárquico de sus localidades.

I.6.2.2 PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

(Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 8 de marzo del 2008)

Este instrumento de población determina el desarrollo de la imagen objetivo a veinte años de cada una de las regiones que conforman el Estado, en la cuales se denomina Centro en donde están inmensos los municipios de Tepic, San Blas y Xalisco.

Las Políticas Públicas planteadas en este instrumento de planeación que son congruentes con la elaboración del presente plan Parcial de Desarrollo Urbano son los siguientes:

Se promoverá la elaboración de Planes de Desarrollo Urbano en los Municipios y Centros de Población que carecen de ellos.

- Se establecerá un ordenamiento territorial tendiente a lograr una adecuada distribución de la población en el territorio estatal, consolidando un sistema de ciudades y de enlaces, que permita equilibrar las cargas y beneficios propios del desarrollo, atendiendo principalmente a las regiones de alta marginación.
- Se fortalecerá la gestión de reservas urbanas y territoriales, así como la promoción habitacional, la construcción del equipamiento urbano necesario y la dotación de servicios públicos que permitan incrementar la calidad de vida de todos los nayaritas.
- Mediante el enfoque de planeación de subregiones se buscará frenar el proceso anárquico de crecimiento de las localidades urbanas, sobre todo en las regiones Centro y Costa Sur del Estado, coadyuvando con los esfuerzos de las administraciones locales.
- En el desarrollo urbano de las regiones costeras se tomarán en cuenta criterios de fortalecimiento al sector turístico del Estado, principalmente mediante el mejoramiento de la imagen urbana y aprovechando el patrimonio natural y cultural del Estado.
- Se impulsará una reestructuración de los servicios de transporte público - principalmente en la Región Centro- acordes al desarrollo urbano y de vialidades.
- Se promoverá el desarrollo del transporte suburbano, acorde al modelo de desarrollo urbano propuesto que consiste en sistemas de ciudades, como los que se requieren en las regiones Costa Sur, Centro, Norte, entre otras.

Objetivos

Proponer e instrumentar una estrategia para el Sistema Urbano Estatal que derive en políticas y acciones programáticas enfocadas al desarrollo urbano sustentable de la entidad a partir del potencial y la vocación con que cuentan las localidades urbanas, tendiendo a fomentar su planeación, ordenamiento, regulación y control.

Prever y evitar el crecimiento urbano extensivo y descontrolado, propiciando la densificación y promoviendo el uso diversificado, eficiente y plurifuncional del suelo, de manera compatible con expectativas de calidad de vida y seguridad.

I.6.3 NIVEL MUNICIPAL

I.6.3.1 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2017-2021

(Publicado en el Periódico Oficial el 2 de diciembre del 2017)

El Plan de Desarrollo Municipal, Compostela 2017 – 2021, se articula en torno a 3 ejes rectores, los cuales fueron delimitados conjuntamente con la ciudadanía y la Administración Pública, dichos ejes estratégicos son:

GOBIERNO ABIERTO

La Administración Municipal, como ente gubernamental, tiene la función de velar por los intereses de la ciudadanía y gestionar y administrar los recursos para lograr el bienestar de sus habitantes.

GOBIERNO CON COMPROMISO SOCIAL Y DESARROLLO ECONÓMICO

La tendencia actual en la agenda de las Administraciones Municipales se orienta a establecer medidas claras de calidad y competitividad para generar un entorno físico, tecnológico, social, ambiental e institucional

propicio para atraer y desarrollar actividades económicas generadoras de riqueza y empleo.

GOBIERNO CON INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

Asegurar la cobertura y la calidad de los servicios públicos, con las implicaciones de aumento y mejoramiento de la misma, es tarea primordial de la Administración Municipal.

Es importante conocer que es lo que se tiene y donde se encuentra para poder realizar estrategias focalizadas que garanticen la eficiente aplicación de los recursos, resulta de suma importancia contar con un inventario la infraestructura y equipamiento de todas las áreas de la administración, así como de los servicios públicos ofrecidos, todo esto con la finalidad de poder genera un sistema de información que albergue de forma detallada datos específicos de que cada elemento inventariado. Bajo la premisa de saber que se tiene, donde y en qué estado se encuentra, la programación, diseño y aplicación de acciones se sistematiza coadyuvando a la optimización de los recursos.

Objetivo General

Sumar acciones que permitan elevar la cobertura y calidad de los servicios, tanto en las localidades urbanas como en aquellas de mayor carencia y rezago social, promoviendo a su vez un crecimiento ordenado y equilibrado logrando el óptimo aprovechamiento y cuidado de los recursos con que se dispone.

Estrategia

Actualizar y/o crear los inventarios de infraestructura con que cuenta el municipio, así como los instrumentos de Planeación, para hacer más

eficientes los procesos y promover un desarrollo urbano ordenado y equilibrado.

PLANEACIÓN URBANA

Objetivo

Controlar el crecimiento irregular de la zona urbana y que de esta manera la administración, operación y costos de los servicios públicos se puedan concertar bajo criterios adecuados para la dinámica de cada una de las localidades.

Estrategia

Establecer los acuerdos municipales para alcanzar el desarrollo sustentable y lograr la eficiencia en la expansión de la infraestructura y los servicios públicos.

Líneas de acción y actividades propuestas

Desarrollo urbano integral

- Definir criterios administrativos y operativos de servicios públicos. o Actualizar los instrumentos de planeación y desarrollo urbano, así como los de ordenamiento ecológico y territorial.
- Crear una institución rectora de la planeación municipal (IMPLAN).
- Actualizar y aplicar el Reglamento de Construcción.
- Actualizar el Atlas de Riesgos del municipio.

Indicadores Desarrollo urbano integral

- ✓ Reglamento y criterios para la administración y operación de los servicios públicos.
- ✓ Implementación de los instrumentos de planeación territorial.

- ✓ Operación del Instituto Municipal de Planeación.

I.6.3.2 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

(Publicado en el Periódico Oficial el 4 de agosto del 2017)

Imagen-Objetivo.

La imagen – objetivo del presente Plan remite al conjunto de ideas sobre los objetivos que se quieren alcanzar mediante el desarrollo urbano, utilizando el paradigma de la visión prospectiva para construir una imagen futura del municipio en función de sus características naturales, sociales y económicas, así como la interacción entre estas. Dicha imagen se plasma a continuación:

La posición geográfica privilegiada del municipio de Compostela ha promovido:

El aprovechamiento de la ubicación del municipio dentro de la macro-región Asia Pacífico, y la participación de México en el APEC¹, para potenciar el desarrollo de los sectores económicos, iniciando por las actividades productivas, comerciales y turísticas.

La modernización, ampliación y dotación de infraestructura, que posiciona al municipio de Compostela como nexo vital para el transporte y la comunicación nacional e internacional.

La preocupación por la conservación de las características físicas naturales del municipio de Compostela ha suscitado:

La conservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos bióticos en los sitios con relevancia ecológica como áreas naturales protegidas,

¹Foro de Cooperación Económica Asia-Pacífico, en Inglés *Asia-Pacific Economic Cooperation*.

bosques, selvas, esteros y playas. Lo que ha permitido la recuperación y protección de sitios perturbados y especies en peligro de extinción, así como también se ha disminuido considerablemente la contaminación de cauces y cuerpos de agua y la erosión de los suelos. También han sido declaradas como áreas naturales protegidas: los esteros El Custodio. Punta Raza, volcán Ceboruco, la sierra de Zapotán, así como otras áreas susceptibles de protección ecológica.

Que el desarrollo sustentable sea el criterio rector de las políticas locales, asegurando beneficios a todos los sectores de la población, puesto que existe un amplio ramo de actividades relacionadas con la gestión equilibrada de los recursos naturales, económicos y sociales. Entre ellas se puede mencionar el crecimiento de la industria del reciclaje y las actividades agroforestales, así como una mayor demanda de investigación científica y la existencia de un amplio catálogo de empresas innovadoras. Este criterio también aplica al ordenamiento territorial, ya que se ha evitado que el crecimiento urbano cause un impacto significativo al medio ambiente.

La población del municipio de Compostela:

Participa en los procesos de aprobación de proyectos públicos y es estricta con el cuidado y disposición de los recursos naturales.

Cuenta con una buena calidad de vida ya que el empleo y sus servicios básicos se encuentran cubiertos y garantizados. Además cuentan con un amplio inventario de equipamiento público digno y funcional que contribuye en su formación integral y su esparcimiento.

El desarrollo económico:

Es prospero gracias a la amplia diversidad de empresas locales y el interés de inversionistas internacionales en el municipio, lo que genera la creación de empleos bien remunerados y diversos, así como también exitosas cadenas productivas.

Integra a la zona costera como parte del importante corredor turístico que se despliega desde Costa Alegre (Jalisco) hasta el puerto de San Blas (Nayarit). La posición regional del municipio favorece la consolidación de destinos turísticos como La Mandarina, Monteón, Rincón de Guayabitos, Costa Capomo y Playa Chacala, y estos, a su vez, se han posicionado como algunos de los mejores destinos a nivel nacional.

Ha situado al municipio como un sólido productor de materias primas por el aprovechamiento de las aptitudes agrícolas, pecuarias y forestales, gracias a la actualización de las técnicas productivas y la utilización racional del suelo.

La moderna Infraestructura y el pujante medio urbano del municipio:

Se integran en el modelo polinuclear, es decir que el desarrollo equilibrado del municipio se basa en el desarrollo exitoso de sus localidades urbanas. El territorio municipal no tiene una constitución homogénea, por lo tanto es necesaria la micro-regionalización para detectar las potencialidades de éste. Las localidades de Compostela, Las Varas, La Peña de Jaltemba (Zona Conurbada – Rincón de Guayabitos, Los Ayala, Paraíso Escondido) y Zacualpan son los grandes centros urbanos del municipio, sin embargo se ha impulsado el desarrollo de las localidades como Juan Escutia, Carrillo Puerto y Zapotán en la zona serrana, y las localidades de Ixtapa de la Concepción y Otates y Cantarranas en la zona noroeste del municipio.

Permiten que las ciudades de Compostela, Las Varas, Zacualpan y La Peñita de Jaltemba se encuentre bien comunicadas, para competir con ciudades como Tepic y Puerto Vallarta. Lo que, aunado a otros atributos, las convierte en centros atractivos de negocios y para el turismo en la amplitud de sus modalidades.

Propician el alto desarrollo del campo, ya que gracias a las grandes obras de infraestructura hidroagrícola la productividad del campo se encuentra asegurada, y los productores tienen la certeza que pueden comercializar sus productos a precios competitivos, tanto en las ciudades del municipio como en el resto de sus localidades.

Han permitido la instalación de equipamiento educativo y de salud de alto nivel, tanto del sector público como privado. Ahora, existen Universidades en el municipio con un alto nivel de calidad, de las cuales egresan profesionales que se integran exitosamente al sector productivo. Y, también, hospitales de primer nivel con una amplia cobertura de servicio para la población.

En este instrumento de planeación realiza un análisis y planteamiento de estrategias por medio de microrregiones, de las cuales en la que se encuentra el área de estudio es la siguiente:

Micro-región Las Varas.

La principal área urbana de la región es la localidad de Las Varas, ubicada en la planicie, el desarrollo que ha observado últimamente tiene relación con el impulso de las actividades turísticas en la franja costera, sobre todo en la zona conurbada de Los Ayala, La Peñita de Jaltemba y Rincón de Guayabitos. Otras localidades importantes ubicadas en la micro-región son Zacualpan, Ixtapa de la Concepción, El Capomo y Montéon.

La Micro-región Compostela concentra los elementos de mayor interés paisajístico y de valor ecológico del municipio, ubicados tanto en la franja costera como en la zona de serranía, a la vez que cuenta zonas de aprovechamiento agropecuario, por lo que el programa de Ordenamiento Regional POER ha determinado para la zona políticas de aprovechamiento para actividades turísticas y agropecuarias, de conservación al medio ambiente para las áreas de valor ecológico y de impulso para áreas urbanas, entre ellas Las Varas, Zacualpan y Monteón.

Las actividades preponderantes en la micro-región son las relacionadas con el turismo y la agricultura, en ellas se involucra tanto la población urbana como la rural. Las fortalezas y potencialidades anteriormente expuestas, aunado a una política de impulso de las actividades turísticas en los programas y acciones como el "Corredor Turístico de las Costa Sur del Estado", el aprovechamiento de la proximidad de centros turísticos de nivel Internacional como Puerto Vallarta y Nuevo Vallarta, así como de la calidad de los recursos naturales para implementar el turismo alternativo como una variante y complemento de la oferta que presentan los municipios de Bahía de Banderas y Puerto Vallarta, traerá al municipio el desarrollo económico y por ende el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

La estrategia que se establece para la Micro-región Las Varas es la consolidación e impulso de la actividad turística como motora del desarrollo del municipio y del estado.

Para hacer realidad esta estrategia se definen los siguientes criterios de ordenamiento urbano:

- Definir la estructura territorial y urbana de la micro-región guardando congruencia con el resto del municipio y con lo establecido en los niveles superiores de planeación aplicables en el municipio;

- Determinar áreas de reserva para lograr el crecimiento armónico y ordenado de los principales centros de población y que serán el soporte de la actividad turística;
- Definir la estructura vial, propiciando la integración territorial y a la vez facilitar los desplazamientos dentro de las áreas urbanas y las micro-regiones colindantes.
- Implementar los libramientos carreteros en la cabecera municipal, Las Varas y La Peñita de Jaltemba para evitar que el tráfico pesado circule en el interior de las poblaciones;
- Dotar a la localidad de Las Varas de la infraestructura y el equipamiento necesario para cumplir cabalmente con sus funciones de ciudad de nivel Medio, como centro de servicios sub-regionales con influencia dentro de los límites de la micro-región;
- De igual forma, ampliar y complementar la infraestructura y el equipamiento necesario a las localidades de La Peñita de Jaltemba, Zacualpan de nivel Básico, para que cumplan su función dentro de la estructura urbana de la micro-región;
- Consolidar a las localidades de Úrsulo Galván, Villa Morelos, Monteón, El Tonino, Altavista, El Capomo, Puerta La Lima, Lima de Abajo, Chacala, Paso de Las Palmas, San Isidro Ixtapa de la Concepción y Otates y Cantarranas para que sirvan de apoyo a las actividades turísticas de la franja costera;
- Regular el desarrollo turístico a lo largo de la franja costera, asegurando los lineamientos del POER a fin lograr el desarrollo urbano sustentable y sostenido, con respeto a los recursos naturales, como principal fuente de las actividades turísticas;
- Llevar a cabo la infraestructura requerida para implementar el turismo alternativo;

- Elevar la calidad de los servicios turísticos por medio de programas turísticos concertados entre el sector público y la iniciativa privada;
- Realizar inventario de sitios de interés paisajístico, arquitectónico e histórico-patrimonial, y darle amplia difusión;
- Aplicar programa de mejoramiento de imagen urbana en los centros de población como apoyo a la actividad turística;
- Rescatar y poner en valor a los sitios arqueológicos en Boca de Chila, Altavista, La Tigra, El Capomo, Puerta La Lima y San José y la ex-hacienda de Mamey Grande de Arriba, entre otros, como apoyo al turismo;
- Mejorar la infraestructura portuaria como apoyo al desarrollo de actividades náuticas y para el fortalecimiento del turismo en la zona;
- Impulsar el desarrollo de megaproyectos turísticos de importancia nacional; y
- Lograr la preservación de los esteros El Custodio, Punta Raza y el cerro Ceboruco y las áreas de arribazón de tortugas, como atractivos para el turismo orientado a la conservación de la naturaleza.

II. DIAGNOSTICO-PRONOSTICO

II.1 MEDIO FISICO NATURAL

El medio natural indica los componentes del suelo y las características del mismo, así como las particularidades hidrológicas, vegetales y las potencialidades del suelo, de forma resumida los aspectos físico geográfico más relevante de la localidad y su área de influencia.

II.1.1 TOPOGRAFÍA (PLANO D-02)

El área de estudio contempla cuatro formas características de relieve; la primera de ellas corresponde a llanuras sobre las que se asienta la parte sur y oeste, donde sus pendientes varían en un rango del 0 al 2%, abarcando el 42.45% del total de la zona de estudio. La segunda corresponde a zonas semiplanas con pendientes del 2 al 5%, las cuales se localizan al noreste del área de estudio, cubriendo el 33.91% del territorio indicado; La tercera corresponde a las pendientes del 5 al 15%, las cuales se localizan en el centro del área, las cuales cubren el 13.06%. La cuarta corresponde a las zonas accidentadas las cuales se ubican al suroeste en donde hay dos zonas con pendientes que van del 15 al 25%, las cuales abarcan el 10.58% del área total del área de estudio.

II.1.2 EDAFOLOGÍA (PLANO D-03)

La mayor parte del área de estudio (60.02%) se encuentra dentro de los suelos tipo CambisolEutricomasCambisolFerrálico de textura fina, este tipo de suelo también se considera apto para el desarrollo urbano.

La segunda parte (39.98%) la representan los suelos CambisolÉutricomasFeozem Háplico de clase textural media, estas propiedades permiten el establecimiento de los asentamientos urbanos, ya

que los costos de introducción de infraestructura son bajos y no presentan problemas para los usos urbanos.

II.1.3 GEOLOGÍA (PLANO D-04)

Los suelos aluviales Q(al) formados por la transportación de agua y que no representan problemas al desarrollo urbano, así como también presentan rocas ígnea extrusivas básica. Se forma al precipitarse las aguas calizas frías sobre las plantas y si son algas diminutas y el precipitado de calcita es arenoso, y si son mayores, se forma una roca pomosa, de fácil labra, muy ligera, que también se utiliza para la fabricación de cal². Dichos suelos son aptos para el desarrollo urbano. Y conforman el 76.05% de la superficie del área de estudio.

Las zonas de subsuelo compuesto por la clase de rocas ígneas extrusiva de tipo basalto Tpl-Q(B), las cuales tiene su origen en el magma que llega a solidificarse en la superficie de la corteza terrestre y representan en el área de estudio el 23.95% de la superficie.

II.1.4 HIDROLOGÍA (PLANO D-05)

Las Varas pertenece a la Región Hidrológica RH 13 denominada Huicicila, dentro de la cuenca B nombrada Río Huicicila – San Blas, y se encuentra inmerso dentro de la subcuenca a denominada Río Huicicila.

La Región Hidrológica RH 13 Huicicila, también presenta un alto coeficiente de escurrimiento con un 27.8% generada por una precipitación media

² Carta Geológica. F-13-D-31, INEGI. ESC. 1:50,000

anual de 1,000 – 1,500 mm., lo que da una lámina de escurrimiento mayor con 348 mm.³

El área de estudio se localiza sobre la zona geohidrológica para acuíferos, Las Varas – Zacualpan.

Dentro del área de análisis se tienen escurrimientos de carácter importante los cuales son, el arroyo ubicado al norte del área de estudio.

II.1.5 USO DE SUELO Y VEGETACIÓN (D-06)

Al realizar el análisis del medio físico que se presenta en el área de estudio, permite detectar elementos potenciales para el desarrollo urbano, así como los limitantes físicos y naturales.

El uso de suelo predominante es el destinado para la agricultura de riego representando un 63.62%, estos los suelos fértiles para el desarrollo agrícola principalmente se encuentran definidos por ser suelos que presentan propiedades adecuadas para la actividad agrícola intensiva.

En menor grado está representado el área urbana actual significando el 36.38% del área de estudio.

II.1.6 FAUNA

Existen algunas especies animales de la fauna silvestre como venados, tejones, jabalís, tlacuaches, armadillos, conejos, etc. sin embargo es importante señalar que estos predominan más al norte fuera del área de estudio, esto debido al tipo suelo que presenta.

II.1.7 CLIMA

³ Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Nayarit

En el centro de población se puede sentir un clima de tipo Cálido Subhúmedo con lluvias en verano de mayor humedad A (w2), Según la estación meteorológica El Refilón, la cual se localiza al noreste del centro de población y a 800 m.s.n.m. siendo esta la única estación meteorológica dentro del municipio de Compostela, por lo cual se tomaron los datos de la misma como referencia para la Localidad de las Varas, esta estación presenta un registro dentro del periodo de 1980 a 1998 de temperatura promedio anual de 19.9°C, y una precipitación promedio anual de 1178.0 milímetros.⁴

II.1.7 RIESGO Y VULNERABILIDAD NATURAL

El mayor riesgo que presenta el área de estudio es la presencia al norte del Arroyo, sin embargo existe y una franja de terreno escarpado que permite o realiza la función de muro de contención.

En las áreas de impacto inmediato al centro de población, existe la pérdida de comunidades vegetales debido a la práctica de una agricultura tradicional.

La erosión de suelos y desertificación es provocada por la actividad agropecuaria y el esquilmo forestal, existe también un impacto de moderado a intenso provocado por los asentamientos urbanos.

La calidad del aire en la Región Costa Sur es aceptable y no muestra problema al medio ambiente ni a la salud de la población.

En el caso de la contaminación del aire en el centro de población, se asocia a la contaminación generada por fuentes móviles (transportes), ya que esta localidad es atravesada por la carretera federal No. 200 y en esta

⁴ Cuaderno Estadístico Municipal, Compostela, Nayarit. INEGI.

circulan autotransportes como lo son camiones de carga, autobuses de pasajeros y automóviles, etc.

La mayor problemática es la contaminación por mezcla de las aguas residuales en las fuentes hidráulicas.

II.2 MEDIO FISICO TRANSFORMADO

II.2.1 TENENCIA DEL SUELO (PLANO D-07)

La tenencia del ares de estudio se encuentra distribuida en tres tipos: Ejidal, privada y federal, las cuales se desglosan a continuación:

EJIDAL

- Ejido Paseo de las palmas, localizado al norte del área de estudio, representando un 3.34%
- Ejido Mazatán, ubicado al oriente del área de estudio representando el 25.23%
- Ejido Las Varas, localizado al norponiente y centro del área de estudio y representando un 37.34%

PROPIEDAD PRIVADA

- Está representada por la Mancha urbana actual, abarcando un 34.09% del área de estudio

ZONA FEDERAL

- Es la zona que comprende el Arroyo ubicado al norte dl área de estudio y su zona federal, las cuales son propiedad del país.

II.2.2 EQUIPAMIENTO (PLANO D-08)

Los niveles de equipamiento están definidos por rango de población de acuerdo a lo establecido en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.

Sin embargo a continuación solo se mencionaran los que se encuentran dentro del área de estudio los cuales son los siguientes:

EDUCACION:

Es importante señalar que dentro del área de estudio no se encuentra ningún equipamiento educativo, sin embargo, en la localidad de las Varas cuenta con un Jardín de Niños con 21 unidades básicas de servicio (UBS). En Escuela Primaria, se cuenta con 41 aulas. Lo que se refiere a Secundaria Técnica, de los 24 UBS. No obstante, se carece de Secundaria General. Por último la Preparatoria General la cual también cuenta con 6 UBS.

CULTURA

En este ámbito la Localidad de las Varas cuenta con una biblioteca pública con lugar para 11 usuarios, sin embargo, el uso de este equipamiento ha quedado casi obsoleto, debido al uso del internet.

SALUD

En las Varas se cuenta con distintas unidades de salud, las cuales dan servicio a la población, sin embargo no cubren la demanda necesaria. Como es el Centro de Salud Rural y el centro de Salud Urbano que cubre justo a las necesidades actuales.

ASISTENCIA SOCIAL

Se tiene en las Varas un Centro de Asistencia de Desarrollo Infantil y un Centro de Desarrollo Comunitario.

RECREACIÓN

Se cuenta con Plaza Cívica, la cual es mayor a la demanda requerida.

También se localiza en el centro de población el Club de Leones sobre la carretera 200, a la salida hacia Peñita de Jaltemba, y otro club de la Tercera Edad llamado “La Alegría de Vivir”. Cubriendo los requerimientos de este rubro en lo que se refiere a toda la Localidad de las Varas.

DEPORTE

Las unidades básicas de servicio dan cobertura al centro de Población, con el Modulo Deportivo y Gimnasio, además de una cancha de volibol, tres de básquetbol y dos de futbol.

Este es el único equipamiento que se localiza dentro del área y se localizan tres canchas.

II.2.3 VIALIDAD Y TRANSPORTE (PLANO D-09)

VIALIDAD

En lo que corresponde a vialidad, el área de estudio está conformada por una vialidad primaria que lleva por nombre Av. López Mateos, la cual se localiza en sentido surponiente-nororiente, cuya sección de es de 37.5 metros aproximadamente medidos de alineamiento a alineamiento.

También se localiza dos vialidades colectoras, una con orientación norte-sur y otra norponiente-suroriente, las cuales tienen una sección aproximada de 11.00 m y 25.00 m respectivamente.

El resto de las vialidades se clasifican como locales y su sección oscila entre los 10.00 m.

TRANSPORTE

No existen paraderos de autobuses. No hay camiones urbanos pero sí tienen un sistema de combis que se denominan “taxi colectivos”.

En el centro de población solo se cuenta con un andén de pasajeros sobre el Blvd. López Mateos. Lo que genera el requerimiento de una Central de Autobuses.

II.2.4 INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE (PLANO D-10)

En las Varas, en relación a la red de agua potable, tenemos que de 4,849 viviendas que integran el centro de población; 3,703 cuentan con este servicio, lo que representa un 76%.

El consumo de agua para esta localidad es exclusivamente de tipo doméstico, para el cálculo de la demanda actual y futura se considera una dotación de 150 lts/hab/día y para la aportación de agua residual se aplica un coeficiente de retorno a la red de 0.8.

La captación del agua necesaria esta formada por dos pozos profundos que captan el agua subterránea de la zona, el pozo numero 1 tiene una tubería con un diámetro de descarga de 8", el cual se conecta en forma directa a la red de distribución y envía el caudal excedente a los tanques 1 y 2 que funcionan interconectados.

El pozo número 2 esta muy cercano al primero y la tubería de descarga es de 8" de diámetro y envía el caudal directamente a los tanques de regulación que se ubican en la zona sur de la localidad.

La línea de conducción tiene una longitud de 2,448 metros con tubería de asbesto cemento en clase 14 y clase 10, esta conduce el caudal del pozo número 2 a los tres tanques de la localidad, teniendo una bifurcación en la calle León, para hacer llegar el agua a los tanques superficiales 1 y 2 que funcionan interconectados. La línea continua por la calle Venustiano Carranza hasta hacer llegar el agua al tanque número 1 que es el de mas reciente construcción.

La línea de conducción tiene un desnivel de 71 metros hasta el tanque número 3 que es el que tiene la mayor elevación respecto a los tanques 1 y 2 y a la red de distribución.

Para la regulación de la demanda, se cuenta con tres tanques superficiales de mampostería, en un predio se tiene el tanque número 1 y 2 que trabajan de manera interconectada, recibiendo agua del pozo 2 y los excedentes de la red de distribución con el agua del pozo 1, en conjunto tienen una capacidad de 900 m³.

El tanque de mayor capacidad tiene una profundidad de 2.8 m, tiene tuberías de entrada y salida de acero de 8".

El tanque número 3 también es de tipo superficial de mampostería y se ubica en una zona mas alta, recibiendo el agua del pozo 2, a través de una tubería de 8" de diámetro, con una capacidad de 570 m³.

Los tres tanques en conjunto tienen una capacidad de 1,470 m³ y comparada con el volumen de regulación que se requiere para condiciones actuales (382 m³), es muy superior e incluso puede cubrir las necesidades futuras de regulación al incrementarse el gasto de demanda.

La red de distribución está formada por dos líneas principales de 8" que salen de ambos tanques, estas forman un circuito principal que se complementa con tubería de 6" y de este se deriva otro circuito de 4" abarcando la mayor parte de la zona sur de la localidad, considerándola dividida en zona norte y sur por la carretera.

De los circuitos descritos se derivan otros con diámetros menores de 3", 2.5" y 2", cubriendo toda la localidad para alcanzar un porcentaje de cobertura del 100%. La mayor parte de la red es de PVC .

Esta red cuenta con tres puntos de alimentación, los tanques 1 y 2 juntos, ubicados al sureste del centro de población por la calle Hidalgo; el tanque número 3 y el pozo número 1 ubicados al sureste al finalizar la calle Venustiano Carranza. Con esta condición de operación se llevo a cabo la simulación hidráulica de los circuitos primarios para determinar la capacidad actual y futura del sistema.

DRENAJE (PLANO D-11)

En las Varas tienen contabilizadas 4,849 viviendas de las cuales 3,700 cuentan con drenaje, lo que representa el 76.30%.

El sistema de alcantarillado está formado por una red de atarjeas que descargan a dos colectores principales de 45 cm de diámetro, la red queda dividida prácticamente en dos zonas con la ubicación de la carretera que va de Compostela a Puerto Vallarta. En la zona Norte la mayor parte de la red tributa hacia un colector principal ubicado sobre la calle Colima, el cual sigue una trayectoria de Norte a Sur, descargando finalmente en un colector de 61 cm de diámetro que finalmente se conecta al emisor que inicia en la calle de Camino Viejo a Puerto Vallarta.

En esta localidad, el funcionamiento del sistema de alcantarillado es muy deficiente, debido a que en épocas de lluvia, el agua ingresa a la red y en ocasiones brota el agua por los pozos de visita.

La cobertura del servicio, según los datos proporcionados por el administrador del sistema, es del orden de un 50%, por lo que se requiere la ampliación de la red de atarjeas y de colectores primarios. La zona que cuenta con servicio corresponde principalmente al centro de la localidad.

Es importante indicar, que la prioridad establecida con el organismo operador, es la definición del proyecto de ampliación del colector principal ubicado sobre la carretera de Compostela a Puerto Vallarta, la cual será ampliada y debe contemplarse la construcción de un tramo de éste colector; Así como la construcción de una planta tratadora de aguas residuales la cual capte el agua del colector principal y ya tratada la canalice al arroyo el Arenoso, ubicado al suroeste del centro de población.

ELECTRIFICACIÓN (PLANO D-12)

En el suministro de este servicio, Nayarit goza de muchas ventajas con respecto a otras entidades cercanas ya que Nayarit tiene garantizada la generación, distribución y consumo de energía eléctrica con una potencia real instalada de 962.9 megawatts y una generación neta de energía de 1,397.8 gigawatts p/hora.

Las Varas se abastecen de la subestación de Guayabitos, la cual lleva la línea principal a través de la subestación de Compostela, tomando la red para las Varas de esta línea se abastece a toda la localidad, en las Varas, de 4,849 viviendas, 3,777 cuentan con el servicio, lo que equivale al 78%. y en referencia al alumbrado público se señala que todo el centro de población cuenta con el servicio, si bien no es suficiente ya que los radios

de iluminación no se sobreponen al menos en toda la localidad se cuenta con el servicio de alumbrado público.

ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público es insuficiente. Está resuelto por medio de arbotantes metálicos típicos, montados sobre postes de concreto, encontrándose uno por cada intersección de calles. La distribución eléctrica es aérea.

II.2.5 APTITUD TERRITORIAL

Se entiende por aptitud territorial al nivel de adecuación de un pedazo de tierra para alguna actividad considerando las características naturales del terreno.

El análisis de aptitud, o vocación de las tierras, es parte del proceso de planeación del desarrollo regional y local, porque el resultado de este análisis generará el destino del uso de tierras.

Considerando varias actividades económicas potenciales para un terreno, las características físicas naturales del terreno son apropiadas para sólo un número más reducido de actividades económicas, lo cual es un indicador del nivel de inversión necesario para su adecuación.

Por consiguiente, un cuidadoso análisis de la aptitud de las tierras generará las opciones más viables de aprovechamiento con el mínimo de inversión. Es por ello que se puede considerar la siguiente clasificación para determinar la aptitud territorial en el área de aplicación.

- **POTENCIAL URBANO.** Se presenta en un 74.40% del área de estudio, en la cual se determinan características importantes para el desarrollo urbano, debido a que concentra parte de la mancha urbana actual de Las Varas y una pequeña franja que por su cercanía a los servicios existentes presenta aptitud para el desarrollo urbano.
- **POTENCIAL AGRÍCOLA.** Representa el 15.20% del área de estudio, la cual está conformada por zonas que se encuentran alejadas de la mancha urbana y colindan con el arroyo.
- **POTENCIAL CONSERVACIÓN:** Representa el 10.40%, comprende el cauce del arroyo y la zona federal, las cuales por Ley deben estar en su estado natural.

II.2.6 PROBLEMÁTICA AMBIENTAL

Uno de los puntos importantes a considerar es la carretera federal No. 200 la cual es considerada un riesgo por el tránsito pesado que circula por ella; otro punto importante es la zona sur en donde se localizan las pendientes más pronunciadas y estas pueden causar deslaves que provocarían emergencias urbanas esto al sur del centro de población y en las faldas del cerro; y otro punto importante es el arroyo la Tigrera el cual puede ocasionar emergencias en tiempos de lluvias prolongadas e intensas, esto debido a que esta zona es de llano, por lo tanto si se llegara a desbordar el arroyo el agua llegaría hasta la zona urbana de la localidad; así mismo la zona centro por donde pasan los escurrimientos y la colonia Celso

Hernández ya que por esta también se tienen registrados escurrimientos de aguas de lluvias.

II.2.7 ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana del centro de población, se encuentra definida por la carretera federal 200 que atraviesa de norte a sur a la localidad.

El sistema de vías locales se compone de la integración de las siguientes vialidades:

- a. Al norte el par vial formado por las calles: Jalisco y Av. México.
- b. Al sur se conformaría el par vial formado por la calle Veracruz y la Av. México, la cual cruza la Av. A. López Mateos.
- c. El tercer par vial se sitúa al Oriente de la mancha urbana el cual lo forman las calles: Felipe Ángeles y Guadalupe Victoria.
- d. El cuarto y último par vial que integra el sistema de vial lo integran las calles: Amado Nervo y Venustiano Carranza.

La estructura de las rutas de accesos a colonias a través de las vialidades secundarias que conectan el centro de la localidad con el resto de las zonas urbanas, partiendo generalmente de las vialidades primarias.

II.2.8 USOS DE SUELO

El uso de suelo de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela es de Habitacional densidad mínima H1, Habitacional densidad media H3, Uso Mixto e Infraestructura (boulevard), motivo por el cual y en apego a lo establecido en el artículo 42 bis de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, se está elaborando un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para realizar el cambio de uso de suelo a H4 Habitacional densidad alta.

II.2.9 INSTALACIONES ESPECIALES Y DE RIESGO

Se considera como zona de riesgo el área colindante a la Gasolinera la cual se ubica al centro de la localidad sobre la Av. Adolfo López Mateos (carretera federal No. 200) esta zona sería la única con riesgos de explosión, aunque ya es bien sabido que la probabilidad es casi nula, no se descarta la posibilidad y por eso se considera zona de riesgo.

II.3 NIVEL SOCIOECONOMICO

Analizar la situación económica de la localidad de las Varas permitirá conocer la dinámica poblacional y así se podrá diseñar estrategias y acciones que conlleven a mejores condiciones de bienestar de la población.

II.3.1 ANALISIS DE LA POBLACIÓN

La localidad de Las Varas es la segunda ciudad en importancia en el Municipio de Compostela Nayarit, después de la cabecera municipal, la cual de acuerdo al Censo General de Población y Vivienda cuenta con 14077, población que representa el 19.99% de la población en el municipio, es decir, la quinta parte de la población pertenece a Las Varas.

	1980	1990	1995	2000	2010
Compostela	58,355	60,926	63,537	65,943	70,399
Las Varas	11,296	11,541	12,586	12,547	14,077

Fuente de información: Censos de población y vivienda, INEGI

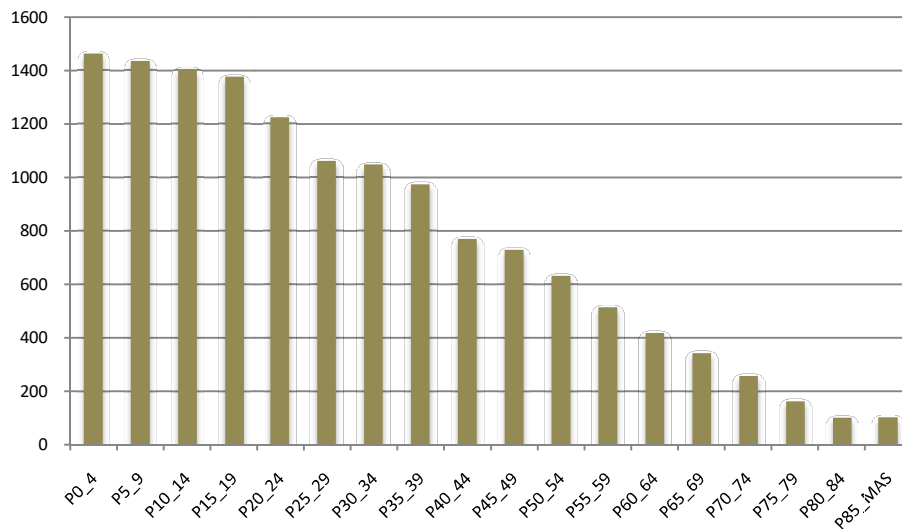
Como se puede observar en la tabla anterior, en una década tanto en el municipio como la localidad de las Varas ha presentado un crecimiento

poblacional, por lo que la demanda de vivienda es un resultado palpable de este crecimiento.

II.3.2 POBLACIÓN POR RANGO DE EDAD EN LA LOCALIDAD

En lo que corresponde a la población por rangos de edad en la localidad de Las Varas, se tiene que el rango predominante se encuentra de 0-4 años sin embargo el rango de edad donde se localiza la población económicamente activa hace presencia considerablemente, lo cual se traduce a que es una localidad con gente joven que a corto y mediano plazo requerirá de vivienda para dar origen a nuevas familias, así como también a fuentes de empleo.

POBLACIÓN POR RANGO DE EDAD DE LA LOCALIDAD DE LAS VARAS



II.3.3 POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

La Localidad de Las Varas, presenta una distribución de la población económicamente activa entre los tres sectores de la producción, la PEA de la localidad comprende el 43% de la misma lo cual indica que existe un 57% de población Inactiva.

La distribución de la población ocupada según sector económico en el que se ocupan presenta en Las Varas una predominancia del sector terciario, seguido del sector primario, distribución idéntica a la que tiene la Entidad y el Municipio, con pequeñas variaciones, ya que el porcentaje de población ocupada en el sector terciario en la Entidad apenas rebasa en 0.3 puntos porcentuales al que presenta Las Varas; en tanto que en el sector secundario Las Varas tienen el mayor porcentaje y en el sector primario la población ocupada en la localidad representa el menor porcentaje en relación con la Entidad y el municipio.

II.4 JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO DE USO DE SUELO

El tema de del desarrollo urbano cada día va cobrando mayor importancia tanto a nivel federal, estatal y municipal, ya que esto se traduce a un elemento de atracción de inversiones más aun en localidades que como las Varas, se encuentran a corta distancia de la Riviera Nayarit, la cual cada día va cobrando mayor importancia a nivel nacional e internacional.

Aunado al crecimiento natural que la localidad ha tenido en los últimos años, hacen necesario generar una oferta para la adquisición de terreno que propicie crear una reserva urbana en la localidad de las Varas.

Ampliando así las posibilidades de acceso a la vivienda a las familias de bajos ingresos o sectores de la población más desprotegidos, trabajando conjuntamente gobierno del estado a través del IPROVINAY y el

Ayuntamiento de Compostela, brindando atención a la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda.

Considerando todos los factores expuestos se determina la realización del plan parcial de Desarrollo Urbano fundamentado en la fracción III del artículo 42 bis de la LAHyDUEN, el cual señala que, *establecer o modificar los usos y destinos para una zona específica del centro de población o para una zona de crecimiento.*

Es importante recalcar, que se realiza el presente estudio mediante la figura de plan parcial de Desarrollo Urbano, con base al acuerdo al apartado I.2, del **convenio de colaboración firmado entre Gobierno del Estado y la Asociación Vida Nueva y Bienestar Social A. C.**, determina que es la A. C. quien tiene la responsabilidad de reunir los requisitos, permisos y autorizaciones que ordena la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit (Convenio de Coordinación para el Fomento a la Vivienda en Nayarit firmado entre el IPROVINAY y la Asociación Vida Nueva y Bienestar Social A. C., cláusula segunda) entre los cuales se encuentra realizar los trabajos para hacer el cambio de uso de suelo en materia de desarrollo urbano.

Asimismo, con fecha del 7 de enero del 2019, se firmó el Convenio de Coordinación “Iniciación de Fraccionamiento Social Progresivo”, celebrado por el Director General del IPROVINAY Lic. Francisco Martín Estrada Machado, por la Lic. Gloria Elizabeth Núñez Sánchez, en su carácter de Presidenta del Municipio de Compostela, Prof. Ramón Morán Galaviz y el Lic. Ernesto Izaguirre Rocha como Regidor y Secretario del Ayuntamiento de Compostela y Finalmente el C. Sergio Andrés Gómez Avelino como representante de la Asociación Civil denominada “Vida

Nueva y Bienestar Social A. C." en el cual determina en la cláusula cuarta que El Ayuntamiento otorga a la Asociación, bajo los costos establecidos que maneja la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, las constancias, permisos y autorizaciones de trámites que sean procedentes y de su competencia, tendientes a la integración del expediente técnico para la autorización de fraccionamientos sociales progresivos **(ANEXO 2)**.

Otro de los factores justificantes en la elaboración del PPU para promover el cambio de uso de suelo a Habitacional densidad Alta H4, es que actualmente se cuenta con las factibilidades de agua potable, drenaje y electrificación para dicho desarrollo, es por ello que se anexa al presente el oficio emitido por Juan Ramón Pérez Iñiguez, Administrador General del Sistema de Agua Potable de las Varas, Nay, en el cual especifica que si hay disponibilidad para la introducción de agua potable y alcantarillado (drenaje) **ANEXO 3**. Y el oficio P0535/2018, con fecha del 2 de octubre del 2018, en el cual el Ing. Clemente Mejía Meza Jefe de Departamento de Planeación Zona Puerto Vallarta, informa que es factible suministrar servicio a las parcelas que comprenden al fraccionamiento social progresivo Costa Dorada **(ANEXO 4)**.

III. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

III.1 OBJETIVO GENERAL

Realizar el cambio de uso de suelo de la superficie de la parcela 336 Z-2 P1/1 cuya superficie es de 36,836.77 m² en apego a lo establecido en el artículo 42 bis de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, se está elaborando un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para realizar el cambio de uso de suelo a H4.

III.2 OBJETIVOS PARTICULARES

Abastecer la demanda de vivienda-lote, a las familias de menores ingresos

Definir la zonificación primaria y secundaria de dos polígonos los cuales son señalados como área de aplicación el presente estudio, en los cuales determine usos y destinos para cada uso de suelo planteado.

Impulsar la adquisición de lotes 262 lotes unifamiliares, por familias de escasos recursos, que les permita edificar su vivienda mediante la autoconstrucción

Construir los requisitos mínimos determinados en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, para la ocupación de un fraccionamiento social Progresivo, mismos que se detallan a continuación:

- a. Trazo de calles y lotificación.
- b. Vías colectoras con las especificaciones técnicas que garanticen el tránsito de vehículos.
- c. Suministro de agua por medio de hidrantes públicos o sistemas similares, y
- d. Desalojo o evacuación local de las aguas pluviales

Darle figura jurídica al comité correspondiente, el cual deberá estar conformado por los adquirientes para darle continuidad a la gestión e introducción de los servicios e infraestructura urbana para consolidar el fraccionamiento a corto plazo.

Integrar a la estructura urbana de las Varas el fraccionamiento social progresivo Costa Dorada.

III.3 METAS

Publicar en el Periódico Oficial, el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, que permita determinar de manera jurídica-técnica el uso de suelo como habitacional densidad alta para los dos polígonos que forman el área de aplicación.

Promover de manera legítima, legal el Fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada, mediante el cumplimiento de cada uno de los requisitos establecidos para este tipo de fraccionamiento en la Ley de asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Continuar con el apoyo, asesoría y gestión de la A. C. ante las dependencias como representante de los adquirientes así como también del IPROVINAY como institución gubernamental.

IV. NORMATIVIDAD DE USOS Y DESTINOS

IV.1 NORMAS DE CONTROL PARA USO HABITACIONAL

Las normas de control para uso habitacional establecidas en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se basan en lo señalado en los artículos 176, 177 y 178 del Título Séptimo, Capítulo IV (Del Fraccionamiento Social Progresivo), de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit (LAHyDUEN).

IV.1.1. HABITACIONAL UNIFAMILIAR

Los Fraccionamientos sociales progresivos, además de cumplir con lo señalado en los artículos 182, 188 y 195 de esta ley, deberán sujetarse a las normas básicas siguientes:

- I. Solo podrán ubicarse en la (sic) áreas urbanas o urbanizables de los centros de población.
- II. Los lotes no podrán tener un frente menor a los 6.00 metros, ni una superficie menor de 90.00 metros cuadrados.
- III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y sólo se permitirá el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.
- IV. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.70 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70% de la superficie total del lote.
- V. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.40 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 140 por ciento de la superficie total del lote.
- VI. La altura máxima de las edificaciones es de 2 niveles.
- VII. Las construcciones deberán remeterse 2.50 metros a partir del alineamiento, que se dejará como área libre.
- VIII. La restricción posterior será de tres metros.

IV.2 NORMAS DE CONTROL DE CONTROL PARA USO MIXTO

En lo que corresponde a las especificaciones, se aplica exactamente lo descrito para zonas habitacionales, únicamente se aplica lo señalado en la fracción III del artículo 176 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit que a la letra dice:

El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y sólo se permitirá el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.

IV.3 NORMAS DE CONTROL PARA LAS AREAS DE DONACIÓN

Las normas sobre áreas de donación para fraccionamientos habitacionales sociales progresivos que derivan de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit (LAHDUEN), deberán cumplir con las disposiciones vigentes y que por obligación los promotores que pretendan desarrollar proyectos de este tipo en predios mayores a una hectárea deberán de entregar en donación al Ayuntamiento que corresponda, un porcentaje de la superficie vendible de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate, así como desarrollar obras complementarias, en ambos casos para satisfacer las necesidades de equipamiento básico.

De acuerdo a la Fracción V del artículo 176 de la LAHyDUEN, determina que el fraccionador deberá donar al Municipio correspondiente el 10% del área vendible. Cabe señalar que el suelo donado sólo podrá ser destinado para infraestructura, equipamiento y servicios públicos. El 30% deberá destinarse a áreas verdes, parques y jardines (fracción VI).

Asimismo, el Ejecutivo del Estado, a través de sus dependencias y entidades en la materia, podrá apoyar en la realización de los proyectos ejecutivos de infraestructura y vialidades necesarios para la aprobación del fraccionamiento social progresivo.

Es importante establecer que las áreas de donación, también deberán cumplir con las siguientes características de acuerdo a lo establecido en el artículo 195 de la LAHDUEN:

- Tener frente a vía pública;
- Estar preferentemente circundadas por vías públicas; y
- Tener un ancho no menor de 15 metros.

En ningún caso podrán considerarse como áreas de donación destinadas a equipamiento urbano de acuerdo a lo establecido en el artículo 195 de la LAHDUEN⁵:

- Terrenos con pendientes mayores de 15%;
- Terrenos nivelados mediante relleno, salvo que se destinen a equipamiento deportivo al aire libre o áreas verdes; o bien que se hayan compactado con la autorización del municipio;
- Terrenos afectados por restricciones federales, estatales o municipales;
- Camellones o áreas verdes en vías públicas; y
- Todos aquellos terrenos que por sus características, configuración y condiciones no puedan ser aprovechados para los fines a los que estén destinados.

IV.4 NORMAS DE CONTROL PARA LA IMAGEN URBANA

⁵ Fuente: Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit.

Se deberá solicitar la autorización del Ayuntamiento correspondiente para llevar a cabo tanto subdivisiones y fusiones de predios, como cualquier obra de construcción, reparación, ampliación, modificación, reconstrucción, restauración, cumpliendo con las normas y procedimientos establecidos. (Artículos 197, 221 y 223 de la LAHyDUEN).

Los proyectos para las edificaciones deberán cumplir con los requisitos establecidos por la Ley, los planes de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables en cuanto a aspectos como: el uso para el cual se destinarán las construcciones, la densidad, las restricciones y afectaciones legales, los requisitos de seguridad estructural y el lugar de su ubicación. (Artículos 223).

La misma LAHDUEN contiene disposiciones relacionadas con medidas para el control de la imagen urbana como las siguientes:

Las señales de tránsito, lámparas, casetas y cualquier otro mobiliario en calles, será dispuesto de manera que no estorben a los peatones o a la visibilidad de los conductores de vehículos. (Artículo 243)

Las instalaciones aéreas o subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica y gas deben localizarse a lo largo de aceras o camellones, apegándose a la normatividad y procedimientos establecidos en la materia. (Artículo 244)

La alteración en el trazo del frente de una construcción hacia fuera del alineamiento oficial será considerada como invasión de la vía pública, quedando obligado el dueño o poseedor de la construcción a demoler la parte de la misma que motive dicha invasión (Artículo 242).

Toda persona que sin autorización ocupe la vía pública con construcciones e instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, está obligada a retirarlas o demolerlas. (Artículo 245)

Los escombros, materiales y equipos destinados a la ejecución de obras públicas o privadas, solo permanecerán en la vía pública por el tiempo estrictamente indispensable y deberán ser señalados con banderas o letreros, y/o permanecer en su caso dentro de tapiales. (Artículo 241)

Queda estrictamente prohibido ocupar y construir en:

Áreas o predios en que el uso del suelo solicitado resulte ser incompatible con lo establecido en el presente Plan;

Áreas de restricción por cauces o cuerpos de agua;

Derechos de vía de avenidas, calles y de ferrocarril. (Artículo 231)

Adicionalmente, se proponen las siguientes normas en la materia:

- El diseño urbano y arquitectónico, deberán adecuarse a las condiciones climáticas y aprovechar las características naturales del sitio;
- El conjunto habitacional procurará estructurar espacios que se integren al paisaje del entorno, contribuyan a mejorar la imagen urbana de la zona, produzcan sensaciones y ambientes agradables y que propicien una identidad propia mediante la combinación de formas, volúmenes y colores;
- En edificaciones de uso habitacional, los tinacos, domos, tanques estacionarios y elementos de servicios deberán ocultarse con muros
- Se evitará que al frente de las viviendas se sitúen patios de servicio; cuando esto no sea posible su interior no deberá quedar expuesto a la vista desde la vía pública o desde las áreas de uso común en el caso de condominios;
- En construcciones habitacionales la altura máxima permitida se medirá en general sobre el nivel de la banquetta;

- Las estructuras de soporte de anuncios situados en la techumbre de edificios o terrenos baldíos deberá quedar oculta mediante el mismo letrero;
- La autorización de anuncios se sujetará a lo establecido en el reglamento respectivo;
- El diseño del mobiliario urbano debe corresponder con la imagen urbana que se pretende alcanzar. El mobiliario comprende: nomenclatura de calles, señalización, semáforos, postes de alumbrado, faroles, cestos de basura, casetas telefónicas, paraderos, buzones y equipamiento de parques y jardines como bancas, kioscos y fuentes, entre otros.

En complemento a lo anterior, se propone la formulación de un reglamento de imagen urbana aplicable a la zona de estudio. Dicho reglamento deberá constituirse en un instrumento jurídico que:

- Establezca normas y criterios específicos de diseño y construcción relacionados con la imagen urbana;
- Defina facultades, atribuciones, funciones, responsables y obligaciones de las autoridades en materia de mejoramiento, rehabilitación, preservación de la imagen urbana;
- Limite la ejecución de actos arbitrarios o dañinos a la imagen urbana;
- Sea congruente con las regulaciones en materia de anuncios y publicidad exterior;
- Contribuya a fortalecer la identidad y cohesión social de las comunidades;
- Induzca la participación social en los esfuerzos para mejorar y preservar la imagen urbana de sus colonias;

- Propicie la realización de proyectos y acciones con la colaboración de la comunidad de cada colonia y organizaciones sociales y privadas;
- Derive en mecanismos para que los propios vecinos colaboren en la vigilancia y mantenimiento de la imagen urbana.

Adicionalmente, se sugiere revisar las disposiciones contenidas en el Bando Municipal relacionadas con la obligación de los vecinos de barrer y conservar en buen estado las banquetas al frente de sus viviendas, así como las medidas de control, vigilancia y sanción para evitar el graffiti con el apoyo de los vecinos.

IV.5 NORMAS DE CONTROL PARA LAS PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES

De acuerdo con la Ley de Integración Social de Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit (LISPD) las personas discapacitadas⁶ deben gozar de los siguientes derechos:

- El derecho a un trato digno;
- El acceso a las instalaciones educativas, servicios de salud, cultura, recreación y deporte;
- Igualdad de oportunidades de acuerdo a su perfil profesional, técnico o manual;
- El libre desplazamiento en los espacios públicos cerrados o abiertos, de cualquier índole;
- La facilidad de acceso y desplazamiento en el interior de los espacios laborales y comerciales;

⁶Toda persona con capacidad disminuida o limitada para realizar las actividades necesarias en su normal desempeño físico, mental, ocupacional y económico como consecuencia de una insuficiencia somática o psicológica. (Artículo 2)

La facilidad en el acceso a los distintos medios de comunicación y transporte y los demás que establezca esta Ley, acuerden o convengan las autoridades competentes y otros ordenamientos.

(Art. 6)

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

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

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

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

- Corresponde a las autoridades competentes del estado y municipios en materia de asentamientos humanos aprobar las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas conteniendo las condiciones a que deberán ajustarse los proyectos, el catálogo de edificios a los que serán de aplicación las mismas y el procedimiento de autorización, fiscalización y, en su caso, sanción. (Artículo 38)

- Las oficinas municipales encargadas de obras públicas o desarrollo urbano se abstendrán de extender licencias de construcción, o de autorizar la realización de obras en la vía pública, así como de otorgar permisos o concesiones para el aprovechamiento de dicha vía o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, así en los planos o proyectos que a sus consideración se sometan no se observan con estricto rigor la disposiciones de esta Ley. (Artículo 64)
- Los Ayuntamientos asumirán, en los términos de este ordenamiento y convenios que suscriba con el Ejecutivos del Estado, un programa de supresión de barreras arquitectónicas y vigilarán dentro de su respectiva esfera de competencia, el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley y demás disposiciones legales y reglamento aplicables en la materia. (Artículo 48)

Por otra parte, es necesario considerar que diversos tipos de discapacidad implican requerimientos diferentes la resto de las personas para el desplazamiento con la ayuda de equipo y accesorios como: muletas, bastón, silla de ruedas, andaderas, perros lazarillos, aparatos auditivos, prótesis, entre otros. Algunos de estos accesorios les hacen posible moverse, sin embargo su utilización requiere mayores espacios y diseños especiales. Asimismo, se prevé que se incrementará sustancialmente el peso del grupo de adultos mayores respecto a la población total, quienes también requerirán de espacios e instalaciones especiales que permitan su movilidad y vida cotidiana. Por lo anterior, además de las disposiciones planteadas previamente se proponen las normas siguientes:

- Para definir las medidas de pasillos, andadores, anchos de puertas y demás espacios e instalaciones se tomarán en

cuenta las áreas de movimiento y desplazamiento de personas que utilicen los accesorios mencionados, así como las limitaciones sensoriales de las personas con capacidades diferentes (invidentes, débiles visuales, sordomudos, etc.) de forma tal que puedan moverse, tener acceso a los espacios o edificaciones a construir y puedan relacionarse con el ambiente construido sin menoscabo de su seguridad e integridad física;

- Los mismos criterios previamente señalados se tomarán en cuenta para el diseño de mobiliario urbano en cuanto a alturas, profundidades, materiales y características que garanticen la accesibilidad de los discapacitados y adultos mayores;
- Al interior de las edificaciones se debe prever la localización adecuada de muebles sanitarios, cocinas, closet, puertas, apagadores, contactos, llaves de agua, timbres y aparatos de intercomunicación, entre otros.;
- Al interior de las edificaciones y espacios de uso público se deberá contar con posibilidades de recorrido libre de obstáculos para el desplazamiento, tanto desde la vía pública hacia el interior como dentro de las edificaciones, por personas con capacidades diferentes y adultos mayores;
- Las condiciones anteriores serán requisito para la autorización de construcciones nuevas o para las ampliaciones de las existentes, por lo que es obligación de los constructores darles cumplimiento.

Como ya se señaló, para facilitar el acceso y desplazamiento de las personas con discapacidad los espacios y edificaciones destinadas a un uso que implique la concurrencia de público, las vialidades, banquetas y

andadores, las plazas, parques y jardines deben contar con instalaciones adecuadas a las necesidades de este grupo de población.

Para ello, se deberá promover la realización de obras de modificación en los espacios existentes y su consideración en los proyectos a desarrollar, de manera que las siguientes instalaciones permitan el acceso de la población discapacitada:

- Rampas, escaleras o elevadores;
- Puertas, interiores y exteriores;
- Sanitarios; y
- Los demás espacios físicos que se requieran de acuerdo al tipo de actividad que se desarrolle en el inmueble.

Los proyectos para la construcción e instalación de infraestructura y equipamiento público contemplarán los siguientes criterios a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad:

- Las aceras deben permitir en las esquinas o sitios propicios para el cruce de personas, las facilidades para que los discapacitados en sillas de ruedas puedan, en forma independiente y con el máximo de seguridad, descender o ascender de las mismas, por la cual los pavimentos deberán ser resistentes, rugosos y antiderrapantes. (Artículo 39)
- En edificios para la prestación de servicios educativos, de salud y recreativos se deberán establecer o destinar espacios reservados para el uso de personas con discapacidad que no puedan ocupar los sitios o asientos ordinarios. Así mismo, se procurará que en los referidos inmuebles se eliminen las barreras arquitectónicas de que trata el presente capítulo. (Artículos 42 y 66)

- En todo tipo de equipamiento que requiera de estacionamiento de vehículos por lo menos se contará con un espacio por manzana para el ascenso y descenso de personas con discapacidad. Dichos espacios serán diseñados de acuerdo a los requerimientos específicos e identificados claramente con señalamientos de reserva para uso exclusivo. (Artículos 43 y 44)
- Las oficinas públicas que tengan escaleras en su acceso desde la vía pública, deberán contar con un sistema de rampas para dar servicio a los personas con discapacidad, instalándose o adecuándose en su caso pasamanos, barandales o elevadores con las características de seguridad y diseño que disponga la autoridad. (Artículo 46)

Adicionalmente a lo anterior, el proyecto de construcción del conjunto habitacional contemplan los siguientes criterios a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad:

- En los predios o viviendas que tengan en la banqueta pendientes para el acceso de vehículos, deberá disminuirse el borde o guarnición hacia el interior de la edificación para no impedir la libre circulación de personas que se transporten en sillas de ruedas o accesorios de apoyo para su locomoción. (Artículo 40)
- El proyecto del conjunto habitacional deberá prever espacios para el estacionamiento, acceso o descenso exclusivo para personas con discapacidad y en su caso con rampas para el acceso desde la vía pública a los personas con discapacidad, instalándose pasamanos o barandales con las características de seguridad y diseño que disponga la autoridad. (Artículo 47)

A continuación se presentan criterios específicos de diseño por tipo de espacio que deberán ser contemplados a efecto de cumplir con los lineamientos en materia de accesibilidad e integración de las personas con capacidades diferentes y de adultos mayores: ⁷

Espacios abiertos

- Andadores

Las circulaciones peatonales en espacios exteriores deben tener un ancho mínimo de 1.50 m.

Superficies antiderrapantes, firmes y uniformes

Colocación de barandal en ambos lados del andador

Pendiente máxima en rampas de 6 a 8%

Áreas de descanso sombreadas a cada 30 m máximo

Cambio de textura o tira fácil en cruces de andadores y descansos para orientar a invidentes

Separación máxima de 13 Mm. en rejillas

Vegetación a una distancia de 75 cm., altura mínima de ramas de árboles 1.80 m

Selección de árboles cuyas raíces no tiendan a romper el pavimento o las banquetas y no tengan ramas quebradizas y follaje excesivo.

- Áreas de descanso

Estas áreas se podrán localizar junto a andadores, en áreas verdes, plazas, parques o jardines cuando su dimensión lo permita

Se ubicarán fuera de la circulación peatonal pero lo suficientemente cerca para ser identificadas por lo peatones

El mobiliario de estos espacios debe permitir el acceso y uso por personas discapacitadas en especial con silla de ruedas

⁷ Peinero J. y Zelnik M. "Las dimensiones humanas en los espacios interiores". Ed. Gilli, México 1984; Organización de las Naciones Unidas. "Normas Uniformes sobre la Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad", Nueva York, 1994; Gobierno del Distrito Federal "Manual Técnico de Accesibilidad", Octubre 2000.

Diseñar colocación de árboles o pérgolas para proporcionar sombra a personas con discapacidad

Altura mínima de ramas de árboles 1.80 m

Señalización con símbolo internacional de accesibilidad

- Banquetas

Del ancho mínimo de 1.50 metros de la banquetta, se dejará libre de obstáculos un ancho mínimo de 1.20 m

En esa área no se podrá colocar mobiliario urbano ni puestos ambulantes

Cuando se realicen obras, reparaciones u ocupación temporal de las banquetas se deberán prever medidas para facilitar el paso de personas con discapacidad, incluyendo barreras y señales que puedan ser percibidas por invidentes

El mobiliario y en su caso puestos ambulantes estarán a una distancia mínima de 1 metros de las rampas peatonales

Los pavimentos deben ser continuos sin cambios bruscos de nivel, la diferencia máxima podrá ser de 6 Mm.

La señalización deberá presentar cambios de textura para orientar a invidentes

El diseño de entradas para autos se resolverá con rampas laterales con una pendiente de 6%, deben permitir el tránsito por las aceras y evitar riesgos

- Pasos peatonales

Cuando exista camellón se dejará un paso con ancho mínimo de 1.50 m al mismo nivel de la calle pero con cambio de textura

Se requiere colocar un soporte, barandal o tubo como apoyo para las personas que transitan

Se deberá cumplir con las especificaciones para rampas en banquetas con una pendiente máxima de 8%.

Se deben pintar líneas de cruce peatonal e instalar señalamiento internacional de accesibilidad.

Materiales que permitan superficies antiderrapantes, firmes y uniformes.

Evitar entrecalles y rejillas con separación mayor de 13 mm.

- Estacionamientos

Si se utilizan pavimentos permeables se deberán andadores de pavimento firme y antiderrapante hasta la entrada del lugar.

Se deberá destinar por lo menos un cajón por cada 25 para uso exclusivo de personas con discapacidad, lo más cercano posible a la entrada de la edificación.

Las medidas del cajón serán 5 por 3.8 m.

El cajón debe ubicarse preferentemente en el mismo nivel de la entrada a la edificación, de no ser así se requiere una rampa con un ancho mínimo de 1.50 m y pendiente del 6 al 8%.

Señalamiento horizontal y vertical del símbolo internacional de accesibilidad.

- Rampas en banquetas

El diseño y construcción de rampas en banquetas se realizarán de acuerdo a la dimensión y peralte de las mismas.

El ancho mínimo será de 1.50 m y la pendiente entre 6 y 8%. En banquetas con peralte menor a 12 cm. la pendiente puede ser hasta del 10%.

La superficie debe ser firme y antiderrapante

Deben preverse medidas y señalamiento para impedir que los autos suban a la banqueta y el estacionamiento frente a las rampas

- Otros

Cuando menos uno de cada cinco teléfonos públicos deben contar con disco y auricular a no menos de 1.20 m del piso

La señalización para la identificación de espacios y edificios de uso público deberá hacerse mediante el empleo de placas con número, leyendas o símbolos estampados y con colores identificables por débiles visuales.

Espacios cerrados

- Entradas a edificaciones de uso público

Contarán con un umbral al mismo nivel entre el exterior y el interior de al menos 1.50 por 1.50 m de cada lado

La pendiente del umbral será del 2% para evitar encharcamiento y entrada de agua la interior

De existir rejillas su separación máxima será de 13 mm.

La entrada debe contar con cubierta fija a una altura adecuada.

Si alguna de las entradas o la principal no es accesible, se debe señalar la ubicación de la que es accesible más próxima

El área de acceso debe estar libre de obstáculos

Si existe timbre debe estar a una altura máxima de 1.20 cm., el numero oficial debe ser legible a una distancia de 20 m y en braille

- Escaleras a edificaciones de uso público

Deberán estar diseñadas o adaptadas para el uso por personas con discapacidad y por adultos mayores

Deben contar con barandal a ambos lados

Piso firme y antiderrapante

Cambio de textura en el piso al inicio y al final de las escaleras

Contraste entre huellas y peraltes

Si son exteriores los escalones deben tener una pendiente máxima de 2% para evitar encharcamientos

Cuando exista circulación o paso por debajo de las escaleras deben existir barreras o señales para evitar riesgos para invidentes

Cuidar que los remates del escalón sean boleados y ochavados y no sobresalgan mas de 3.5 cm.

Los pasamos se deben estar firmemente asegurados, a una altura de 90 y 75 cm. del piso y prolongarse 30 cm. después de primer y último escalar terminando en curva y sin obstrucciones para la mano.

Las dimensiones de ese espacio serán: 1.25 de fondo y 0.90 m de frente, libre de butacas fijas

El piso deber ser horizontal, antiderrapante y fuera del área de circulaciones

Cerca de los accesos y de las salidas de emergencia

Señalizado con símbolo internacional de accesibilidad

Contar con barandal o sardinel Contar con asiento no fijo para personas con muletas o bastón.

- Sanitarios en edificaciones de de uso público

Se debe destinar por lo menos un espacio por cada 10 sanitarios que permita el acceso y uso de personas con discapacidad

El espacio para excusado será de: 1.70 por 1.70

Se colocarán barras de apoyo sobre muros y gancho de 12 cm. para muletas o bastón

La puerta debe tener un ancho de 1 a 1.20 m, puede ser plegadiza o de abatimiento interior.

El área deber estar libre de obstáculo

El piso deber antiderrapante con cambio de textura

El WC debe tener una altura de 50 cm.

Debe existir por lo menos un lavamanos que permite el fácil acceso y los tubos inferiores de agua caliente deben estar aislados

Se debe colocar tira táctil o loseta con textura diferentes para orientación de invidentes

- Elevadores en edificaciones de de uso público de más de un piso

Se debe contar con al menos un elevador con capacidad para transportar simultáneamente a una persona en silla de ruedas y a otra de pie.

El elevador se deber ubicar ceca de la entrada principal

La señalización debe incluir braille y alto relieve enano de los lados de las puertas a 1.20 m de altura.

El piso deber ser antiderrapante y el área de acceso libre de obstáculos

Se debe programar un tiempo de apertura de puertas de 15 segundos y exactitud en la parada con respecto al piso.

Debe contar con botones de emergencia en la parte inferior del tablero y diferente al resto de los botones.

Se instalarán barandales a 75 y 90 cm. de altura en los tres lados con una separación de 5 cm. de la pared.

Separación máxima de 2 cm. entre elevador y piso

Ojo eléctrico a 20 cm. de altura para impedir que la puerta se cierra al pasar una silla de ruedas.

IV.6 NORMAS DE DISEÑO URBANO

IV.6.1 CRITERIOS DE VIALIDAD

El diseño apropiado de la vialidad es el principio básico del correcto desarrollo de la estructura urbana, por lo cual se deben de tomar en cuenta los siguientes conceptos:

Jerarquía, que es la clasificación de las diferentes vialidades según su importancia.

Capacidad, la capacidad de vehículos que pueden circular sin provocar un congestionamiento.

Velocidad, la velocidad promedio en que puede circular un vehículo en una calle determinada.

En materia de vialidades también la Ley señala las características que deben cumplir este fraccionamiento y son las siguientes:

- a) El ancho de las vialidades locales será de 9 metros, medidos de alineamiento a alineamiento;
- b) Las calles colectoras serán de 12.00 metros medidos de alineamiento a alineamiento;
- c) Las banquetas serán de 1.50 metros de ancho y tanto las guarniciones como banquetas serán de concreto u otro material de similar calidad, y deberán contar con rampas de acceso para personas con discapacidad y ciclistas, las cuales se localizarán en las esquinas;

IV.6.2 NORMAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

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

- I. Trazo de calles y lotificación.
- II. Vías colectoras con las especificaciones técnicas que garanticen el tránsito de vehículos.

III. Suministro de agua por medio de hidrantes públicos o sistemas similares, y

IV. Desalojo o evacuación local de las aguas pluviales.

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

IV.7 NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA Y VISUAL

En lo que corresponde a la configuración urbana y visual el Ejecutivo del Estado pugnará porque la vivienda en el fraccionamiento social progresivo, se realice por el sistema de autoconstrucción, proporcionando a los adquirentes la asesoría técnica que se requiera a través del IPROVINAY.

Sin embargo con el propósito de contribuir a mejorar la funcionalidad de la estructura urbana de la zona de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo se proponen las siguientes normas de configuración urbana:

La zona habitacional deberá estar alejado como mínimo de las siguientes instalaciones:

CRITERIOS DE DISTANCIA CON RESPECTO A INSTALACIONES

DISTANCIA	INSTALACIONES
50M	CUALQUIER DUCTO DE PETRÓLEO SUS DERIVADOS.
30M	VÍA FÉRREA.
10M	VIALIDAD PRIMARIA DE ACCESO CONTROLADO.
100M	CANAL DE DESAGÜE A CIELO ABIERTO.

DISTANCIA	INSTALACIONES
30M	TRANSMISIÓN ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN.
25M	ZONAS INDUSTRIALES PESADAS SEMI-PESADAS, O ZONAS DE ALMACENAJE A GRAN ESCALA DE BAJO RIESGO.
50M	ZONAS INDUSTRIALES O DE ALMACENAMIENTO DE ALTO RIESGO.
10M	ZONAS INDUSTRIALES LIGERAS Y MEDIANAS.
30M	TALLERES DE REPARACIÓN DE MAQUINARIA O TRANSPORTE PESADO.
10M	COMPLEJOS PATRIMONIALES HISTÓRICOS NO INTEGRADOS AL DESARROLLO URBANO.
20M	PRESERVACIONES AGROLÓGICAS O ECOLÓGICAS.
1,000M	CABECERA DE UNA PISTA DE AEROPUERTO DE MEDIANO Y LARGO ALCANCE.

Las áreas de restricción por cauces o cuerpos de agua; por presentar pendientes mayores al 30%; y los zanjones y áreas que presenten vulnerabilidad a riesgos no podrán ser ocupados por ningún motivo para fines urbanos.

Las áreas verdes tanto interiores como exteriores deberán arborizarse densamente con árboles y/o arbustos.

En cuanto a las normas de configuración visual y debido a que la zona no cuenta con una imagen urbana definida, además de la instrumentación del programa de mejoramiento de fachadas propuesto en el capítulo sexto; se reitera la recomendación en cuanto a formular un Reglamento de Imagen Urbana que contenga normas sobre los siguientes aspectos:

- Fachadas. Se especificarán alturas, niveles, estilos arquitectónicos y materiales de construcción.
- Mobiliario urbano. Normar la localización e instalación de mobiliario urbano como luminarias, postes, bancas, arriates, basureros, casetas telefónicas, paraderos y juegos infantiles. Ya sea que se trate de prototipos o de diseños especiales deben ser funcionales, acordes a la imagen urbana y ser autorizados por el ayuntamiento.
- Vegetación urbana. Se deberán normar las especies, el espaciamiento, las alturas y la dosificación en espacios públicos y privados, incluyendo parques, jardines, áreas verdes, plazas públicas. Las especies a sembrar serán acordes al clima y se considerarán sus características en cuanto a ramificación de la raíz, follaje y altura.
- Características de vialidades y banquetas. Se normarán las secciones y el tipo de materiales a utilizar por tipo de vialidad acorde al flujo vehicular y a los criterios de imagen urbana de cada colonia.
- Señalamientos. Se establecen los tipos de señalamientos, sus características y lineamientos para su ubicación. En general su diseño ya sean prototipos o ex profeso serán autorizadas por el ayuntamiento; en el caso del señalamiento vial los diseños y características serán acordes a las normas internacionales correspondientes.
- Anuncios. Se plantearán normas y lineamientos complementarios y congruentes con el Reglamento de Anuncios vigente.

- Uso específico del suelo. Se plantearán normas y criterios de diseño urbano complementarios y congruentes con el marco jurídico y de planeación vigente.

Atendiendo a las características climáticas en general de zona de estudio y considerando la vegetación urbana como un elemento que podría contribuir positivamente en la imagen urbana del área de aplicación se proponen las siguientes normas en esta materia:

- La ubicación de árboles y plantas en camellones, glorietas, banquetas y áreas cercanas a vialidades atenderá lo siguiente:
A una distancia mínima de 6 m respecto al sitio de la señalización vertical preventiva e informativa de forma tal que no se obstruya la visual de conductores y peatones;
Utilizar especies cuya altura no afecte el cableado aéreo o en su caso prever operativos periódicos de poda
Evitar especies que causen fracturas o deterioro del pavimento o del piso especialmente en camellones y banquetas o que puedan afectar las redes de infraestructura subterránea.
- En la plantación de vegetación se atenderán los siguientes aspectos:
Espacio suficiente entre árboles y plantas,
Utilizar una cepa generosa que garantice el desarrollo adecuado del árbol,
Dejar libre la superficie del suelo equivalente al diámetro de la copa, para permitir filtración y humedad;

Procurar uniformidad de especies sobre todo en espacios reducidos ya que especies diferentes tienen requerimientos distintos de agua, luz y espacios;

Utilizar preferentemente especies adecuadas a las condiciones climáticas así como resistentes a efectos de fuentes contaminantes;

Colocar protecciones temporales o definitivas cuando de acuerdo con el tipo de especie o edad de los árboles se requiera para garantizar su crecimiento.

V. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO

V.1 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

El área de aplicación se encuentra definida por dos polígonos divididos por una vialidad denominada Nayarit, la cual fungirá como una vialidad colectora dentro del desarrollo habitacional. Este polígono corresponde a la parcela 336 con una superficie de 36,836.77 m², la ubicación geográfica se desglosa a continuación:

PARCELA 336

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	2,343,298.65	486,120.30
1	2	S 09°46'45.85" E	86.79	2	2,343,213.12	486,135.04
2	3	S 09°42'58.26" E	49.22	3	2,343,164.61	486,143.35
3	4	S 09°48'44.38" E	94.50	4	2,343,071.49	486,159.46
4	5	S 16°07'17.37" E	10.73	5	2,343,061.18	486,162.44
5	6	S 56°56'01.89" E	24.37	6	2,343,047.88	486,182.86
6	7	S 59°06'55.00" E	12.31	7	2,343,041.56	486,193.43
7	8	S 65°18'51.25" E	10.12	8	2,343,037.34	486,202.62
8	9	S 59°22'12.16" E	19.84	9	2,343,027.23	486,219.69
9	10	S 64°14'02.13" E	22.74	10	2,343,017.35	486,240.17
10	11	N 44°01'50.49" E	65.75	11	2,343,064.62	486,285.87
11	12	N 18°32'29.81" E	178.31	12	2,343,233.68	486,342.57
12	13	N 52°10'30.17" E	19.03	13	2,343,245.35	486,357.60
13	14	S 88°11'14.84" W	29.40	14	2,343,244.42	486,328.21
14	15	S 88°11'14.84" W	19.39	15	2,343,243.80	486,308.84
15	16	S 54°48'41.90" W	17.33	16	2,343,233.81	486,294.67
16	17	N 86°03'53.94" W	30.82	17	2,343,235.93	486,263.93
17	18	N 79°29'55.18" W	58.19	18	2,343,246.53	486,206.71
18	19	N 40°25'13.36" W	38.96	19	2,343,276.19	486,181.45
19	20	N 40°25'13.36" W	30.46	20	2,343,299.39	486,161.70
20	21	S 88°58'33.27" W	8.38	21	2,343,299.24	486,153.32
21	22	S 88°58'33.27" W	9.30	22	2,343,299.07	486,144.02
22	23	S 88°58'33.27" W	5.80	23	2,343,298.97	486,138.22
23	24	S 88°58'33.27" W	13.41	24	2,343,298.73	486,124.81
24	1	S 88°58'33.27" W	4.51	1	2,343,298.65	486,120.30
SUPERFICIE = 36,670.32 m ²						

V.2 ZONIFICACIÓN PRIMARIA (PLANO E-01)

El aprovechamiento del área de aplicación en lo que corresponde al uso predominante, así como usos y destinos siguientes:

V.2.1 ÁREAS DE RESERVA URBANA

Son las áreas cuyas características físicas presentan aptitudes para el desarrollo urbano, por lo que pueden ser consideradas las siguientes, identificadas con la clave AR:

AR-1, se localiza al poniente del área de aplicación y tiene una superficie de 2,279.75 m²

AR-2, se encuentra al noreste del área de aplicación y tiene una superficie de 497.72 m²

AR-3, se encuentra al noreste del área de aplicación y tiene una superficie de 3,739.30 m²

AR-4, su ubicación es al centro del área de aplicación y tiene una superficie de 1,187.69 m²

AR-5, se localiza al centro del área de aplicación y tiene una superficie de 4,463.61 m²

AR-6, su ubicación es al centro del área de aplicación y tiene una superficie de 3,966.15 m²

AR-7, se encuentra al sur del área de aplicación y tiene una superficie de 2,660.42 m²

AR-8, se localiza al norponiente del área de aplicación y tiene una superficie de 3,449.19 m²

V.2.2 ÁREAS DE AFECTACION POR ZONA FEDERAL

Corresponde a las áreas que de acuerdo a la Ley de Aguas Nacionales, mismas que están constituidas por la franja contigua al cauce de las corrientes, o al vaso de los depósitos de propiedad nacional.

Cabe señalar que la Zona Federal delimitada en el plano, corresponde a la determinada por la Comisión Nacional del Agua mediante el oficio B00.917.04.-399001634, con fecha del 11 de septiembre del 2018 **(ANEXO 5)**.

Dentro del área de aplicación se localizan cuatro polígonos, los cuales son identificados con la clave ZF, mismos que se describen a continuación:

ZF-1, tiene una superficie de 698.38 m² y se localiza al norponiente del área de estudio.

ZF-2, con una superficie de 169.50 m² y se localiza al norte del área de estudio.

ZF-3, se localiza nororiente del área de aplicación y tiene una superficie de 59.23 m².

ZF-4, se localiza al nororiente del área de aplicación y tiene una superficie de 25.15 m².

V.2.3 ÁREA DE PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA

Corresponde al cauce del arroyo que se encuentra al norte del área de aplicación y se identifica con la clave APC.

APC-1 se localiza al norponiente del área de aplicación y tiene una superficie de 264.84 m².

V.2.4 ÁREA DE RESTRICCIÓN PARA LA VIALIDAD

Esta área está conformada por la superficie destinada al paso de vialidades que se encuentran dentro del área de estudio y suman un total de 13,212.70 m².

V.3 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Se establecerán los usos y destinos determinados para el área de aplicación los cuales se definen a continuación:

V.3.1 USO HABITACIONAL

Este uso está conformado por once polígonos identificados como manzanas y cada polígono alberga cierto número de lotes destinados únicamente a vivienda unifamiliar sumando un total de 172 lotes y se desglosan a continuación:

Mz-A, con una superficie de 2,106.13 m², comprende 19 lotes unifamiliares

Mz-B, con una superficie de 497.71 m², comprende 4 lotes unifamiliares

Mz-C, con una superficie de 3,739.30 m², comprende 35 lotes unifamiliares

Mz-D, con una superficie de 1,187.69 m², comprende 8 lotes unifamiliares

Mz-E, con una superficie de 4,286.42 m², comprende 40 lotes unifamiliares

Mz-F, con una superficie de 3,966.16 m², comprende 34 lotes unifamiliares

Mz-G, con una superficie de 2,660.42 m², comprende 22 lotes unifamiliares

Mz-H, con una superficie de 1,375.42 m², comprende 8 lotes unifamiliares

V.3.2 USO MIXTO

Este uso tiene la función de proporcionar la posibilidad de establecer una combinación de usos de que permita a los habitantes del desarrollo cubrir sus necesidades básicas de abasto y servicio es por ello que en este uso se podrá combinar el uso habitacional con el comercio y servicio. Este uso suma un total de 4,910.27 m² y se encuentra distribuido en un total de 32 lotes ubicados de la siguiente manera:

Mz-A, tiene una superficie de 173.64 m² y comprende un solo lote

Mz-D, tiene una superficie de 1,187.70 m² y comprende 8 lotes

Mz-E, tiene una superficie de 177.20 m² y comprende 1 lote

V.3.3 ÁREA DE DONACIÓN

Fundamentada en el artículo 176 fracciones V y VI de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit que a la letra dice:

- V. *El fraccionador deberá donar al Municipio correspondiente el 10% del área vendible, y*
- VI. *El suelo donado sólo podrá ser destinado para infraestructura, equipamiento y servicios públicos. El 30% deberá destinarse a áreas verdes, parques y jardines.*

El fraccionamiento plantea un solo polígono el cual es identificado con la clave AD.

AD-1 con una superficie de 2,073.76 m², localizándose al norponiente del área de aplicación, cabe señalar que dicha superficie es equivalente al 10.28% de la superficie neta vendible (20,170.10 m²).

V.3.4 ÁREA DE RESTRICCIÓN

Son los polígonos que de acuerdo a la Ley de Aguas Nacionales, deberán estar libres de cualquier tipo de construcción y formaran parte del cauce del Arroyo que colinda al norte del predio.

AR-1, tiene una superficie de 698.38 m² y se localiza al norponiente del área de estudio.

AR-2, con una superficie de 169.50 m² y se localiza al norte del área de estudio.

AR-3, se localiza nororiente del área de aplicación y tiene una superficie de 59.23 m².

AR-4, se localiza al nororiente del área de aplicación y tiene una superficie de 25.15 m².

V.3.5 CUERPO DE AGUA

Consideran a la fracción que queda inmerso dentro del área de aplicación del predio que colinda al norte y tiene una superficie de 264.84 m².

V.3.6 VIALIDADES

Las superficies destinadas a las vialidades del desarrollo suman un total de 13,209.38 m², en dicha superficie se encuentran las diversas vialidades que de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit permiten el tránsito vehicular en el desarrollo habitacional.

V.4 ESTRUCTURA URBANA (PLANO E-04)

De acuerdo a lo señalado en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en el artículo 176 fracción IV, se determina la estructura urbana, la cual plantea la siguiente jerarquía vial:

VIALIDADES LOCALES:

La sección será de 9.00 metros mínimo, las banquetas serán de 1.50 metros de ancho y tanto las guarniciones como banquetas serán de concreto u otro material de similar calidad, y deberán contar con rampas de acceso para personas con discapacidad y ciclistas, las cuales se localizarán en las esquinas.

VIALIDADES COLECTORAS:

Tendrán una sección de 12.00 metros, las banquetas serán de 1.50 metros de ancho y tanto las guarniciones como banquetas serán de concreto u otro material de similar calidad, y deberán contar con rampas de acceso para personas con discapacidad y ciclistas, las cuales se localizarán en las esquinas.

VIALIDAD PRIMARIA:

De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, atraviesa un boulevard de oriente a poniente de los predios a desarrollar y considerando que en el plan Municipal de Desarrollo Urbano se hace la propuesta general de ubicación con una sección de 40 metros, se elabora un replanteamiento en el proyecto de lotificación, considerando las curvas de nivel, mediante el levantamiento topográfico de los predios y aspectos técnicos establecidos en diversa bibliografía en donde se determina que un boulevard es supuesta como una vialidad primaria ya que proporciona unidad a un área urbana contigua, teniendo intersecciones para calles secundaria, para lo cual se considera un derecho de vía de 30-36 metros en donde con una sección de 30 metros se consideran 4 carriles, estacionamiento y camellón de dos sentidos. Pendiente máxima del 4% y

para circular con una velocidad máxima de 60-80 km/hr (Jan Bazant S. Manual de Criterios de Desarrollo Urbano).

VI. NIVEL PROGRAMATICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

ACCION	RESPONSABLE	PLAZO		
		Corto	Mediano	Largo
1. Planeación del Desarrollo Urbano				

ACCION		RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
1.1	Aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada, Las Varas, Compostela	Dependencia municipal	X		
1.2	Publicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada, Las Varas, Compostela	Dependencia municipal	X		
1.3	Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinan dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada, Las Varas, Compostela	Dependencia municipal	X		
2. Suelo Urbano.					

ACCION		RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
2.1	Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos	PROMOVENTE	X		
2.2	Urbanización del área habitacional, de manera progresiva	ADQUIRIENTE	X		
3. Infraestructura					
3.1	Proyecto y construcción del sistema de abastecimiento de agua potable para el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada, Las Varas, Compostela	PROMOVENTE/ ADQUIRIENTES	X		

ACCION		RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
3.2	Construcción de la red de drenaje sanitario para el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada, Las Varas, Compostela	ADQUIRIENTE	X		
3.3	Proyecto y construcción de la línea primaria para el abasto de energía eléctrica para el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada, Las Varas, Compostela	PROMOVENTE/ ADQUIRIENTE / C.F.E.	X		
4. Vialidad y transporte.					

ACCION		RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
4.1	Proyecto y construcción de las vialidades internas que conforman la zona habitacional	PROMOVENTE	X		
5. Servicios públicos.					
5.1	Implantación del servicio de recolección de basura	Dependencia municipal		X	
6. Participación de la Comunidad.					
6.1	Programa de concientización y difusión del plan Parcial de Desarrollo Urbano, señalando aspectos de conservación del Patrimonio ambiental, así como el aprovechamiento y protección racional del agua, de áreas verdes y	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X	X	

ACCION		RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
	el reciclaje de desechos.				
6.2	Promover grupos de ciudadanos e instituciones interesados en la participación de la toma de decisiones en materia de Desarrollo Urbano.	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X	X	
6.3	Promover la organización ciudadana mediante la formación de Juntas de Vecinos, en los diferentes Centros vecinales	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X		
6.4	Promover la participación de la ciudadanía en la aplicación,	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X		

ACCION		RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
	modificación o propuestas de reglamentos y/o normas ambientales adecuadas				

VII. INSTRUMENTACIÓN

VII.1 INSTRUMENTOS JURÍDICOS

VII.1.1 PROYECTO DE REGLAMENTO DEL ÁREA DE APLICACIÓN

De acuerdo con el artículo 52 de la LAHyDUEN el procedimiento para la aprobación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, es el siguiente:

- I. *El Ayuntamiento en sesión de cabildo acordara que se elabore el proyecto del Plan correspondiente, a excepción de los Planes parciales de Urbanización, en que será suficiente que el promotor notifique al área técnica correspondiente al ayuntamiento en inicio de elaboración del mismo.*
- II. *Formulados los proyectos de Planes a que se refiere la fracción anterior serán presentados al Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, en el cual se acordara someterlos a consulta pública;*
- III. *La dependencia municipal en materia de planeación urbana con la colaboración del Consejo Consultivo Municipal correspondiente, coordinará el proceso de audiencias públicas, a fin de promover la participación ciudadana en su elaboración;*
- IV. *A ese efecto la referida dependencia publicará y exhibirá ... una versión abreviada del Proyecto, formulará y desahogará las audiencias públicas, y señalará un plazo de 30 días ... para que los ciudadanos, asociaciones y organizaciones de vecinos formulen por escrito sus observaciones, críticas y proposiciones concretas, hecho lo cual y realizadas las modificaciones procedentes, lo remitirá al Consejo*

Consultivo Municipal correspondiente para que emita su opinión;

- V. El Consejo Consultivo Municipal dispondrá de un término de 20 días naturales para emitirla;*
- VI. En caso de que la opinión sea desfavorable o contraria al Proyecto de Plan, éste lo regresará a la dependencia municipal para el efecto de que lo revise y analice, a fin de que el Ayuntamiento resuelva en definitiva;*
- VII. Terminado o ajustado el Proyecto, el Presidente Municipal lo remitirá a la Secretaría para que emita el dictamen de congruencia con los planes y programas vigentes a nivel estatal y regional; y*
- VIII. Recabado el dictamen de congruencia o los comentarios y recomendaciones de la Secretaría, se procederá a revisar el Proyecto para considerar las opiniones, hecho lo cual se turnará al Presidente Municipal para dictaminación, mismo que será presentado en Sesión de Cabildo para su aprobación.*

Conforme al artículo 53 de la misma Ley, una vez aprobado el proyecto del Plan o Programa por el Cabildo, éste deber ser enviado por el Presidente Municipal al Congreso del Estado para que dentro de un plazo razonable ordene su publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y surtan sus efectos de Ley. En lo que se refiere a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Parciales de Urbanización, bastara la aprobación de cabildo, su publicaron en inscripción, remitiendo copia al congreso para su conocimiento.

Posteriormente y cumplidas las formalidades para su aprobación, se debe publicar la versión abreviada del plan dentro de los 30 días naturales

siguientes en el Periódico Oficial del Estado y ser inscrito en la Sección correspondiente del Registro Público de la Propiedad.

Tal y como lo establece la LAHDUEN en sus artículos 56 y 57 los planes de Desarrollo Urbano en sus diferentes niveles, entre los cuales se incluyen los Parciales, que son obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes, una vez que sean publicados en el Periódico Oficial del Estado.

En atención a ello, corresponderá a las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilar que todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano que se realicen en la zona de aplicación se apeguen a la zonificación y tabla de usos y destinos que forman parte del presente Plan.

VII.1.2 PROYECTO DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

PROYECTO DE ACTA DE CABILDO

ACTA DE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT

El H. Cabildo Constitucional de Compostela, Nayarit; en ejercicio de la facultad que le confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115, fracción V, en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en su artículo 17, inciso I, y

C O N S I D E R A N D O

Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, constituyen el marco jurídico fundamental conforme al cual los tres órdenes de gobierno participan en la ordenación y regulación del desarrollo urbano del país; que dentro de dicho marco, la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit

constituye el instrumento que determina los lineamientos y principios rectores, así como los instrumentos para llevar a cabo los objetivos señalados en el artículo 27 de la Constitución Federal.

Que la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit tiene por objeto ordenar la planeación y mejoramiento de los centros de población en el estado, entre otros fines, determinando como medidas de ordenamiento y regulación urbana la aprobación y cumplimiento de planes y la asignación de usos, reservas y destinos de áreas y predios y los demás que señala dicha ley, declarando para tal efecto de utilidad pública la formulación y ejecución de planes para el desarrollo urbano del estado.

Que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada es un instrumento técnico – jurídico; derivado del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, y que es sometido a la aprobación de cabildo.

Por lo antes expuesto, este H. Ayuntamiento ha tenido a bien expedir:

EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO COSTA DORADA

ARTÍCULO PRIMERO.- Se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada; que detalla las políticas, objetivos y lineamientos para el desarrollo urbano, así como los programas y normas de carácter obligatorios establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela.

El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada, donde deberá aplicarse su normatividad, cuya delimitación se define en el punto 1.1.3 del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, y se encuentra formado por la poligonal que se define en el plano E-01

ARTÍCULO SEGUNDO.- En apego a lo dispuesto en el Título Primero, Capítulo I de la Ley de Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado para el estado de Nayarit, para los efectos de ordenar y regular las actividades en el municipio, la clasificación del territorio comprende:

A) CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS

Derivado del análisis realizado en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se determina que la clasificación de Áreas obtenida es congruente con el proyecto de diseño urbano aprobado para el presente Desarrollo habitacional.

B) SEÑALAMIENTO DE USOS Y DESTINOS.

Las áreas urbanas que comprende el ámbito de aplicación del Plan quedarán sujetas a los Usos y Destinos definidos en los términos del artículo 95 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Para los fines del presente documento se establecen en dichas áreas los siguientes Usos y Destinos:

ZONA DE USO HABITACIONAL

Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes grupos:

Vivienda unifamiliar: una casa-habitación por familia en cada lote individual;

Mz-A, con una superficie de 2,106.13 m², comprende 19 lotes unifamiliares

Mz-B, con una superficie de 497.71 m², comprende 4 lotes unifamiliares

Mz-C, con una superficie de 3,739.30 m², comprende 35 lotes unifamiliares

Mz-D, con una superficie de 1,187.69 m², comprende 8 lotes unifamiliares

Mz-E, con una superficie de 4,286.42 m², comprende 40 lotes unifamiliares

Mz-F, con una superficie de 3,966.16 m², comprende 34 lotes unifamiliares

Mz-G, con una superficie de 2,660.42 m², comprende 22 lotes unifamiliares

Mz-H, con una superficie de 1,375.42 m², comprende 8 lotes unifamiliares

USO MIXTO

Mz-A, tiene una superficie de 173.64 m² y comprende un solo lote

Mz-D, tiene una superficie de 1,187.70 m² y comprende 8 lotes

Mz-E, tiene una superficie de 177.20 m² y comprende 1 lote

ÁREAS DE DONACIÓN

Fundamentada en el artículo 176 fracciones V y VI de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit que a la letra dice:

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

El fraccionamiento plantea un solo polígono el cual es identificado con la clave AD.

AD-1 con una superficie de 2,073.76 m², localizándose al norponiente del área de aplicación.

ÁREA DE RESTRICCIÓN

Son los polígonos que de acuerdo a la Ley de Aguas Nacionales, deberán estar libres de cualquier tipo de construcción y formaran parte del cauce del Arroyo que colinda al norte del predio.

AR-1, tiene una superficie de 698.38 m² y se localiza al norponiente del área de estudio.

AR-2, con una superficie de 169.50 m² y se localiza al norte del área de estudio.

AR-3, se localiza nororiente del área de aplicación y tiene una superficie de 59.23 m².

AR-4, se localiza al nororiente del área de aplicación y tiene una superficie de 25.15 m².

CUERPO DE AGUA

Consideran a la fracción que queda inmerso dentro del área de aplicación del predio que colinda al norte y tiene una superficie de 264.84 m².

ESTRUCTURA URBANA

De acuerdo a lo señalado en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en el artículo 176 fracción IV, se determina la estructura urbana, la cual plantea la siguiente jerarquía vial:

VIALIDADES LOCALES:

La sección será de 9.00 metros mínimo, las banquetas serán de 1.50 metros de ancho y tanto las guarniciones como banquetas serán de concreto u otro material de similar calidad, y deberán contar con rampas de acceso para personas con discapacidad y ciclistas, las cuales se localizarán en las esquinas.

VIALIDADES COLECTORAS:

Tendrán una sección de 12.00 metros, las banquetas serán de 1.50 metros de ancho y tanto las guarniciones como banquetas serán de concreto u otro material de similar calidad, y deberán contar con rampas de acceso para personas con discapacidad y ciclistas, las cuales se localizarán en las esquinas.

VIALIDAD PRIMARIA:

De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, atraviesa un boulevard de oriente a poniente de los predios a desarrollar y considerando que en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano se hace la propuesta general de ubicación con una sección de 40 metros, se elabora un replanteamiento en el proyecto de lotificación, considerando las curvas de nivel, mediante el levantamiento topográfico de los predios y aspectos técnicos establecidos en diversa bibliografía en donde se determina que un boulevard es supuesta como una vialidad primaria ya que proporciona unidad a un área urbana contigua, teniendo intersecciones para calles secundaria, para lo cual se considera un derecho de vía de 30-36 metros en donde con una sección de 30 metros se consideran 4 carriles, estacionamiento y camellón de dos sentidos. Pendiente máxima del 4% y para circular con una velocidad máxima de 60-80 km/hr (Jan Bazant S. Manual de Criterios de Desarrollo Urbano).

ARTÍCULO TERCERO.- Las autoridades estatales y municipales, solo otorgarán las licencias, autorizaciones o permisos de construcción, reconstrucción, fraccionamiento o cualquier otra relacionada con el

desarrollo urbano, de conformidad con lo previsto en la presente declaratoria.

ARTÍCULO CUARTO. Para todos los efectos legales, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano que se aprueba en este acto, contiene en los planos de zonificación y usos de suelo, las declaratorias por las que se asignan por causa de utilidad pública y de beneficio social, los fines públicos y privados a los que se sujetará el aprovechamiento de los predios y áreas comprendidos en el área aplicación.

ARTÍCULO QUINTO. Los titulares de derechos reales, no podrán realizar ninguna forma de aprovechamiento que modifique las características actuales de las áreas y predios declarados como usos y destinos que comprende el presente Plan, sólo podrán ser declarados a los usos y destinos asignados a partir de la entrada en vigor del presente.

ARTÍCULO SEXTO. Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de las áreas y predios señalados en estas declaratorias.

ARTÍCULO SÉPTIMO. Los notarios públicos sólo podrán autorizar las escrituras públicas siempre y cuando observen que se cumpla con lo dispuesto en el ARTÍCULO anterior, en las que inserten las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios contenidas en el presente Plan y se obtenga y cumpla con el certificado del Registro Público de la propiedad correspondiente.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- Conforme al artículo 53 de la misma Ley, una vez aprobado el proyecto del Plan o Programa por el Cabildo, éste deber ser *enviado por el Presidente Municipal al Congreso del Estado para que dentro de un plazo razonable ordene su publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y surtan sus efectos de Ley. En lo que se*

refiere a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Parciales de Urbanización, bastara con la aprobación de cabildo. Su publicación e inscripción, remitiendo copia al Congreso para su conocimiento.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Las disposiciones del presente Plan entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO TERCERO.- Una vez publicado el Plan, se inscribirá dentro de los 15 días siguientes de su publicación, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nayarit y en los demás registros que correspondan.

Dado en el Salón de Cabildo del H. Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Estado de Nayarit a los __ días del mes de __ del dos mil diecinueve.

EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL

EL C. SÍNDICO MUNICIPAL

C. C. REGIDORES

VII.1.3 PROYECTO DE PUBLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

DECRETO NÚMERO

El H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, representado por su __ Legislatura

DECRETA:

**AUTORIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO COSTA DORADA, MUNICIPIO DE
COMPOSTELA, NAYARIT.**

ARTÍCULO PRIMERO.- Se declara jurídicamente procedente y de orden público e interés social el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada, municipio de Compostela, Nayarit, aprobado por unanimidad por el Honorable _____ Ayuntamiento Constitucional, en la Sesión de Cabildo de fecha _____ de _____ del 2019, el que se adjunta para su publicación correspondiente.

ARTICULO SEGUNDO.- Las disposiciones contenidas en el texto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada, municipio de Compostela, Nayarit, así como los planos debidamente certificados por el Ayuntamiento forman parte integral de este ordenamiento.

ARTICULO TERCERO.- Las autoridades federales, así como las dependencias y organismos estatales y municipales, proveerán lo necesario en el ámbito de sus respectivas competencias para el cumplimiento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada, municipio de Compostela, Nayarit, y de sus declaratorias de usos y destinos del suelo; atendiendo a los ordenamientos jurídicos vigentes y a los lineamientos establecidos para su coordinación y concurrencia.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- Las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada, municipio de Compostela, Nayarit, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO.- Este Plan deberá inscribirse en el Registro Público de la propiedad, Sección Quinta "De las Inscripciones de Planes de Desarrollo Urbano", dentro de los tres días siguientes al de su publicación.

ARTICULO TERCERO.- El texto del documento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada, municipio de Compostela, Nayarit, los planos, estudios y proyectos que lo integran se

agregarán como apéndice del presente ordenamiento y formarán parte del expediente respectivo perteneciente al Honorable Congreso del Estado.

D A D O en la Sala de Sesiones _____ del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, en Tepic, su capital, a los ____ días del mes de _____ del dos mil diecinueve.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en la Fracción II del Artículo 69 de la Constitución Política del Estado y para su debida observancia, promulgo el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo de Nayarit, en Tepic, su capital, a los ____ días del mes de _____ del dos mil diecinueve.

Diputado Presidente:

Diputado Secretario:

Diputado Secretario:

NÚMERO	DESCRIPCIÓN
ANEXO 1	Convenio de Coordinación para el Fomento a la Vivienda en Nayarit
ANEXO 2	Convenio de Coordinación "Iniciación de Fraccionamiento Social Progresivo"
ANEXO 3	Factibilidad de agua potable y alcantarillado (drenaje)
ANEXO 4	Factibilidad CFE
ANEXO 5	Delimitación de zona federal CONAGUA

DOCUMENTOS

ANEXOS

ANEXO

GRÁFICO



CONVENIO DE COORDINACIÓN PARA EL FOMENTO A LA VIVIENDA EN NAYARIT, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO PROMOTOR DE LA VIVIENDA DE NAYARIT, EL C. FRANCISCO MARTÍN ESTRADA MACHADO A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DENOMINARÁ **"EL IPROVINAY"** Y POR OTRA PARTE LA ASOCIACIÓN **"VIDA NUEVA Y BIENESTAR SOCIAL A.C."** REPRESENTADA POR LA C. GABRIELA ELIZABETH SÁNCHEZ NAVARRO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ **"LA ASOCIACIÓN"**, AL TENOR DE LAS CONSIDERACIONES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

CONSIDERACIONES

Con el fin de mejorar el impulso a la vivienda **"EL IPROVINAY"**, se ha dispuesto a perfeccionar la relación con las organizaciones ciudadanas y dar una mejor respuesta a las necesidades actuales. Para lograrlo toma como una de sus líneas de acción a coordinarse con la sociedad civil sin fines de lucro para coadyuvar en los procedimientos de autorización.

Por tanto y en atención a las familias de menores ingresos las cuales requieren acceder a la oferta de vivienda acorde a sus posibilidades económicas y de financiamiento. En ese mismo sentido se busca abastecer la demanda de las mismas bajo relación Sociedad- Estado para concurrir en los mismos objetivos.

DECLARACIONES

I.- **"DEL IPROVINAY"**

I.I.- Que es un Organismo Público Descentralizado del Gobierno del Estado de Nayarit; con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado mediante Ley de Vivienda para el Estado de Nayarit de fecha 06 de junio de 2009, cuyo domicilio oficial es el ubicado en calle Emiliano Zapata No. 146 oriente en la ciudad de Tepic Nayarit Código Postal 63000.



I.2.- Que con fecha 20 de septiembre del 2017 se celebró la Junta de Gobierno del Instituto Promotor de la Vivienda de Nayarit, la cual nombra al C. Lic. Francisco Martín Estrada Machado como Director General.

I.3.- Que cuenta con las atribuciones para comparecer a la celebración de este convenio en base al artículo 26 fracciones XIV, XV, XVI, XXI, y 34 Fracción XI de la Ley de Vivienda del Estado de Nayarit.

I.4.- Que para los efectos de este convenio señala su domicilio legal ubicado en calle Emiliano Zapata No. 146 Oriente de esta ciudad de Tepic, Nayarit.

I.5.- Que el presente convenio será sometido a la Junta de Gobierno para su aprobación y autorización.

II.-DE “LA ASOCIACIÓN”

II.1.- La Sociedad Civil “**VIDA NUEVA Y BIENESTAR SOCIAL**”, la cual se constituye el día 21 de Enero del 2016, con el siguiente objeto:

- I.- a).- Gestionar en común la obtención de vivienda para sus socios y para los beneficiarios de sus acciones de vivienda, la comercialización y consumo de materiales implementos para la construcción en cualquier presentación. Asimismo, la asociación tendrá como objeto social preponderante la prestación de servicios especializados de apoyo a los solicitantes de vivienda integrados como socios o exclusivamente como aportaciones, cuotas comisiones, ventas de productos y prestación de servicios a sus socios, pero podrá obtener ingresos por otros conceptos y realizar operaciones con el público en general b).- Impulsar programas de vivienda bajo el método progresivo y de autoconstrucción, con el fin de que las personas y familias de bajos ingresos lleguen a ser propietarios de una vivienda y que fortalezcan su patrimonio familiar .- c).- Participar en planes habitacionales sin tener fines de lucro, inspirada en un sentido estrictamente social .- d) .- Aplicar el modelo progresivo y de autoconstrucción de vivienda con el fin de





NAYARIT
GOBIERNO DEL ESTADO

I PROVINAY
INSTITUTO PROMOTOR DE LA
VIVIENDA



ÚNICA. Que de conformidad con las anteriores declaraciones, reconocen su personalidad jurídica y la capacidad legal que ostentan, asimismo expresan conocer el alcance y contenido de los planes y convenios mencionados en este instrumento y están de acuerdo en someterse a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- El objeto del presente convenio denominado **“Fomento a la vivienda en Nayarit”**, tiene como propósito impulsar acciones conjuntas y consistentes en establecer acuerdos para el desarrollo de fraccionamientos Sociales progresivos en el Estado de Nayarit, apegados en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, y en las leyes que rigen en materia de Vivienda

SEGUNDA.- “EL IPROVINAY” Y “LA ASOCIACIÓN” se comprometen a la firma del presente convenio a presentar la documentación que acredite la personalidad del representante consistente en el Acta Constitutiva debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del comercio que corresponda con todos los requisitos que de acuerdo a la ley deben contener. Lo anterior, en un término de 30 días contados a partir de la firma del presente Convenio.

TERCERA.- Desarrollo. Para el Cumplimiento del Objetivo del presente Convenio **“LA ASOCIACIÓN”** se compromete:

- A)** Establecer los mecanismos de coordinación y acciones necesarias para realizar las gestiones necesarias ante los Ayuntamientos de todo el estado de Nayarit para acordar con los mismos las autorizaciones correspondientes.
- B)** Adoptar en caso de requerirse las medidas necesarias para la simplificación administrativa y la reducción de trámites que permitan las autorizaciones, permisos y licencias.



eliminar la plusvalía en todas y cada una de las fases de realización de las acciones de vivienda para que los beneficiarios paguen únicamente el costo de la unidad habitacional.- e).- Combinar el ahorro individual y familiar con el crédito institucional como estrategia de financiamiento de sus beneficiarios la adquisición de materias primera, insumos , activos y tecnología en común en condiciones favorables de precio, calidad y oportunidad de entrega .- f).- Fomentar el aprovechamiento de residuos, con el propósito de utilizar los materiales susceptibles del reciclaje y contribuir a la preservación el medio ambiente

II.- Realizar cualquier acto de comercio que beneficie la competitividad de las acciones de vivienda comprendidas por los socios y los beneficiarios integrados ante todo tipo de personas físicas o morales son las que deba tratar de cumplir los fines sociales, incluyendo enunciativamente, mas no en forma limitativa las siguientes:- a) Realizar compras en común con el objeto de abaratar el costo de las adquisiciones.- b) Adquirir bienes, productos y materiales de construcción en común, obteniendo descuentos por volumen, a fin de asegurar el abasto oportuno variedad y calidad de los mismos.- c) .- Celebrar contratos de compraventa y suministro de los bienes productos o mercancías que adquiera a fin de obtener los objetivos antes dichos y los que se señalan en este artículo .- d).- Obtener en beneficio de sus socios y de los beneficiarios integrados a los programas de vivienda que comprenda la sociedad , beneficios complementarios como los que se alistan en seguida: acceso a los mayoristas o a los productores; mejo planeación en las compras, lograr mejor abasto y variedad de productos y materiales; tener mejor acceso a las promociones y ofertas del mercado; tener acceso a precios más competitivos .- e).- Adquirir, disponer o arrendar los bienes inmuebles necesarios, convenientes o consecuentes para el desarrollo de los fines sociales .- f) La adquisición, arrendamiento u ocupación, por cualquier título legal, de los bienes inmuebles , muebles maquinaria, equipos e implementos necesarios, convenientes o consecuentes para el desarrollo de los fines sociales g).- En general, realizar y celebrar cualesquiera otros actos conexos, accesorios, accidentales o habituales relacionados cualquiera de los fines sociales antes dichos.

III. DE "LAS PARTES"





NAYARIT
GOBIERNO DEL ESTADO

I PROVINAY
INSTITUTO PROMOTOR DE LA
VIVIENDA

CUARTA.- Mesa de Trabajo. "LAS PARTES" acuerdan integrar una "mesa de trabajo" integrada por ambas partes, para evaluar y dar seguimiento a las acciones realizadas, el cual se reunirán periódicamente o cuando la naturaleza del asunto lo amerite a efecto de tomar acuerdos conducentes debiendo estar debida y legalmente constituida como Asociación Civil para tal efecto.

QUINTA.- Relación Laboral. "LAS PARTES" convienen en que el personal que comisionen, adscriban o contraten para el desarrollo de las acciones que les corresponden en cumplimiento del objetivo del presente acuerdo, estará bajo la dirección y responsabilidad directa de la parte que haya comisionado asignado o contratado y por consiguiente, no se generaran relaciones de carácter laboral ni de patrón sustituto respecto a las otras, asumiendo cada una de ellas la responsabilidad laboral que corresponda.

SEXTA.- "LAS PARTES" acuerdan que para la constitución de los fraccionamientos Sociales Progresivos, **"LA ASOCIACIÓN"** deberá reunir los requisitos, permisos y autorizaciones que ordena la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, bajo el costo de dicha Asociación.

SÉPTIMA.- VIGENCIA. El presente convenio Surtirá efecto a partir de la firma del presente documento y estará vigente hasta terminar la presente administración pudiendo darse por terminado con anticipación por cualquiera de **"LAS PARTES"**, previa notificación en la que se funde y motive por escrito con un mínimo de 10 días naturales de anticipación.

OCTAVA.- CONTROVERSIAS.- Las controversias que se susciten en la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente convenio, se resolverán por acuerdo así como todo aquello que no esté expresamente previsto por el mismo, deberán hacerse por escrito anexándose dichas decisiones como partes integrantes del mismo.

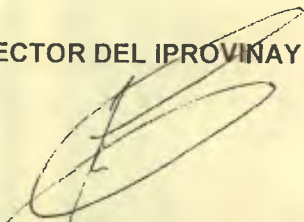


Así mismo, si surgieren controversias de orden familiar, civil o penal entre los beneficiarios de los Fraccionamientos Social Progresivos, "LAS PARTES" no tendrán injerencia para resolver esos conflictos

El presente Convenio se firma en 2 dos tantos originales e igualmente auténticos, en la Ciudad de Tepic, Nayarit; a los veintisiete días del mes de Diciembre del año Dos mil Diecisiete.

DIRECTOR DEL I PROVINAY

VIDA NUEVA Y BIENESTAR SOCIAL A.C.


C. LIC. FRANCISCO MARTIN ESTRADA
MACHADO


C. GABRIELA ELIZABETH SÁNCHEZ
NAVARRO


LIC. EDWIN GERMAN CALVILLO CRUZ
TESTIGO


SERGIO ANDRÉS GÓMEZ AVELINO
TESTIGO

EL LIC. HECTOR M. DEJAS FONSECA Notario
Público No. 26 de esta Primera Demarcación
Notarial, en ejercicio.

CERTIFICA: Que el presente documento
fotocopiado en 3 fojas 5 util 05 que
concuera fielmente con su original de donde
fue tomado y tuve a la vista. DOY FE.

Tepic, Nayarit; a 05 de ENERO del 2018
005 mil dieciocho



CONVENIO DE COORDINACIÓN "INICIACIÓN DE FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO" que celebran el INSTITUTO PROMOTOR DE LA VIVIENDA DE NAYARIT, representado por el LIC. FRANCISCO MARTÍN ESTRADA MACHADO, en su carácter de DIRECTOR GENERAL, a quien en lo sucesivo se le denominará "EL IPROVINAY"; el H. XL AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA, NAYARIT representado por los CC. LIC. GLORIA ELIZABETH NÚÑEZ SÁNCHEZ, PROF. RAMON MORAN GALAVIZ AUTORIZADO EN LOS TÉRMINOS DEL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ART. 73 DE LA LEY MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE NAYARIT, Y LIC. ERNESTO IZAGUIRRE ROCHA en su carácter de Presidenta, Regidor y Secretario respectivamente, a quienes en lo sucesivo se les denominará "EL AYUNTAMIENTO" y la Asociación Civil denominada "VIDA NUEVA Y BIENESTAR SOCIAL", representada por el C. SERGIO ANDRÉS GÓMEZ AVELINO en su carácter de Apoderado General, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA ASOCIACIÓN", al tenor de las siguientes declaraciones y clausulas:

-----DECLARACIONES-----

1.- DE "EL IPROVINAY"

1.1.- Declara ser un Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Paraestatal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado de conformidad con el artículo 24 de la Ley de Vivienda para el Estado de Nayarit, publicada el 6 de junio de 2009 en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit, con domicilio en calle Emiliano Zapata No. 146 oriente en la Ciudad de Tepic, Nayarit con código postal 63000.

1.2.-Que su fin primordial es establecer las bases para formular y aplicar los planes y programas públicos en materia de vivienda, acrecentar la reserva territorial para ello y coadyuvar al ordenamiento territorial en el Estado.

1.3Declara que para su gobierno, operación, administración y funcionamiento "EL IPROVINAY" cuenta con una Junta de Gobierno y un Director General y que dicha Junta de Gobierno es el máximo órgano de "EL IPROVINAY" de conformidad con los artículos 28 y 29 de la Ley de Vivienda para el Estado de Nayarit.

1.4.-Que con fecha 20 de septiembre de 2017, en uso de sus facultades, la Junta de Gobierno de "EL IPROVINAY", de conformidad con el 32 fracción I de la Ley de Vivienda para el Estado de Nayarit, designo como Director General al Licenciado Francisco Martin Estrada Machado

----- -----
Calle Emiliano Zapata número 146 Ote., Colonia Centro

Tepic, Nayarit, México C.P. 63000

dgeneral@iprovinay.gob.mx

Tel. (311) 212-60-74 Fax: 212-00-73

Página 1 de 7



expidiéndole nombramiento y poder para actuar a nombre de "EL IPROVINAY", por lo que en temimos del artículo 34 fracción XI de la citada Ley de Vivienda para el Estado de Nayarit, cuenta con las facultades necesarias para celebrar el presente convenio.

I.5.- Que el presente convenio busca alcanzar los objetivos previstos en los artículos 26fraccionesII, V, XIX y XXI de la Ley de Vivienda para el Estado de Nayarit y174, 175, 176 y 180 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

I.6.-Que para la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, "EL IPROVINAY" se sujeta en todo momento a las disposiciones que señala el artículo 131 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, por lo que I. Deberá derivarse como una acción de mejoramiento urbano, conforme al plan de desarrollo urbano aplicable; II.- Solo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble y III.- Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación y planes de desarrollo urbano aplicables.

I.7.-Que "LA ASOCIACIÓN", ha acudido a "EL IPROVINAY" solicitando el apoyo para coordinar y llevar conjuntamente con "EL AYUNTAMIENTO", en el ámbito de sus respectivas competencias, las acciones necesarias para crear un Fraccionamiento Social Progresivo en las Varas, Municipio de Compostela, Nayarit.

2.- De "EL AYUNTAMIENTO"

2.1.- Que la LIC. GLORIA ELIZABETH NÚÑEZ SÁNCHEZ, es Presidenta Municipal del XL H. Ayuntamiento de Compostela Nayarit, acreditando su personalidad con la constancia de mayoría y validez expedida por el Instituto Municipal Electoral de fecha 17 de junio de 2017.

2.2.-Que el PROF. RAMON MORAN GALAVIZ, es Regidor Municipal, AUTORIZADO EN LOS TÉRMINOS DEL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ART. 73 DE LA LEY MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE NAYARIT, acreditando su personalidad con la constancia de mayoría y validez expedida por el Instituto Municipal Electoral de fecha del día 17 de junio de 2017;

2.3.-Que el C. ERNESTO IZAGUIRRE ROCHA, secretario del H. XL Ayuntamiento de Compostela Nayarit, acreditando su personalidad con el nombramiento de fecha 17 de septiembre de 2017expedido por la C. Presidenta Municipal Gloria Elizabeth Núñez Sánchez.

Calle Emiliano Zapata número 146 Ote., Colonia Centro

Tepic, Nayarit, México C.P. 63000

dgeneral@iprovinay.gob.mx

Tel. (311) 212-60-74 Fax: 212-00-73

Página 2 de 7



2.4.- Que comparecen a la firma del presente convenio de conformidad con los artículos 4° fracción V; 61 fracción II párrafo primero, fracción III párrafo 4, 5, 6 y 7 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit; y 17 Fracción XXII de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

2.5.- Que es su voluntad apoyar a "LA ASOCIACIÓN" para crear un Fraccionamiento Social Progresivo que atienda y resuelva necesidades de suelo para vivienda de familias de escasos recursos económicos del Municipio de Compostela Nayarit.

3.- De "LA ASOCIACIÓN"

3.1.- Declara ser una Sociedad Civil constituida mediante Escritura Publica numero 11,481 otorgada en la Ciudad de Tepic, Nayarit el día 21 de enero de 2016, por el Notario Público número 26 Licenciado Héctor M. Béjar Fonseca.

3.2.- Que el objeto social de "LA ASOCIACIÓN" es entre otros, Gestionar en común la obtención de vivienda para sus socios y para los beneficiarios de sus acciones de vivienda, así como impulsar programas de vivienda bajo el método progresivo y de autoconstrucción, con el fin de que las personas y familias de bajos ingresos lleguen a ser propietarios de una vivienda y que fortalezcan su patrimonio familiar.

3.3.-Que con fecha 2 de agosto de 2017, la asamblea general de asociados, otorgo Poder General en favor del C. SERGIO ANDRÉS GÓMEZ AVELINO, para actuar en representación de "LA ASOCIACIÓN", por lo que cuenta con las facultades necesarias para celebrar el presente convenio.

3.4.- Que señala como domicilio para los efectos del presente convenio el ubicado en calle Paseo Estrella número 1, colonia Colinas Xalisco, en Xalisco, Nayarit.

4.- DE LAS PARTES CONCURRENTES.

4.1. De conformidad con las anteriores declaraciones, las partes se reconocen la personalidad jurídica con la que comparecen, así como las facultades necesarias para celebrar el presente convenio, de igual forma reconocen el alcance y contenido de los planes y convenios mencionados en este instrumento y están de acuerdo en someterse al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS

Calle Emiliano Zapata número 146 Ote., Colonia Centro

Tepic, Nayarit, México C.P. 63000

dgeneral@iprovinay.gob.mx

Tel. (311) 212-60-74 Fax: 212-00-73



PRIMERA. - El presente convenio tiene como objeto impulsar acciones conjuntas y establecer acuerdos para el desarrollo de Fraccionamientos Sociales Progresivos en el Estado de Nayarit, de conformidad con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit y demás leyes aplicables en materia de vivienda.

SEGUNDA. - "EL IPROVINAY", "EL AYUNTAMIENTO" y "LA ASOCIACIÓN" se comprometen a presentar la documentación que acredite la personalidad jurídica manifestada en este documento, con todos los requisitos exigidos por las leyes vigentes, a la firma o en un término de 30 días naturales contados a partir de la firma del presente convenio.

TERCERA. - "EL IPROVINAY" brindara la asesoría necesaria a "LA ASOCIACIÓN" en relación con los trámites, estudios y permisos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, necesarios para la autorización de Fraccionamientos Sociales Progresivos.

CUARTA. - "EL AYUNTAMIENTO" otorgara a "LA ASOCIACIÓN", bajo los costos establecidos que maneja la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, las constancias, permisos y autorizaciones de trámites que sean procedentes y de su competencia, tendientes a la integración del expediente técnico para la autorización de Fraccionamientos Sociales Progresivos.

QUINTA. - "EL AYUNTAMIENTO" gestionara en sesión de cabildo la autorización para suscribir con "EL IPROVINAY" el acuerdo administrativo mediante el cual se autoriza de común acuerdo la creación del fraccionamiento "COSTA DORADA" en la modalidad de Social Progresivo.

SEXTA. - "EL IPROVINAY" y "EL AYUNTAMIENTO" apoyaran de manera coordinada, a "LA ASOCIACIÓN" para que esta realice toda la tramitología requerida por la Ley General de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit para la autorización del fraccionamiento "COSTA DORADA" en la modalidad de Social Progresivo.

SÉPTIMA. - Para el cumplimiento del objetivo del presente convenio "LA ASOCIACIÓN" se compromete a:

- a) Establecer los mecanismos de coordinación y acciones necesarias para realizar las gestiones ante "EL AYUNTAMIENTO" y acordar con éste las autorizaciones correspondientes.

- b) Adoptar, en caso de requerirse, las medidas para la simplificación administrativa y la reducción de trámites que permitan las autorizaciones, permisos y licencias

OCTAVA. - "EL IPROVINAY", "EL AYUNTAMIENTO" y "LA ASOCIACIÓN" acuerdan integrar mesas de trabajo para evaluar y dar seguimiento a las acciones realizadas, para tal efecto ser reunirán periódicamente o cuando la naturaleza del asunto lo amerite a efecto de tomar los acuerdos conducentes.

NOVENA.-"EL IPROVINAY", "EL AYUNTAMIENTO" y "LA ASOCIACIÓN" convienen en que el personal que comisionen, adscriban o contraten para el desarrollo de las acciones que les corresponden en el cumplimiento del objetivo del presente acuerdo, estará bajo la dirección y responsabilidad directa de la parte que las haya comisionado, asignado o contratado y, por consiguiente, no se generaran relaciones de carácter laboral ni de patrón sustituto respecto a las otras, asumiendo cada una de ellas la responsabilidad laboral que corresponda.

DECIMA.-"LA ASOCIACIÓN" llevara a cabo bajo su costo, con la asesoría y apoyo de "EL IPROVINAY", "EL AYUNTAMIENTO" y de las demás instituciones estatales que tengan relación legal con la tramitología requerida para reunir los requisitos, permisos y autorizaciones que ordena por la Ley General de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit, sin los cuales, no procederá la escrituración y autorización del fraccionamiento "COSTA DORADA", ubicado en Las Varas municipio de Compostela, con una superficie aproximada de 57,774.37 metros cuadrados para un total de 286 acciones, promovido por la asociación civil "VIDA NUEVA Y BIENESTAR SOCIAL" cuyo representante es SERGIO ANDRÉS GÓMEZ AVELINO; Lo conforma dos parcelas, la parcela 336 Z-2 P1/1 (36,836.77 m2) y la parcela 348 (20,866.54 m2), las cuales las acreditan mediante los títulos de propiedad número 000001000069 y 000001000068 pertenecientes al Ejido de "Las Varas", municipio de Compostela, Nayarit, las cuales se encuentran dentro del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela con los usos de suelo para la parcela 336: Corredor Mixto (M) 69.90%, infraestructura (IN-U) 18.01%, habitacional densidad mínima (HI) 11.24% Y Habitacional densidad mediana (H3) .85%; Y la parcela 348: corredor mixto (M) 54.68%, Infraestructura (IN-U) 25.51% Y Habitacional densidad alta (H4) 19.81%. Opinión técnica emitida por la SOP el 26 de octubre de 2018.

Leído y enterados de su contenido y el alcance legal, firman para constancia, los que en el intervienen, a los 07 días, del mes de Enero del año 2019 dos mil diecinueve.

"EL IPROVINAY"

LIC. FRANCISCO MARTÍN ESTRADA MACHADO
DIRECTOR GENERAL

"EL AYUNTAMIENTO"

LIC. GLORIA ELIZABETH NÚÑEZ SÁNCHEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

PROF. RAMON MORAN GALAVIZ
REGIDOR MUNICIPAL

AUTORIZADO EN LOS TÉRMINOS DEL ÚLTIMO
PÁRRAFO DEL ART. 73 DE LA LEY MUNICIPAL PARA
EL ESTADO DE NAYARIT

LIC. ERNESTO IZAGUIRRE ROCHA
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

"LA ASOCIACIÓN"



SERGIO ANDRÉS GÓMEZ AVELINO
APODERADO GENERAL

DIRECCION LOCAL NAYARIT

SUBDIRECCION DE ASISTENCIA TECNICA OPERATIVA

MEMORANDO No. B00.917.04.- 399 001634

Tepic, Nayarit, a 11 de Septiembre de 2018

ING. SERGIO ANDRES GOMEZ AVELINO
REPRESENTANTE LEGAL DE LA ASOCIACION
CIVIL NUEVA Y BIENESTAR SOCIAL
PRESENTE

En atención a su solicitud de validación técnica y a su vez la aprobación de los trabajos de delimitación del cauce y zona federal del arroyo La Tigra colindante con las parcelas 348 Z-2 P1/1 y 336 Z-2 P1/1 del ejido de Las Varas municipio de Compostela, Nayarit, con un área total de 5-77-74.37 Ha., al respecto le comunico que una vez revisado de acuerdo a la normatividad establecida por ésta Comisión se dictamina procedente.

Esguerrimiento	Coordenadas			
	Aguas arriba		Aguas abajo	
	Y	X	Y	X
Cauce 1	21°11' 27.71"	105°07'52.23"	21° 11' 29.66"	105° 08' 00.93"

Se deberá respetar el cauce señalado en planos y su zona federal tanto de cualquier construcción como de rellenos. El solicitante deberá evaluar la necesidad de realizar obras de protección, para las que en su caso se tendrán que solicitar los permisos ante esta Comisión Nacional del Agua.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un saludo afectuoso

ATENTAMENTE
EL DIRECTOR LOCAL

ING. SALVADOR AMARAL LOPEZ



COMISION NACIONAL DEL AGUA
DIRECCION LOCAL
NAYARIT

C.c.p.- Archivo y minutorio
Acuerdo 0566
SALVFR/ACA/PYAM



COMPOSTELA
JUNTOS LOGRAMOS MÁS



DEPENDENCIA: XL AYUNTAMIENTO
SECCION: PROTECCION CIVIL
OFICIO: DMPC/017/17

ING. SERGIO ANDRES GOMEZ AVELINO
REPRESENTANTE LEGAL DE VIDA Y BIENESTAR SOCIAL A.C.
PRESENTE

QUIEN SUSCRIBE **TUM. HECTOR GERMAN BRISEÑO LOPEZ** EN MI CARÁCTER DE DIRECTOR DE PROTECCION CIVIL Y BOMBEROS DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA NAYARIT, ME DIRIJO A USTED PARA:

UNA VEZ REALIZADA LA REVISION OCULAR Y TECNICA LA PARCELA UBICADA 336Z-2P1/1 DEL EJIDO LAS VARAS, MUNICIPIO DE COMPOSTELA QUE EN BASE A LO ESTABLECIDO EN EL ATLAS DE RIESGO Y PELIGROS NATURALES DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA NAYARIT, SE DETERMINA LO SIGUIENTE:

QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NOROESTE 265.40 MTS EN LINEA QUEBRADA CON EL EJIDO PASO DE LAS PALMAS, ARROYO LAS PIEDRAS DE POR MEDIO

ESTE 19.40 MTS CON EL EJIDO MAZATAN

SURESTE 243.320 MTS EN LINEA QUEBRADA CON PARCELAS 355 Y 348 CAMINO DE POR MEDIO

SUROESTE 332.650 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 335

DESLIZAMIENTOS BAJO

DERRUMBRES BAJO

INUNDACIONES BAJO

HUNDIMIENTOS BAJO

FALLAS Y FRACTURAS BAJO

EL PREDIO ANTES MENCIONADO CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 3-68-36.770 (3 HECTAREAS, 68 AREAS, 36.770 CENTIAREAS)

SE EXTIENDE EL PRESENTE DICTAMEN DE RIESGO POSITIVO EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES QUE CONVENGAN AL INTERESADO.

ATENTAMENTE

TUM. HECTOR GERMAN BRISEÑO LOPEZ
DIRECTOR DE PROTECCION CIVIL Y BOMBEROS



H. XL AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
PROTECCION
CIVIL

COMPOSTELA NAYARIT

H. XL AYUNTAMIENTO

C.C.P.-ARCHIVO





COMPOSTELA
JUNTOS LOGRAMOS MÁS



DEPENDENCIA: XL AYUNTAMIENTO
SECCION: PROTECCION CIVIL
OFICIO: DMPC/016/17

ING. SERGIO ANDRES GOMEZ AVELINO
REPRESENTANTE LEGAL DE VIDA Y BIENESTAR SOCIAL A.C.
PRESENTE

QUIEN SUSCRIBE **TUM. HECTOR GERMAN BRISEÑO LOPEZ** EN MI CARÁCTER DE DIRECTOR DE PROTECCION CIVIL Y BOMBEROS DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA NAYARIT, ME DIRIJO A USTED PARA:

UNA VEZ REALIZADA LA REVISION OCULAR Y TECNICA LA PARCELA UBICADA 348Z-2P1/1 DEL EJIDO LAS VARAS, MUNICIPIO DE COMPOSTELA QUE EN BASE A LO ESTABLECIDO EN EL ATLAS DE RIESGO Y PELIGROS NATURALES DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA NAYARIT, SE DETERMINA LO SIGUIENTE:

QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NOROESTE 101.730 MT.S CON LA PARCELA 355
ESTE 140.580 MTS EN LINEA QUEBRADA CON EL EJIDO MAZATAN
SUR 204.70 MTS EN LINEA QUEBRADA CON ASENTAMIENTOS HUMANOS
NORESTE 175.610 METROS EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 336, CAMINO DE PORMEDIO

DESIZAMIENTOS BAJO
DERRUMBRES BAJO
INUNDACIONES BAJO
HUNDIMIENTOS BAJO
FALLAS Y FRACTURAS BAJO

EL PREDIO ANTES MENCIONADO CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL 2-09-37.600 (2 HECTAREAS, 9 AREAS, 37.600 CENTIAREAS)

SE EXTIENDE EL PRESENTE DICTAMEN DE RIESGO POSITIVO EN MATERIA DE PROTECCION CIVIL.

SE EXPIDE LA PRESENTE PARA LOS FINES QUE CONVENGAN AL INTERESADO.

ATENTAMENTE

TUM. HECTOR GERMAN BRISEÑO LOPEZ
DIRECTOR DE PROTECCION CIVIL Y BOMBEROS



**H. XL AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
PROTECCION
CIVIL**

COMPOSTELA NAYARIT

H. XL AYUNTAMIENTO

C.C.P.-ARCHIVO





COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD

DIVISION JALISCO

ZONA VALLARTA

Expediente: DX13A

Oficio No. : P0535/2018

Fecha : 2018.02.09

Asunto : Factibilidad de Servicio

Ing. Sergio Andres Gomez Avelino
Parcela 348 Z-2 P1/1 , 336 Z-2 P1/1 , 1000068
LAS VARAS, NAYARIT

Con referencia a su solicitud de fecha 2018.02.09 relacionada con la factibilidad de dotación de energía eléctrica para un lote que se pretende fraccionar localizado en Parcela 348 Z-2 P1/1 , 336 Z-2 P1/1 , 000001000068 en localidad de Las Varas, Mpio. de Compostela, Nay. cuyo propietario es ING. SERGIO ANDRES GOMEZ AVELINO.

Al respecto le informamos que es factible suministrar servicio al lote antes mencionado.

Previamente deberá presentar su proyecto de la red de distribución de energía eléctrica, acorde al Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros.

En base al proyecto citado se indicaran las condiciones de suministro así como la aportación a su cargo por concepto de obras de ampliación en nuestras redes de distribución y de transformación en subestación eléctrica .

Atentamente

ING CLEMENTE MEJIA MEZA
JEFE DEPARTAMENTO PLANEACION ZONA VALLARTA

C.c.p. Expediente



SISTEMA DE AGUA POTABLE DE LAS VARAS, NAY.

C. V. CARRANZA No. 23

COL. LAS FUENTES

TEL. (327) 272-0091

ASUNTO: Solicitud de disponibilidad
Para la introducción de agua Potable
Y Alcantarillado (Drenaje)

Las Varas, Nayarit., 19 abril 2018.

**ING. SERGIO ANDRES GOMEZ AVELINO.
REPRESENTANTE LEGAL DE ASOCIACION
CIVIL VIDA NUEVA Y BIEN ESTAR SOCIAL.
P R E S E N T E.**

Me refiero a su escrito de fecha 10 de marzo 2018, donde se solicita un dictamen de factibilidad para la introducción de Agua potable y Alcantarillado (drenaje). En el predio denominado "fraccionamiento social progresivo costa dorada" donde se pretende hacer un proyecto de vivienda, con un total de **275 acciones de vivienda**. En las parcelas 348 Z-2 P1/1 con una superficie de **2-09-37.600 ha.** Con título de propiedad 000001000068 y la parcela 336 z-2 p 1/1 con una superficie de **3-68-36.770 ha.** Con título de propiedad 000001000069, siendo un área total de **5-77-74.37**, perteneciente al Ejido de las varas, municipio de Compostela, Nayarit., Y sobre el caso que nos ocupa, me permito después de haber efectuado la visita al predio, he llegado a la conclusión que **SI HAY FACTIBILIDAD** para la introducción de Agua Potable y el Alcantarillado (drenaje).

Toda vez que ese servicio se encuentra dentro de la urbanización, aclarando que dichas obras complementarias, así como la red de Agua potable y Alcantarillado, de tomas y descargas domiciliarias se tendrán que construir de conformidad con lo establecido en el Artículo 74 de la ley de Agua potable y Alcantarillado del Estado de Nayarit.



SISTEMA DE AGUA POTABLE
Y ALCANTARILLADO
LAS VARAS, NAYARIT.

A T E N T A M E N T E

Juan Ramon Perez
**JUAN RAMON PEREZ INIGUEZ
ADMINISTRADOR GENERAL**



H. XL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE COMPOSTELA NAYARIT

ACTA NÚMERO 82
De Sesión Ordinaria de
Cabildo del día 29 de Abril
del año 2019 dos mil
diecinueve.

En la Ciudad de Compostela, Nayarit; siendo las 12:15 horas (doce de la mañana treinta minutos), del día 29 de Abril del año 2019 dos mil diecinueve, de conformidad a lo que establece la Ley Municipal para el Estado de Nayarit, en sus artículos 50 fracción I, 51 y 52 y relativos en esta misma ley, y en apego al Reglamento para el Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Compostela, Nayarit. Se reunieron en la sala de juntas del Palacio Municipal, los miembros del H. XL Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Nayarit; para celebrar **SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**.

Bajo el siguiente orden del día:

1. Pase de lista.
2. Instalación legal de la sesión.
3. Lectura y en su caso aprobación del orden del día.
4. Lectura del Acta Anterior.
5. Acordar lo conducente sobre Dictamen que presenta la Comisión de Desarrollo Urbano y Preservación Ecológica, sobre el inicio de los trabajos del Plan Parcial de Urbanización del fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada en Las Varas, Nayarit.
6. Acordar lo conducente sobre el Dictamen que presenta la Comisión de Registro Civil, respecto de establecer acciones a favor de personas vinculadas en el libro de registro del año 1975 del poblado de Las Varas, Nayarit.
7. Asuntos Generales.
8. Clausura de la Sesión.

Desarrollo de la Sesión:

Punto 1 Uno. - Pase de Lista

Por instrucción de Presidenta Municipal, el Secretario del Ayuntamiento hace el pase de lista: Profr. Ramon Moran Galaviz, Facultado para ejercer las atribuciones, obligaciones y funciones propias de Presidente Municipal, Síndico Municipal C. José Luis Ocegueda Navarro y los C. C. Regidores C. Cesar de Jesús Mora Segura, C. Nora Yamila Aguilar Bañuelos, Lic. Julio Cesar Gómez Rodríguez, C. Héctor Romero Rojas, C. Agustín Delgado Rodríguez, C. Laura Elena Zaragoza Mayoral, C. Gilberto Sánchez Arias, C. Irma Angélica Gómez Ramos (presente), C. María Isabel Moreno Peña, Profr. Ramón Morán Galaviz, C. Mirna Tadeo Rosales, M. D. María Teresa Herrera Gallardo, C. Araceli Zainez, por lo que se registra la asistencia de 15 quince de los 15 quince miembros integrantes del H. XL Ayuntamiento Constitucional de Compostela Nayarit, por lo que se cuenta con el total de los integrantes. Se cuenta con el quórum legal requerido para llevar a cabo esta sesión ordinaria de cabildo.



H. XL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE COMPOSTELA NAYARIT

Punto Dos. - Instalación Legal de la Sesión.

Profr. Ramon Moran Galaviz, Facultado para ejercer las atribuciones, obligaciones y funciones propias de Presidente Municipal, solicita nos pongamos todos de pie para declarar: Siendo las 10:00 horas (diez de la mañana), del día 29 Abril del año 2019 dos mil diecinueve, queda Instalada la presente Sesión de Cabildo, por lo tanto, todos los acuerdos que de ésta emanen serán válidos y legales.

Punto Tres. - Lectura y en su caso aprobación del orden del día.

Profr. Ramon Moran Galaviz, Facultado para ejercer las atribuciones, obligaciones y funciones propias de Presidente Municipal, lee todos y cada uno de los puntos a tratar del Orden del Día de esta sesión y dice: Someto la aprobación del pleno, a lo que refiere el punto tres del orden del día relativo, el cual es aprobado por Unanimidad.

Punto Cuatro. - Lectura del Acta Anterior

Se da lectura por parte del Secretario de Ayuntamiento, Dr. Juan Antonio Murray Nuñez. No se tienen adiciones, ni modificaciones por lo que se aprueba por Unimidad.

Punto Cinco. - Acordar lo conducente sobre Dictamen que presenta la Comisión de Desarrollo Urbano y Preservación Ecológica, sobre el inicio de los trabajos del Plan Parcial de Urbanización del fraccionamiento Social Progresivo Costa Dorada en Las Varas, Nayarit.

Director de Desarrollo Urbano y Ecología, Lic. Grimoaldo Crespo Jara, expone los mecanismos a seguir de la primera etapa del fraccionamiento social progresivo Costa Dorada en la Localidad de Las Varas, Nayarit.

Profr. Ramon Moran Galaviz, Facultado para ejercer las atribuciones, obligaciones y funciones propias de Presidente Municipal, somete a votación el punto antes mencionado, siendo aprobado por unanimidad.

Punto Seis. - Acordar lo conducente sobre el Dictamen que presenta la Comisión de Registro Civil, respecto de establecer acciones a favor de personas vinculadas en el libro de registro del año 1975 del poblado de Las Varas, Nayarit.

Contralor Municipal C. P. Emmanuel Briseño López, comenta sobre el Dictamen Emitido por la Comisión de Registro Civil.

Profr. Ramon Moran Galaviz, Facultado para ejercer las atribuciones, obligaciones y funciones propias de Presidente Municipal, somete a votación el punto antes mencionado, siendo aprobado por unanimidad.



H. XL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE COMPOSTELA NAYARIT

Punto Siete.- Asuntos Generales.

- a) Toma de nota por el Ayuntamiento al oficio número CE/SG/0894/19 de fecha 03 de abril del 2019. Remitido por el Poder Legislativo de Nayarit XXXII Legislatura, Secretaría General.

Regidor Municipal C. Cesar de Jesús Mora Segura, recuerda el Programa de Bacheo en su Demarcación, y en otro asunto. Menciona un cambio drástico en el Horario del Suministro de agua, afectando algunos vecinos, donde ya se les explico la situación que prevalece.

Regidora Municipal C. Nora Yamila Aguilar Bañuelos, solicita se dé tramite a la elaboración de un contrato para el suministro de las canchas de Infonavit.

Regidora Municipal C. Mirna Tadeo Rosales, decirles que faltan luminarias en la Unidad Deportiva.

Regidor Municipal C. Agustín Delgado Rodríguez, reconocer el esfuerzo de todo el personal involucrado en el operativo de semana santa y de pascua, Protección Civil, Seguridad Pública, Turismos y Servicios Públicos.

Regidor Municipal C. Gilberto Sánchez Arias, propone que para tratar asuntos particulares se manejen reuniones de trabajo y en otros asunto solicita, si alguna persona cuenta con láminas, en calidad de préstamo mientras se realiza la gestión, mediante Mariana Trinitaria, medida emergente para cubrir la necesidad de una persona.

Regidor Municipal C. Mirna Tadeo Rosales, solicita se contemple la reubicación de vendedores que en la actualidad tienen invadida la esquina de la calle del puente, obstaculizando y haciendo peligrosa la vialidad.



AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
MUNICIPAL
COMPOSTELA
NAYARIT

Contralor Municipal, C. P. Emmanuel Briseño López, hace del conocimiento, sobre una iniciativa del Congreso, donde se invita a participar a todos los Ayuntamientos, que tengan actividad turística, tomen medidas en la regularización del uso de plásticos y materiales de desecho.

Así mismo menciona una Reforma relacionada a las sesiones privadas y a la grabación de las mismas, donde el Ayuntamiento ya cuentan con un Reglamento.

También hace un recordatorio a realizar la modificación de la declaración patrimonial en el mes de mayo.



H. XL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE COMPOSTELA NAYARIT

Secretario Municipal, Dr. Juan Antonio Murray Núñez, no habiendo otro asunto que tratar, solicito al Profr. Ramon Moran Galaviz, proceda a clausurar la reunión.

Punto Ocho.- Clausura de la Sesión.

Profr. Ramon Moran Galaviz, Facultado para ejercer las atribuciones, obligaciones y funciones propias de Presidente Municipal, hace uso de la palabra y solicita a los presentes ponernos de pie, para hacer la clausura oficial de la presente sesión y dice: siendo las horas 12:00 hrs., del medio día, del 29 de Abril del 2019, damos por concluida esta sesión Ordinaria de Cabildo, y declaramos VALIDOS Y LEGALES TODOS LOS ACUERDOS QUE EN ESTA SE HAN TOMADO, queda clausurada esta sesión.

Atentamente

H. XL Ayuntamiento de Compostela, Nayarit


Profr. Ramon Moran Galaviz

**Facultado para ejercer las atribuciones, obligaciones
y funciones propias de Presidente Municipal**


C. José Luis Ocegueda Navarro
Síndico Municipal


Dr. Juan Antonio Murray Núñez
Secretario Municipal

AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
DE COMPOSTELA
NAYARIT



H. XL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE COMPOSTELA NAYARIT

Regidores

C. Cesar de Jesús Mora Segura
Regidor

C. Nora Yamila Aguilar Bañuelos
Regidora

Lic. Julio Cesar Gómez Rodríguez
Regidor

C. Héctor Romero Rojas
Regidor

C. P. Agustín Delgado Rodríguez
Regidor

C. Laura Elena Zaragoza Mayoral
Regidora

C. María Isabel Moreno Peña
Regidor

C. Gilberto Sánchez Arias
Regidor

C. Irma Angelica Gómez Ramos
Regidora

C. Ernesto Izaguirre Rocha
Regidor

C. Mirna Tadeo Rosales
Regidora

M. D. María Teresa Herrera Gallardo
Regidora

C. Araceli Zainez Gómez
Regidora



AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
MAYORÍA DEL
AYUNTAMIENTO
COMPOSTELA, NAYARIT

La presente hoja de firmas corresponde al Acta de Sesión Ordinaria del H. XL Ayuntamiento Constitucional, celebrada el día 29 de Abril del 2019 dos mil diecinueve, en la Ciudad de Compostela Nayarit.

EL QUE SUSCRIBE DR. JUAN ANTONIO MURRAY NUÑEZ, SECRETARIO MUNICIPAL DEL H. XL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT, Y DE ACUERDO EN LO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 114 FRACCION IV DE LA LEY MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE NAYARIT, POR MEDIO DEL PRESENTE SE PERMITE HACER CONSTAR Y

CERTIFICA:

QUE EL PRESENTE LEGAJOS CONSTA DE 5 FOJAS TAMAÑO CARTA, ESCRITAS POR UN SOLO LADO, SON COPIA FIEL DE SU ORIGINAL, QUE SE ENCUENTRA EN ESTE AYUNTAMIENTO.

COMPOSTELA, NAYARIT; A 16, DE AGOSTO DEL 2019.

ATENTAMENTE
SECRETARIO MUNICIPAL DEL H. XL AYUNTAMIENTO
DE COMPOSTELA, NAYARIT.



H. XL AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
SECRETARIA DEL
AYUNTAMIENTO

DR. JUAN ANTONIO MURRAY NUÑEZ COMPOSTELA, NAYARIT

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Murray Nuñez", written over a horizontal line.



COMPOSTELA
JUNTOS LOGRAMOS MÁS

Dependencia: Presidencia
Dirección: Secretaría
Oficio: SDA/XL/1861/2019

ASUNTO: Certificación del Punto de Acuerdo.

Compostela, Nayarit; A 28 de Octubre del 2019

**A QUIEN CORRESPONDA
PRESENTE.**

El que suscribe Secretario del H. XL Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Nayarit, por medio del presente me permito hacer

CONSTAR Y CERTIFICAR:

Que el acuerdo al que se llegó en Reunión de Cabildo, celebrada el día 30 de Septiembre del 2019, en el Acta 100, en referencia al Punto No. 6, del orden del día que textualmente dice:

Acordar lo conducente sobre Dictamen que presenta la Comisión de Desarrollo Urbano y Prevención Ecológica el cual emite corrección de la denominación de Plan Parcial de Urbanización del Fraccionamiento Social Progresivo "Costa Dorada" en la Localidad de Las Varas, del Municipio de Compostela, Nayarit; correspondiente a su similar según acta número 82.

El cual fue aprobado por UNANIMIDAD, con 15 votos a favor de los miembros de este Honorable XL Ayuntamiento de Compostela, Nayarit.

Se extiende la presente para los fines legales correspondientes.

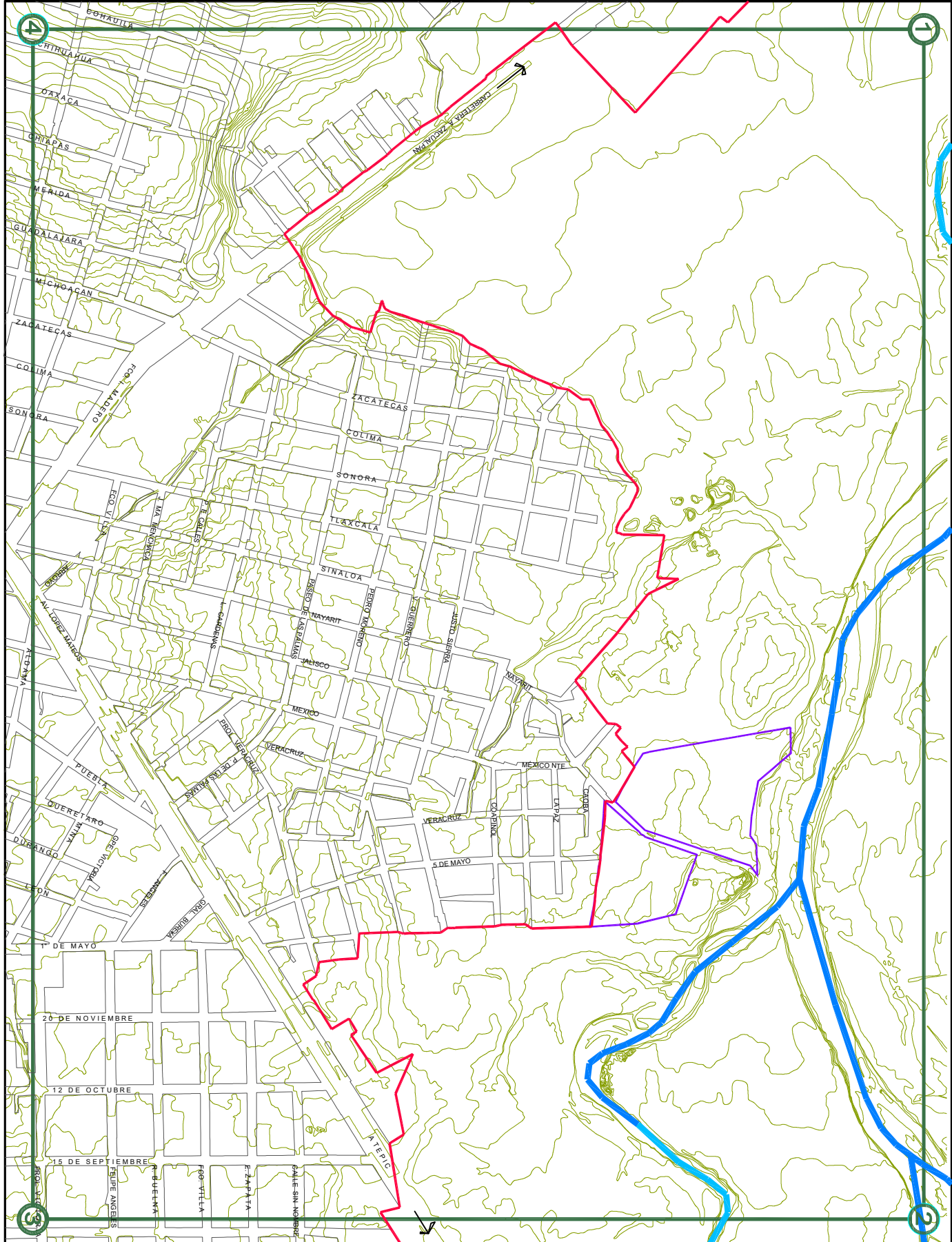
**ATENTAMENTE
SECRETARIO MUNICIPAL DEL H. XL AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT**


DR. JUAN ANTONIO MURRAY NUÑEZ

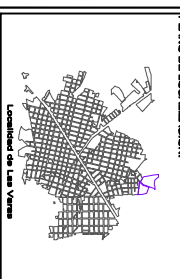


H. XL AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
SECRETARÍA DEL
AYUNTAMIENTO

H. XL AYUNTAMIENTO



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
FRACCIONAMIENTO
SOCIAL PROGRESIVO



Simbología:

- ÁREA DE ESTUDIO
- ÁREA DE APLICACIÓN

CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN									
LEY	TIPO	GRUPO	CLASIFICACIÓN	USOS	USOS	USOS	USOS	USOS	USOS
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10	10	10

Simbología:

- CURVA DE NIVEL
- MANCHA URBANA
- LÍMITE DEL ÁREA URBANA
- CORRIENTE DE AGUA INTERMITENTE
- CORRIENTE DE AGUA PERMANENTE

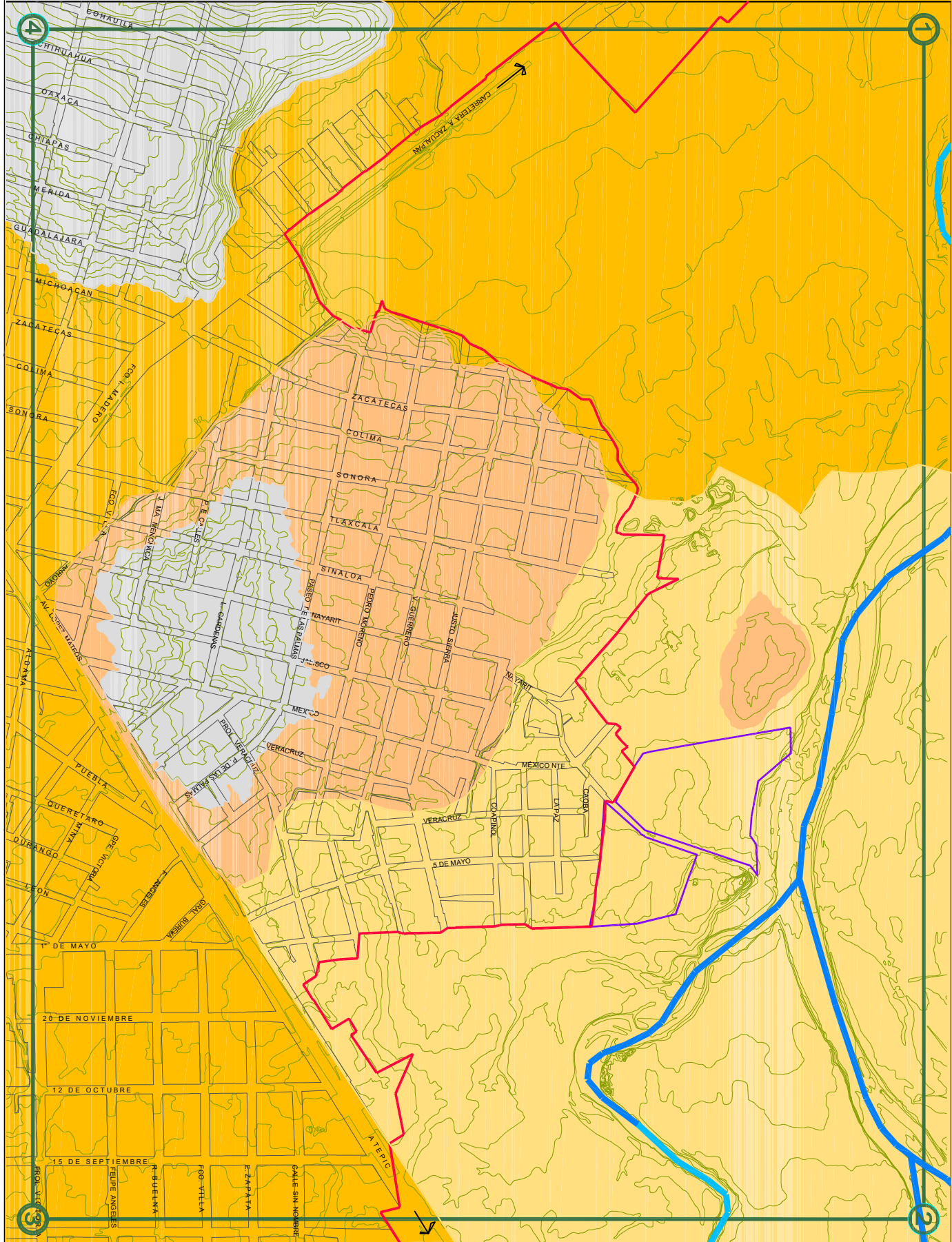
Simbología:

- CURVA DE NIVEL
- MANCHA URBANA
- LÍMITE DEL ÁREA URBANA
- CORRIENTE DE AGUA INTERMITENTE
- CORRIENTE DE AGUA PERMANENTE

Nombre del Plano:
PLANO BASE

Clasificación:
D-01

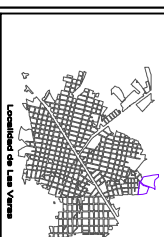
Fecha de Elaboración:
JULIO DE 2018



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
FRACCIONAMIENTO
SOCIAL PROGRESIVO



PLAN DE LOCALIZACIÓN:



SIMBOLOGÍA:

- ÁREA DE ESTUDIO
- ÁREA DE APLICACIÓN
- PENDIENTES DEL 0.2%
- PENDIENTES DEL 2.5%
- PENDIENTES DEL 5-15%
- PENDIENTES DEL 15-25%

SIMBOLOGÍA GENERAL:

- CURVA DE NIVEL
- MANCHA URBANA
- LÍMITE DEL ÁREA URBANA
- CORRIENTE DE AGUA INTERMITENTE
- CORRIENTE DE AGUA PERENNE

NOMBRE DEL PLANO:

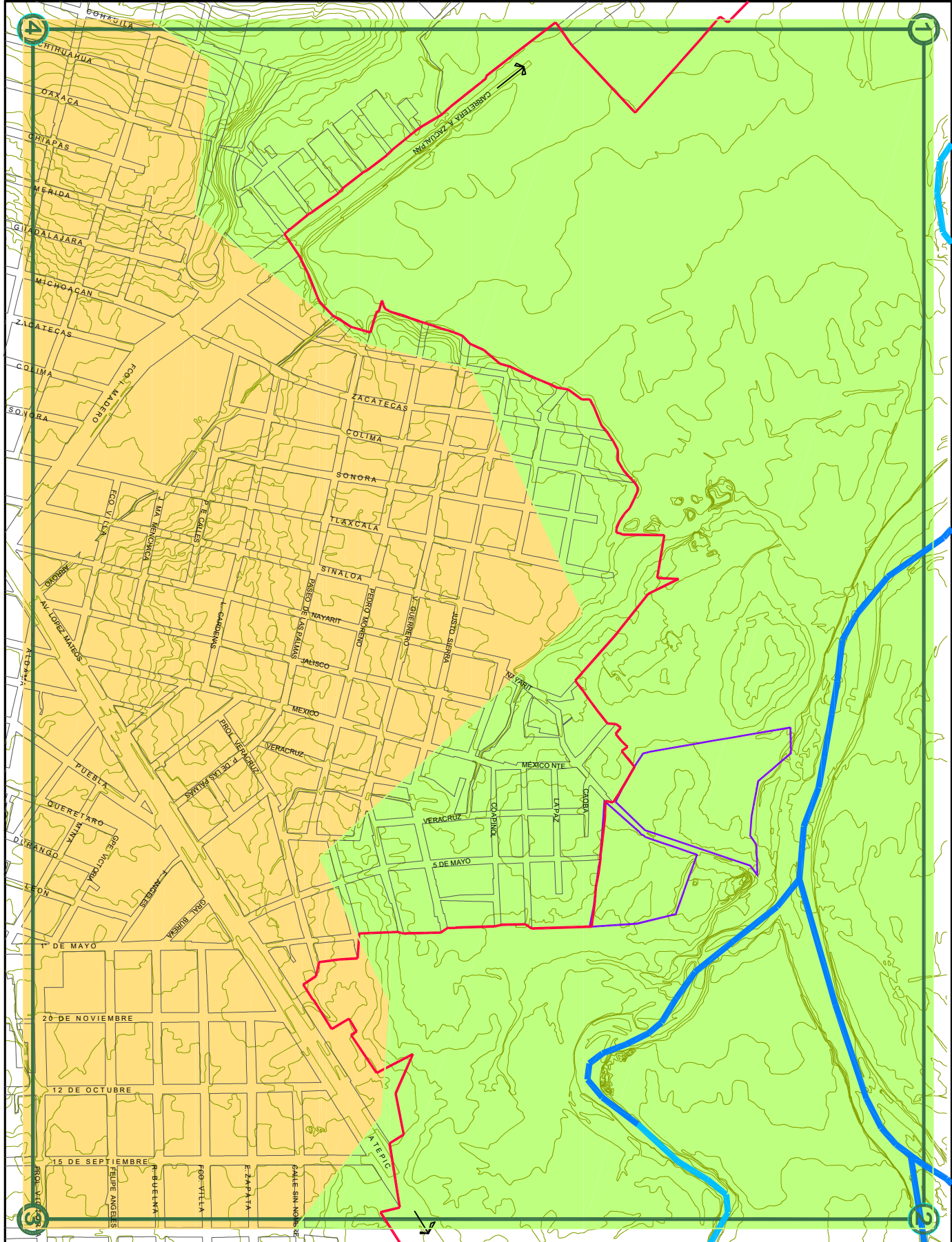
TOPOGRAFÍA

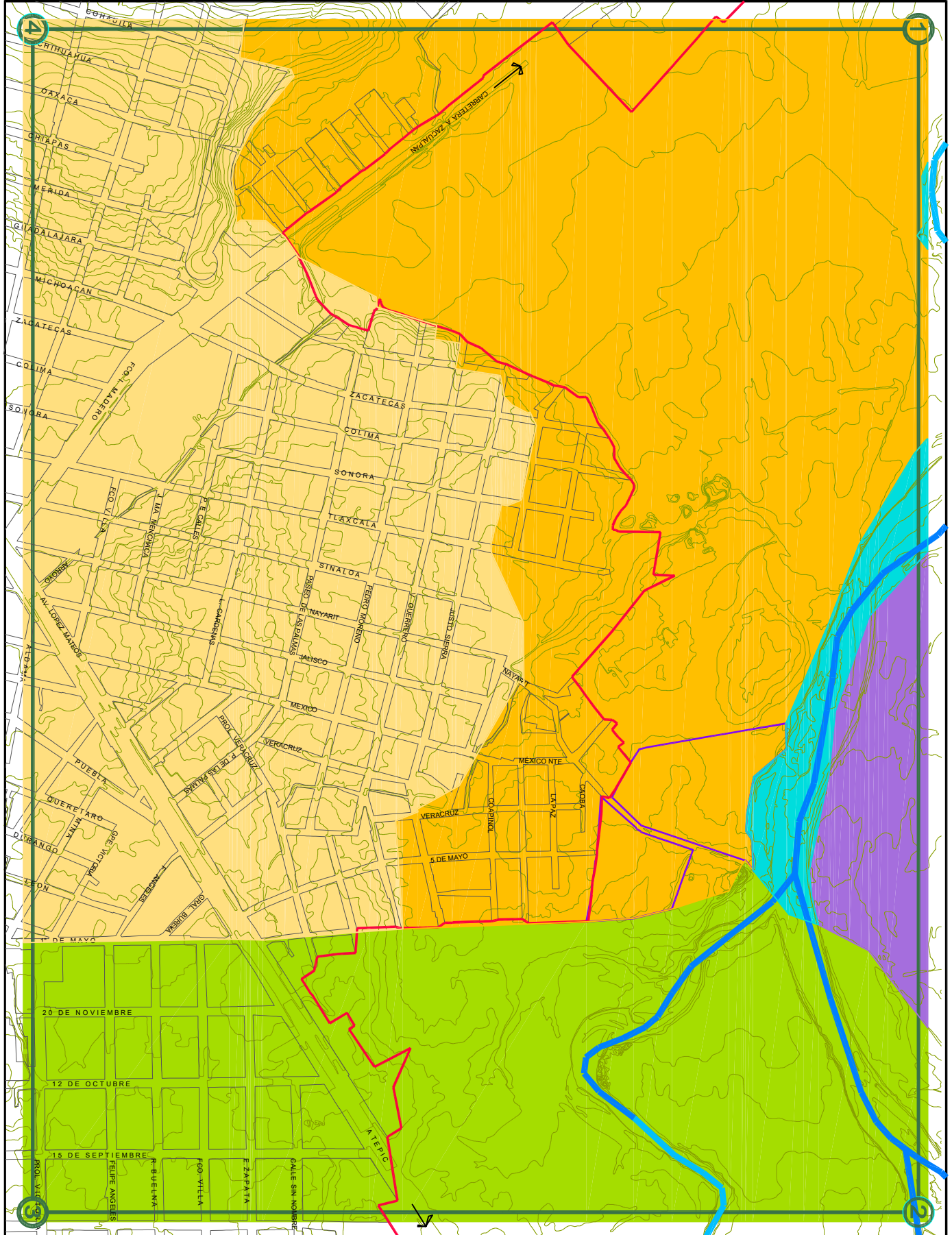
CÓDIGO:

D-02

FECHA DE ELABORACIÓN: JULIO DE 2018
ESCALA: 1:20000
AUTORIZACIONES:
PROYECTO DE DESARROLLO URBANO
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO: 001







PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
FRACCIONAMIENTO
SOCIAL PROGRESIVO



Costa Dorada

PLANO DE LOCALIZACION:



LEGENDA:

- AREA DE ESTUDIO
- AREA DE APLICACION
- EJIDO PASEO DE LAS PALMAS
- EJIDO MAZATAN
- EJIDO LAS VARAS
- MANCHA URBANA ACTUAL
- ZONA FEDERAL

LEGENDA GENERAL:

- CURVA DE NIVEL
- MANCHA URBANA
- LIMITE DEL AREA URBANA
- CORRIENTE DE AGUA INTERMITENTE
- CORRIENTE DE AGUA PERENNE

NOMBRE DEL PLANO:

TENENCIA
DE LA TIERRA

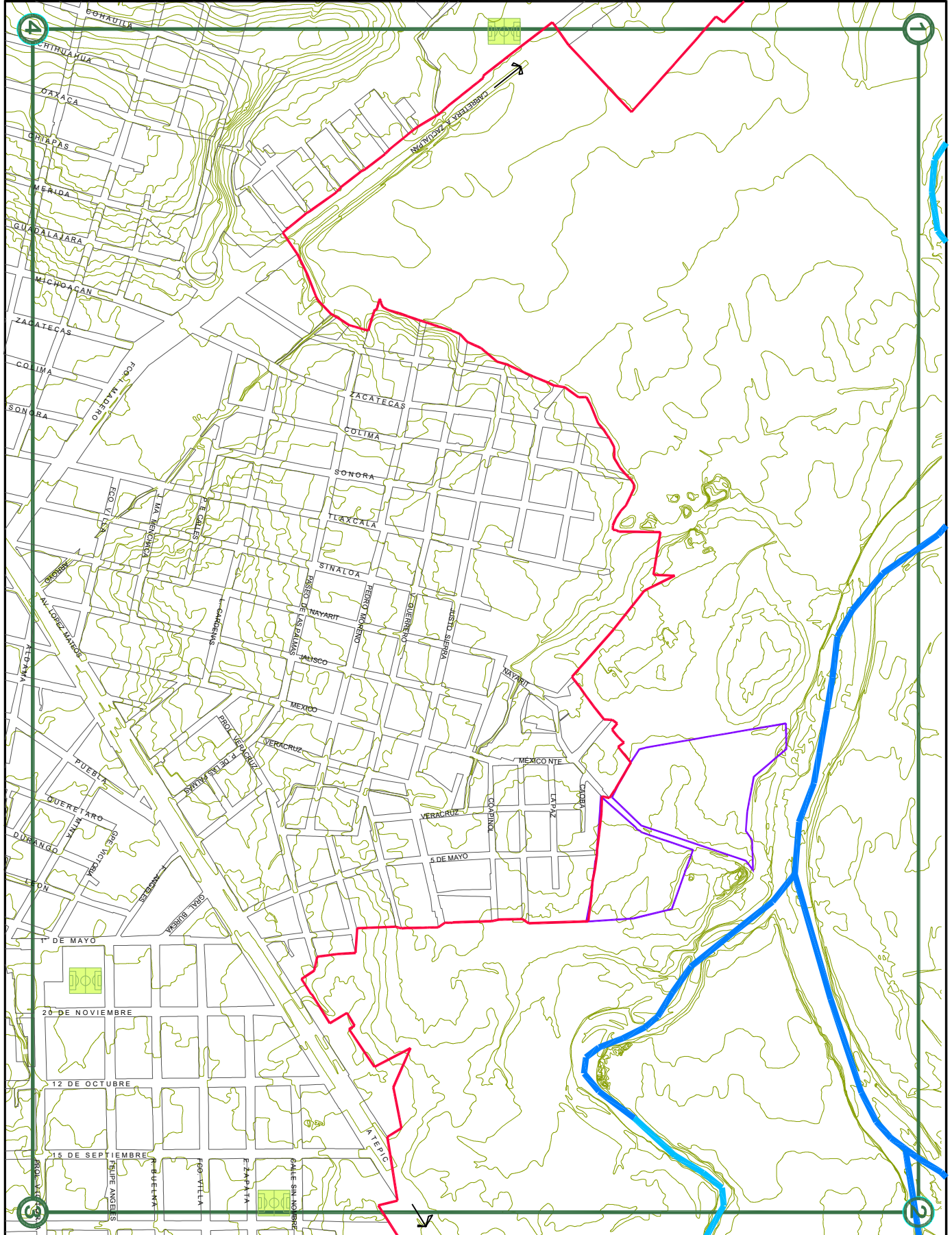
COMUNIDAD:

D-07



PLANO DE LOCALIZACION:
JULIO DE 2018
ESCALA: 1:2000
AUTORIZACION:
AUTORIZACION DE LA SECRETARIA DE INTERIORES
AUTORIZACION DE LA SECRETARIA DE AGRICULTURA Y GANADERIA





PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
FRACCIONAMIENTO
SOCIAL PROGRESIVO



PLAN DE LOCALIZACION:



LEGENDA:

- AREA DE ESTUDIO
- AREA DE APLICACION
- INSTALACION DEPORTIVA

LEGENDA:

- CURVA DE NIVEL
- MANCHA URBANA
- LIMITE DEL AREA URBANA
- CORRIENTE DE AGUA INTERMITENTE
- CORRIENTE DE AGUA PERENNE

NOMBRE DEL PLANO:

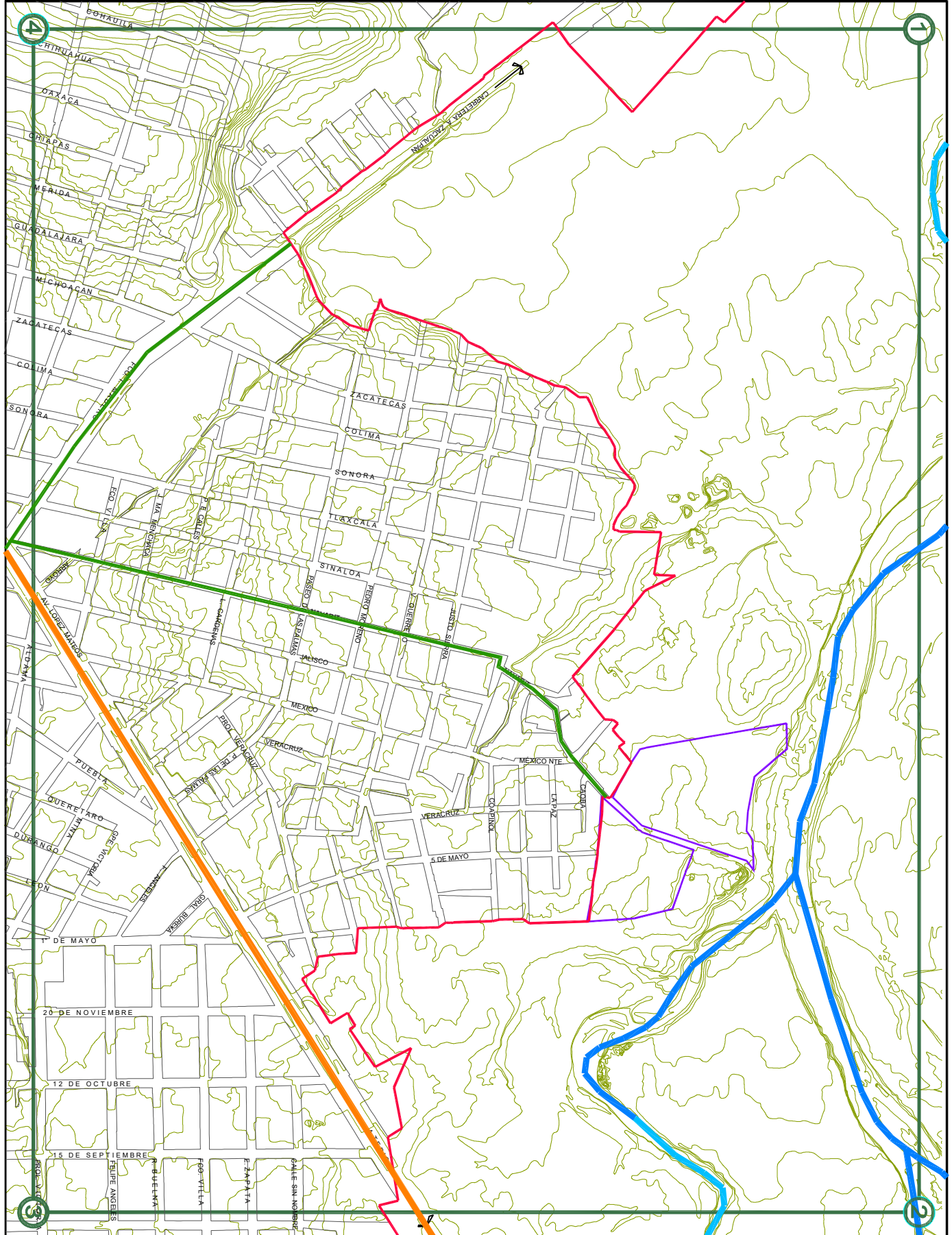
EQUIPAMIENTO

COMUNICACION:

D-08

PLAN DE LOCALIZACION:
JULIO DE 2018
ESCALA: 1:20000
AUTORIZACION:
AUTORIZACION DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

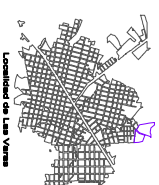




PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
FRACCIONAMIENTO
SOCIAL PROGRESIVO



PLAN DE LOCALIZACION:



LEGENDA:

- AREA DE ESTUDIO
- AREA DE APLICACION
- VALIDAD PRIMARIA
- VALIDAD COLECTORA
- VALIDAD LOCAL

LEGENDA GENERAL:

- CURVA DE NIVEL
- MANCHA URBANA
- LIMITE DEL AREA URBANA
- CORRIENTE DE AGUA INTERMITENTE
- CORRIENTE DE AGUA PERMANENTE

ENCUENTRO DEL PLANO:

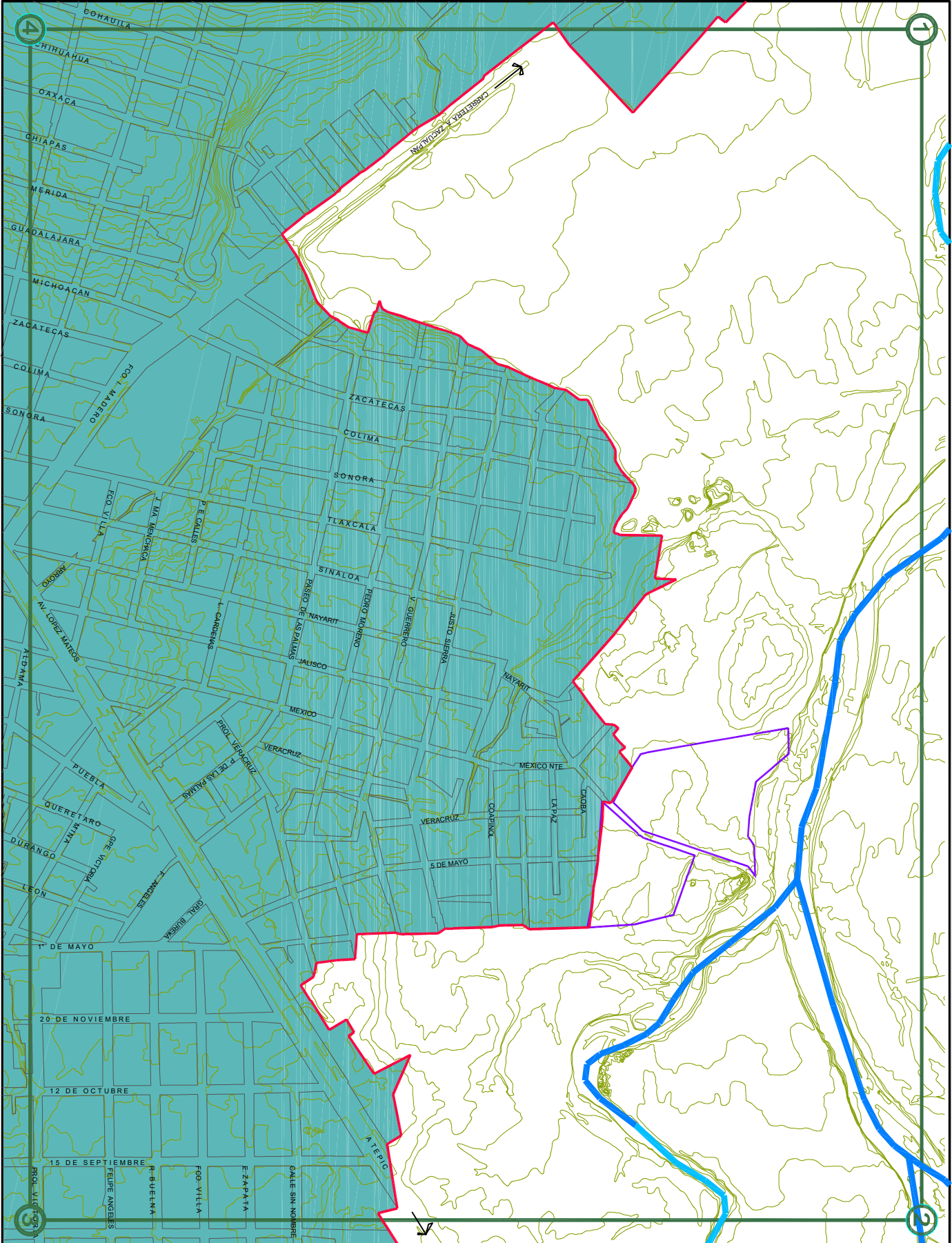
VALIDAD Y
TRANSPORTE

ENCUENTRO:

D-09

PLAN DE DESARROLLO URBANO
FRACCIONAMIENTO
SOCIAL PROGRESIVO
JULIO DE 2018
ENCUENTRO: 1:20000
ENCUENTRO: 1:20000
ENCUENTRO: 1:20000



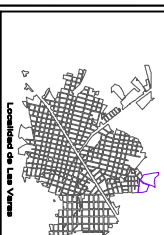


PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
FRACCIONAMIENTO
SOCIAL PROGRESIVO



Costa Dorada

PLANO DEL LOCALIZACIÓN:



simbología :

 ÁREA DE ESTUDIO

 ÁREA DE APLICACION

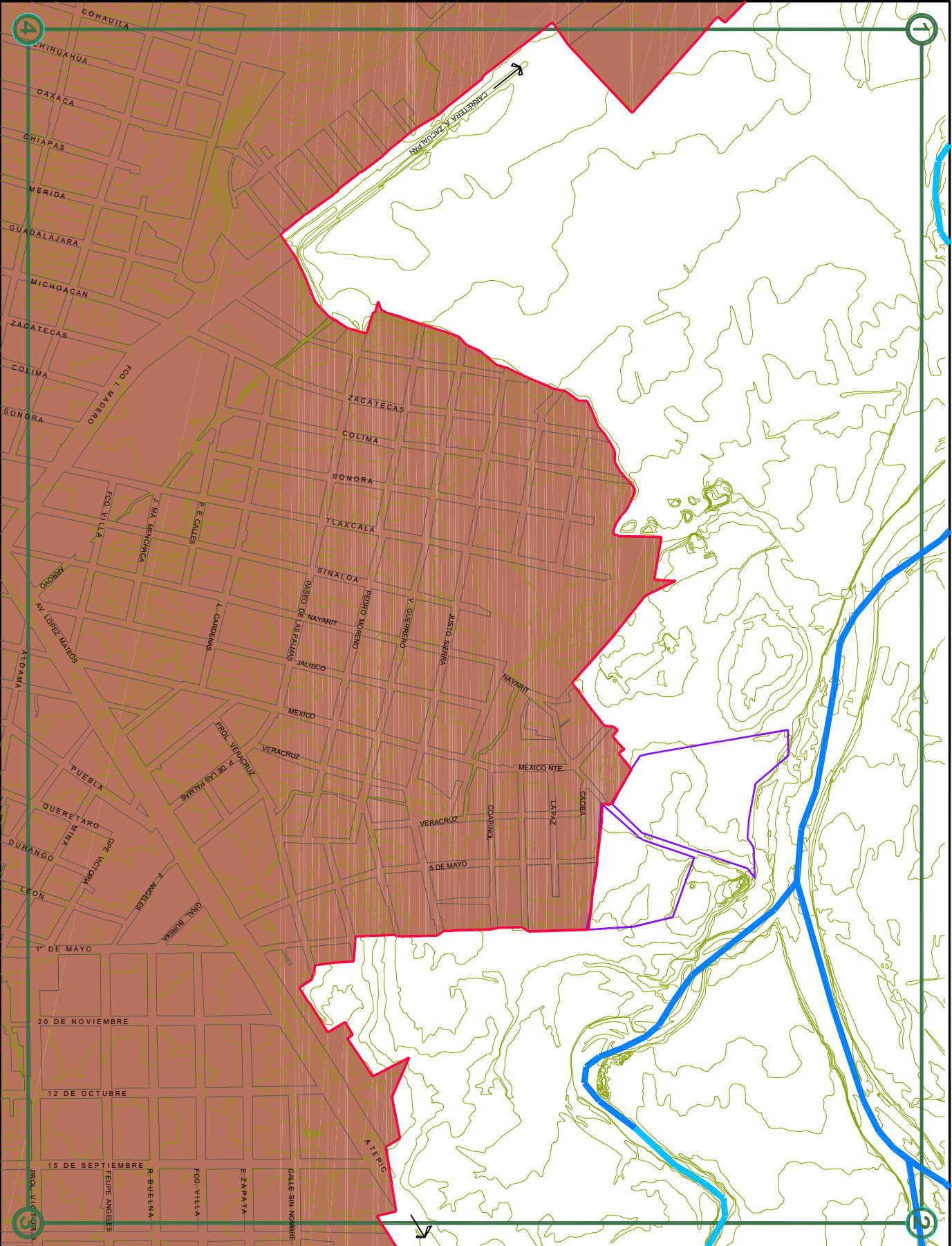
 ÁREA CON COBERTURA DE AGUA POTABLE

SÍMBOLOGÍA GENERAL:

	CURVA DE NIVEL
	MANCHA URBANA
	LÍMITE DEL ÁREA URBANA
	CORRIENTE DE AGUA INTERMITENTE
	CORRIENTE DE AGUA PERENNE

NOMBRE DEL PLANO:	AGUA POTABLE
	

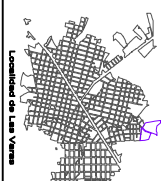
	<p>D-10</p>	<p>PROGRAMA DE ELABORACIÓN:</p> <p>JULIO DE 2019</p>	<p>ESCALA:</p> <p>1 : 40000</p>
		<p>ANOTACIONES:</p> <p>PLANES DE HIGIENIZACIÓN CONSUMO DE DIVERSOS MICROORGANISMOS</p>	<p>UBICACIÓN:</p> <p>1 : 40000</p>



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
FRACCIONAMIENTO
SOCIAL PROGRESIVO



PLAN DE LOCALIZACION:



Localidad de Las Veras

LEGENDA:

- AREA DE ESTUDIO
- AREA DE APLICACION
- AREA CON COBERTURA DE DRENAJE

LEGENDA GENERAL:

- CURVA DE NIVEL
- MANCHA URBANA
- LIMITE DEL AREA URBANA
- CORRIENTE DE AGUA INTERMITENTE
- CORRIENTE DE AGUA PERMANENTE

ENCUADRE DEL PLANO:

DRENAJE

ESCALA:

D-11

FECHA DE ELABORACION:

JULIO DE 2018

ANOTACIONES:

ENCUADRE DE DRENAJE



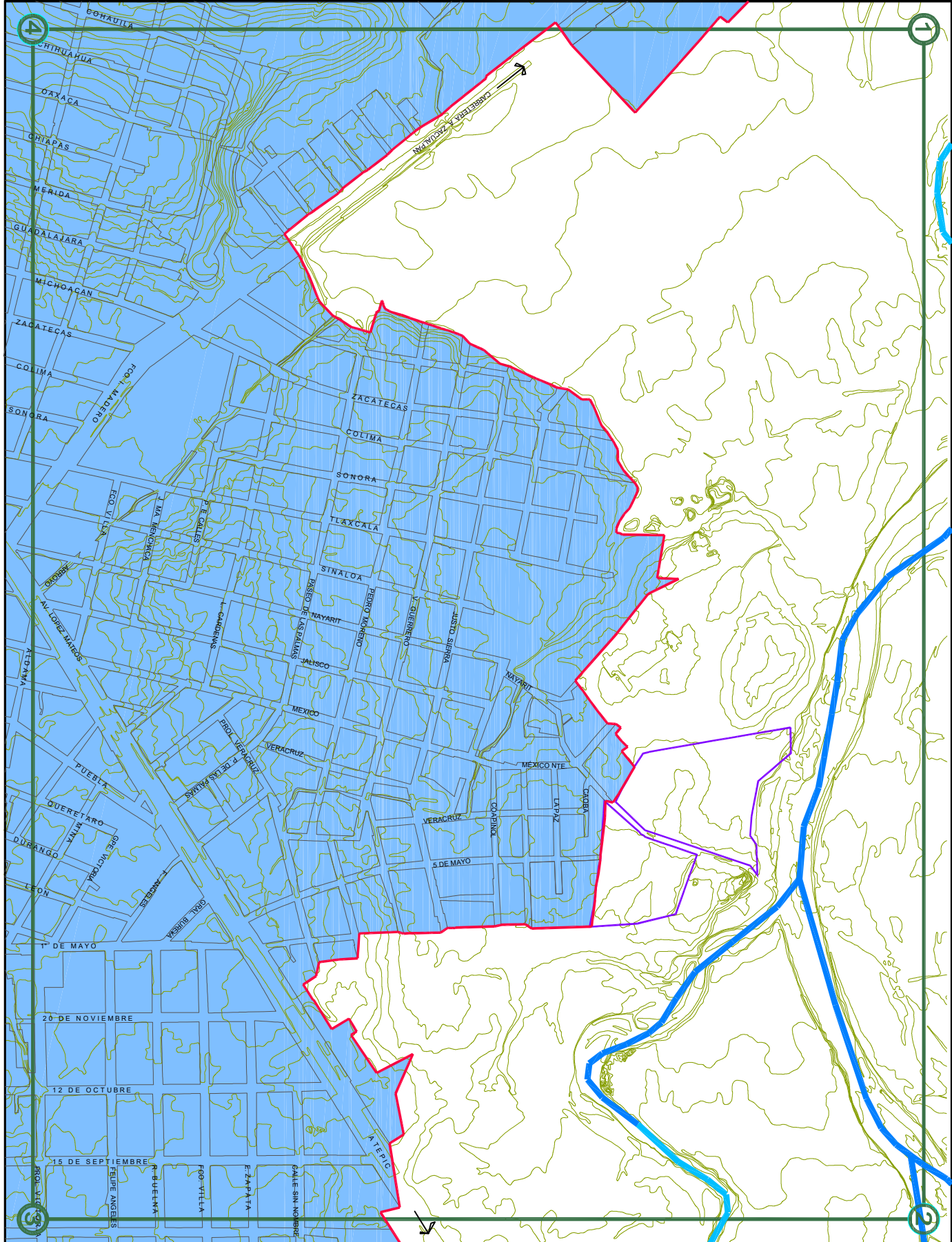
ESTADO DE GUERRERO

CIUDAD DE GUERRERO

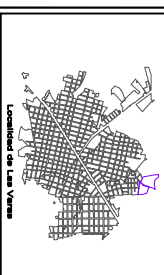
PROYECTO DE DRENAJE

ENCUADRE DE DRENAJE

ENCUADRE DE DRENAJE



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
FRACCIONAMIENTO
SOCIAL PROGRESIVO



- SINBOLOGIA:**
- AREA DE ESTUDIO
 - AREA DE APLICACION
 - AREA CON COBERTURA DE DRENAJE

- SINBOLOGIA GENERAL:**
- CURVA DE NIVEL
 - MANCHA URBANA
 - LIMITE DEL AREA URBANA
 - CORRIENTE DE AGUA INTERMITENTE
 - CORRIENTE DE AGUA PERENNE

NOMBRE DEL PLANO:

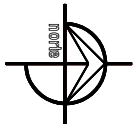
ELECTRIFICACION

COMITE:

D-12

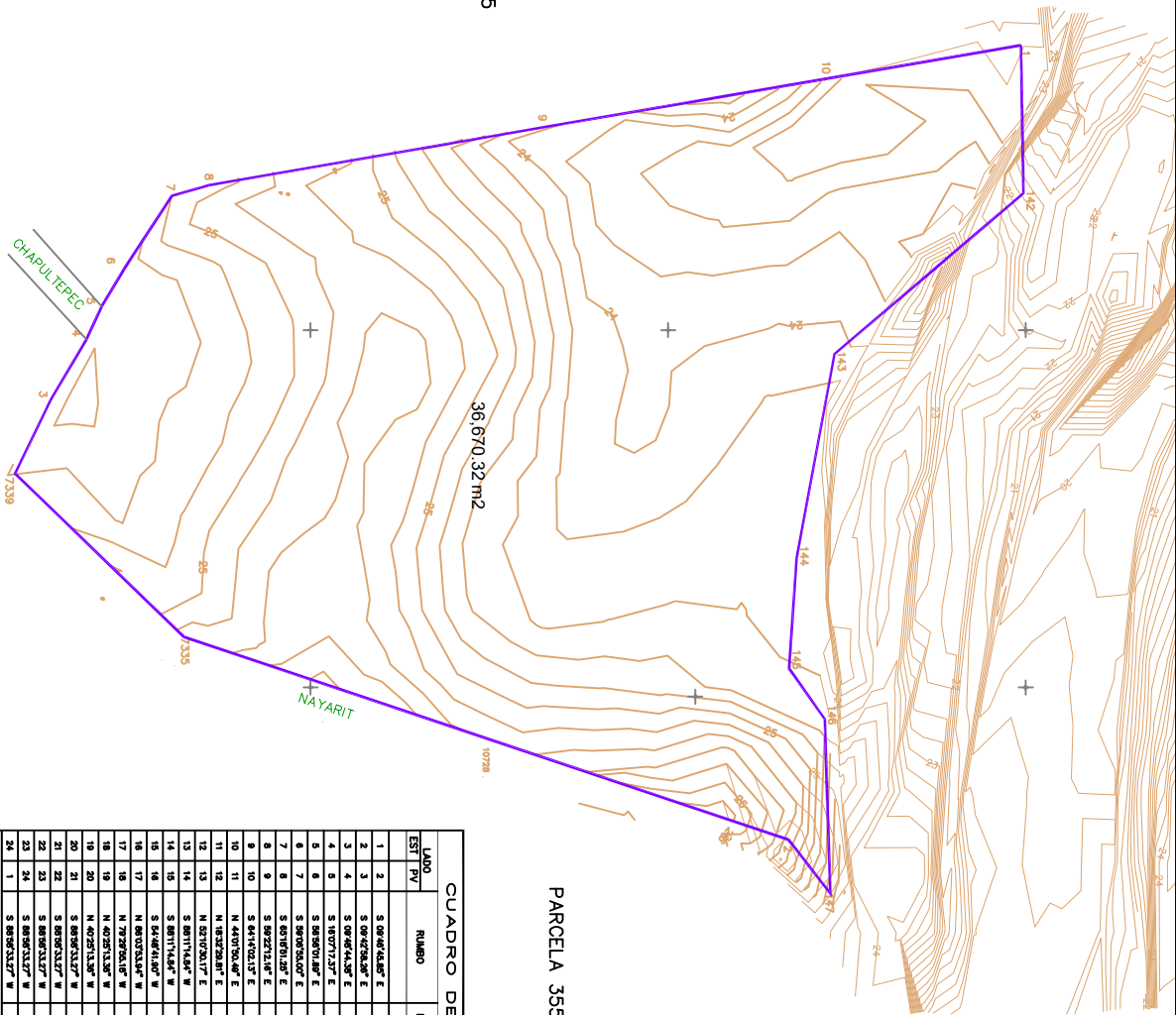
FECHA DE ELABORACION:
JULIO DE 2018
ESCALA: 1:2000
AUTORIZACION:
ELABORACION DE PROYECTO:
REVISOR DE PROYECTO:





PARCELA 335

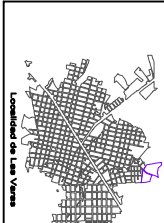
PARCELA 335



CUADRO DE CONSTRUCCION					
LADO	EST. PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS
1	2	S 09°46'16.80" E	66.79	2	2343298.60
2	3	S 09°42'36.80" E	48.22	3	2343213.12
3	4	S 09°46'16.80" E	66.50	4	2343194.81
4	5	S 09°07'12.37" E	10.73	5	2343071.49
5	6	S 09°09'16.80" E	24.37	6	2343047.88
6	7	S 09°09'16.80" E	12.31	7	2343041.56
7	8	S 09°07'12.37" E	18.64	8	2343037.34
8	9	S 09°22'12.16" E	22.74	9	2343077.23
9	10	S 04°14'02.15" E	65.79	10	2343071.35
10	11	N 44°07'50.46" E	178.31	11	2343046.62
11	12	N 02°07'26.17" E	19.03	12	2343233.68
12	13	S 09°11'14.84" W	28.40	13	2343244.42
13	14	S 09°11'14.84" W	17.23	14	2343233.81
14	15	S 04°46'16.80" W	30.82	15	2343238.83
15	16	N 08°03'16.80" W	58.19	16	2343278.19
16	17	N 40°25'13.36" W	30.46	17	2343298.36
17	18	S 09°07'12.37" W	6.30	18	2343298.07
18	19	S 09°07'12.37" W	6.80	19	2343298.97
19	20	S 09°07'12.37" W	13.41	20	2343298.73
20	21	S 09°07'12.37" W	4.91	21	2343298.66
21	22	S 09°07'12.37" W	4.91	22	2343298.66
22	23	S 09°07'12.37" W	4.91	23	2343298.66
23	24	S 09°07'12.37" W	4.91	24	2343298.66
24	1	S 09°07'12.37" W	4.91	1	2343298.66

SUPERFICIE = 36,670.32 m2

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
FRACIOANAMIENTO
SOCIAL PROGRESIVO
Costa Dorada



LEGENDA:
AREA DE APLICACION
CURVAS DE NIVEL

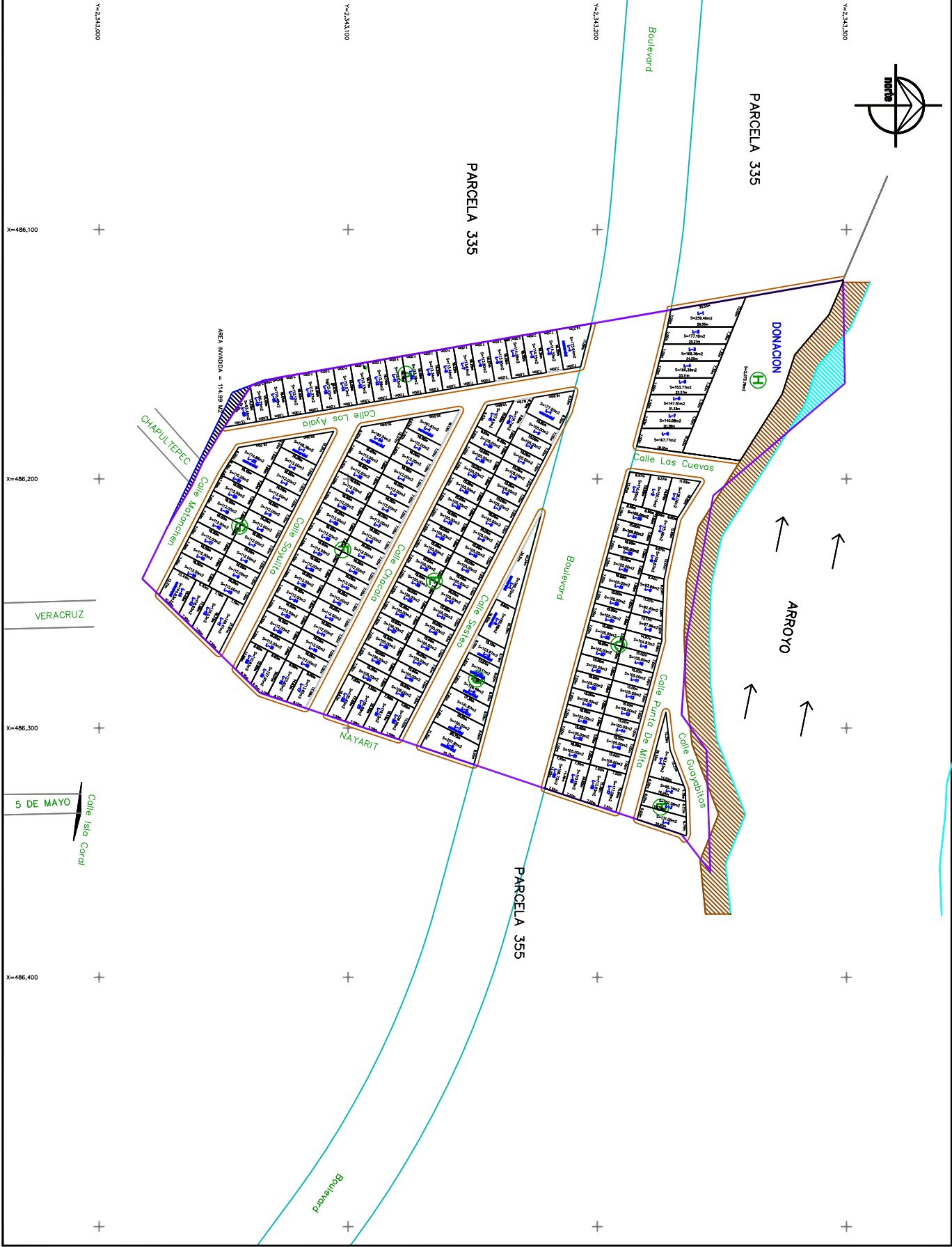
COORDENADAS:

ENCUENTRO DEL PLANO:

DELIMITACION
DEL AREA
DE ESTUDIO

E-01

PROYECTO DE DESARROLLO URBANO
FRACIOANAMIENTO
SOCIAL PROGRESIVO
ENCUENTRO DEL PLANO



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
FRACIONAMIENTO
SOCIAL PROGRESIVO

Costa Dorada

LOCALIDAD DE LAS VIRGENES

LEGENDA:

- AREA DE APLICACION
- LOTE UNIFAMILIAR
- MANZANAS
- BANDEJETS
- DONACION

LEGENDA:

- AREA DE APLICACION
- CURVAS DE NIVEL
- CAUCE DEL ARROYO
- DELIMITACION DE ZONA FEDERAL

PROYECTO DE PLANOS:

ZONIFICACION SECUNDARIA

CONTRATANTE:

E-03a

PROYECTO DE DESARROLLO URBANO

FECHA DE ELABORACION: JULIO DE 2018

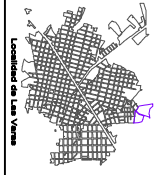
ESCALA: 1 : 2,000

PROYECTANTES:

CONTRATANTE DE DESARROLLO URBANO



PLANEO DEL COORDINADOR



Ubicación de San Vito

MANEJO DEL PLANEO:

- ÁREA DE APLICACIÓN
- LOTE UNIFAMILIAR
- MANZANAS
- BANQUETAS
- DONACION

MANEJO DEL PLANEO:

- ÁREA DE APLICACIÓN
- CURVAS DE NIVEL
- CAUCE DEL ARROYO
- DE LIMITACIÓN DE ZONA FEDERAL

INDICADOR DEL PLANEO:

ZONIFICACIÓN
SECUNDARIA

PLANEO:

E-03b



LOTE	USO	MEDIDAS	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	299.40
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	148.36
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	148.36
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	148.36
5	HABITACIONAL	IRREGULAR	148.36
6	HABITACIONAL	IRREGULAR	148.36
7	HABITACIONAL	IRREGULAR	148.36
8	HABITACIONAL	IRREGULAR	148.36
9	DONACION	IRREGULAR	207.76
TOTAL			3449.18

MANZANA	LOTES	TOTAL	HABITACIONAL	MIXTO	SUPERFICIES	TOTAL
A	19	1	20	2,106.13	173.64	2,279.77
B	4	0	4	497.71		497.71
C	35	0	35	3,739.30		3,739.30
D	0	8	8	1,187.70		1,187.70
E	40	1	41	4,286.42		4,463.62
F	34	0	34	3,966.16		3,966.16
G	22	0	22	2,660.42		2,660.42
H	8	0	8	1,375.42		1,375.42
TOTAL	162	10	172	18,631.36	1,588.54	20,170.10

ÁREA	SUPERFICIE	% SOBRE TOTAL
VENDIBLE	20,170.10	55.00%
DONACION	2,073.46	5.66%
VIALIDADES	19,212.70	36.03%
ZONA FEDERAL	948.92	2.29%
CAUCE	264.84	0.72%
TOTAL	36,670.32	100.00%

LOTE	USO	MEDIDAS	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	161.61
2	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
3	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
4	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
5	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
6	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
7	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
8	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
9	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
10	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
11	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
12	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
13	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
14	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
15	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
16	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
17	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
18	HABITACIONAL	IRREGULAR	113.65
19	HABITACIONAL	IRREGULAR	123.62
20	HABITACIONAL	IRREGULAR	127.91
21	HABITACIONAL	IRREGULAR	110.83
22	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
23	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
24	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
25	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
26	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
27	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
28	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
29	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
30	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
31	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
32	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
33	HABITACIONAL	7.00X16.00	112.00
34	HABITACIONAL	IRREGULAR	192.54
TOTAL			3,966.16

LOTE	USO	MEDIDAS	SUPERFICIE
1	MIXTO	IRREGULAR	395.32
2	MIXTO	IRREGULAR	395.32
3	MIXTO	IRREGULAR	395.32
4	MIXTO	IRREGULAR	395.32
5	MIXTO	IRREGULAR	395.32
6	MIXTO	IRREGULAR	395.32
7	MIXTO	IRREGULAR	395.32
8	MIXTO	IRREGULAR	395.32
9	MIXTO	IRREGULAR	395.32
10	MIXTO	IRREGULAR	395.32
11	MIXTO	IRREGULAR	395.32
12	MIXTO	IRREGULAR	395.32
13	MIXTO	IRREGULAR	395.32
14	MIXTO	IRREGULAR	395.32
15	MIXTO	IRREGULAR	395.32
16	MIXTO	IRREGULAR	395.32
17	MIXTO	IRREGULAR	395.32
18	MIXTO	IRREGULAR	395.32
19	MIXTO	IRREGULAR	395.32
20	MIXTO	IRREGULAR	395.32
21	MIXTO	IRREGULAR	395.32
22	MIXTO	IRREGULAR	395.32
23	MIXTO	IRREGULAR	395.32
24	MIXTO	IRREGULAR	395.32
25	MIXTO	IRREGULAR	395.32
26	MIXTO	IRREGULAR	395.32
27	MIXTO	IRREGULAR	395.32
28	MIXTO	IRREGULAR	395.32
29	MIXTO	IRREGULAR	395.32
30	MIXTO	IRREGULAR	395.32
31	MIXTO	IRREGULAR	395.32
32	MIXTO	IRREGULAR	395.32
33	MIXTO	IRREGULAR	395.32
34	MIXTO	IRREGULAR	395.32
35	MIXTO	IRREGULAR	395.32
36	MIXTO	IRREGULAR	395.32
37	MIXTO	IRREGULAR	395.32
38	MIXTO	IRREGULAR	395.32
39	MIXTO	IRREGULAR	395.32
40	MIXTO	IRREGULAR	395.32
41	MIXTO	IRREGULAR	395.32
TOTAL			4,463.62

LOTE	USO	MEDIDAS	SUPERFICIE
1	MIXTO	IRREGULAR	395.32
2	MIXTO	IRREGULAR	395.32
3	MIXTO	IRREGULAR	395.32
4	MIXTO	IRREGULAR	395.32
5	MIXTO	IRREGULAR	395.32
6	MIXTO	IRREGULAR	395.32
7	MIXTO	IRREGULAR	395.32
8	MIXTO	IRREGULAR	395.32
9	MIXTO	IRREGULAR	395.32
10	MIXTO	IRREGULAR	395.32
11	MIXTO	IRREGULAR	395.32
12	MIXTO	IRREGULAR	395.32
13	MIXTO	IRREGULAR	395.32
14	MIXTO	IRREGULAR	395.32
15	MIXTO	IRREGULAR	395.32
16	MIXTO	IRREGULAR	395.32
17	MIXTO	IRREGULAR	395.32
18	MIXTO	IRREGULAR	395.32
19	MIXTO	IRREGULAR	395.32
20	MIXTO	IRREGULAR	395.32
21	MIXTO	IRREGULAR	395.32
22	MIXTO	IRREGULAR	395.32
23	MIXTO	IRREGULAR	395.32
24	MIXTO	IRREGULAR	395.32
25	MIXTO	IRREGULAR	395.32
26	MIXTO	IRREGULAR	395.32
27	MIXTO	IRREGULAR	395.32
28	MIXTO	IRREGULAR	395.32
29	MIXTO	IRREGULAR	395.32
30	MIXTO	IRREGULAR	395.32
31	MIXTO	IRREGULAR	395.32
32	MIXTO	IRREGULAR	395.32
33	MIXTO	IRREGULAR	395.32
34	MIXTO	IRREGULAR	395.32
35	MIXTO	IRREGULAR	395.32
TOTAL			3,739.30

LOTE	USO	MEDIDAS	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	161.61
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	95.71
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	107.08
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	131.06
TOTAL			497.71

LOTE	USO	MEDIDAS	SUPERFICIE
1	MIXTO	IRREGULAR	395.32
2	MIXTO	IRREGULAR	395.32
3	MIXTO	IRREGULAR	395.32
4	MIXTO	IRREGULAR	395.32
5	MIXTO	IRREGULAR	395.32
6	MIXTO	IRREGULAR	395.32
7	MIXTO	IRREGULAR	395.32
8	MIXTO	IRREGULAR	395.32
9	MIXTO	IRREGULAR	395.32
10	MIXTO	IRREGULAR	395.32
11	MIXTO	IRREGULAR	395.32
12	MIXTO	IRREGULAR	395.32
13	MIXTO	IRREGULAR	395.32
14	MIXTO	IRREGULAR	395.32
15	MIXTO	IRREGULAR	395.32
16	MIXTO	IRREGULAR	395.32
17	MIXTO	IRREGULAR	395.32
18	MIXTO	IRREGULAR	395.32
19	MIXTO	IRREGULAR	395.32
20	MIXTO	IRREGULAR	395.32
TOTAL			2,279.77

LOTE	USO	MEDIDAS	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	110.55
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	120.14
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	126.01
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	115.46
5	HABITACIONAL	IRREGULAR	109.87
6	HABITACIONAL	IRREGULAR	83.89
7	HABITACIONAL	IRREGULAR	92.40
8	HABITACIONAL	IRREGULAR	97.86
9	HABITACIONAL	IRREGULAR	104.97
10	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
11	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
12	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
13	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
14	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
15	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
16	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
17	HABITACIONAL	IRREGULAR	117.08
18	HABITACIONAL	IRREGULAR	113.65
19	HABITACIONAL	IRREGULAR	110.18
20	HABITACIONAL	IRREGULAR	109.73
21	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
22	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
23	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
24	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
25	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
26	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
27	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
28	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
29	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
30	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
31	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
32	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
33	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
34	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
35	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
36	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
37	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
38	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
39	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
40	HABITACIONAL	7.00X15.00	105.00
41	HABITACIONAL	IRREGULAR	118.74
TOTAL			4,463.62




$$Y=2,343,200$$

Y-2,343,100

ALUMBRADO A 4.80 A 12 m..

AREA INVADIDA = 114.99

 $X =$

$X=486,200$

VERACRUZ

X=486,300

5 DE MAYO

 $X = 486,400$

+



Costa Dorada

PLANO DE LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGIA GENERAL

1000000

NOMBRE DEL PLANO:

LAMINA:

E-07



JULIO DE 2019

POBLACIÓN DE INGENIEROS
CONSULTORES DE DATOS VECTORIALES PREDIC

