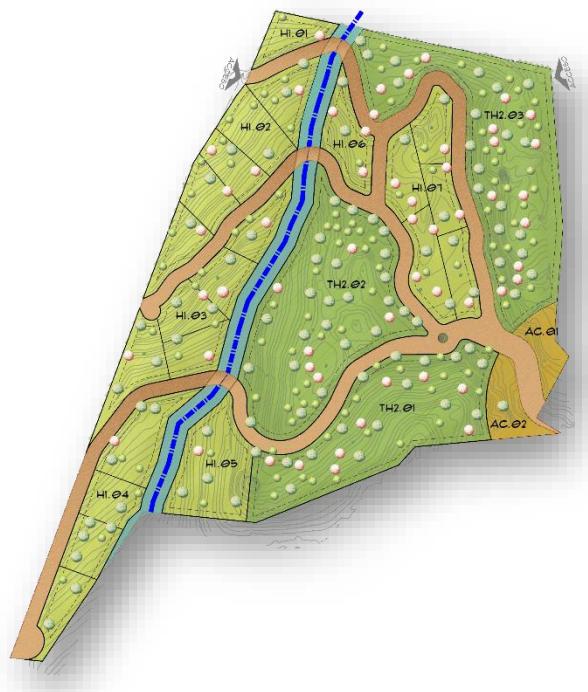


Programa Parcial de Urbanización

Desarrollo turístico residencial

Colinas del Nayar

Ejido de la Peñita de Jaltemba, Mpio. de
Compostela, Nayarit



INSTITUCIONES NORMATIVAS



H. Ayuntamiento constitucional
de Compostela, Nayarit

PROMOVENTE



Gobierno del Estado de
Nayarit





I. ANTECEDENTES	7
I.1. Enunciado del Programa Parcial de Urbanización.....	7
I.1.1. Datos generales del proyecto	7
I.1.2. Descripción general del proyecto [Plano E-4].....	8
I.1.3. Localización [Plano A-1]	10
I.1.4. Motivación	10
I.1.4.1. Déficit de suelo urbano	10
I.1.4.2. Potencial turístico de la zona.	11
I.1.5. Metodología y técnicas particulares de consulta	12
I.1.6. Ubicación del área de estudio [Plano A-2].....	14
I.1.7. Delimitación del área de aplicación [Plano E-1].....	14
I.1.8. Antecedentes de planeación en la zona de estudio.....	15
I.1.8.1. Marco de Planeación Federal	15
I.1.8.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.	16
I.1.8.2. Marco de Planeación Estatal.....	18
I.1.8.2.1. Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2017-2021.....	18
I.1.8.2.2. Programa Estatal de Desarrollo Urbano	20
I.1.8.3. Marco de planeación municipal.....	23
I.1.8.3.1. Plan de Desarrollo Municipal de Compostela 2017-2021	23
I.1.8.4. Planes de Desarrollo Urbano	26
I.1.8.4.1. Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit	
26	
Publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 4 de agosto de 2017	26
I.1.9. Marco jurídico	26
I.1.9.1. Nivel Federal.....	26
I.1.9.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	26
I.1.9.1.2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.....	26
I.1.9.1.3. Ley de Planeación	27



I.1.9.1.4. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.	28
I.1.9.1.5. Ley de Aguas Nacionales	28
I.1.9.2. Nivel estatal.....	30
I.1.9.2.1. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit.	
30	
I.1.9.2.2. Ley de Planeación del Estado de Nayarit.	31
I.1.9.2.3. Ley Municipal del Estado de Nayarit.....	32
I.1.9.2.4. Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.	32
I.1.9.2.5. Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.....	38
I.1.9.3. Nivel Municipal	40
I.1.9.3.1. Reglamento de zonificación y usos del suelo de Compostela Nayarit	40
I.1.9.3.2. Reglamento para la Prestación de Servicios Turísticos en el Municipio de Compostela, Nayarit.....	41
I.1.9.3.3. Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Compostela, Nayarit.....	41
II. DIAGNOSTICO - PRONOSTICO.....	45
II.1. Diagnóstico	45
II.1.1. Medio físico natural.....	45
II.1.1.1. Topografía (análisis de pendientes) [plano D-1].....	45
II.1.1.2. Geología [Plano D-2].....	46
II.1.1.3. Edafología [Plano D-3]	47
II.1.1.4. Hidrología.....	50
II.1.1.4.1. Hidrología superficial [Plano D-4].....	51
II.1.1.4.2. Hidrología subterránea [Plano D-5].....	51



II.1.1.5. Clima [Plano D-6]	52
II.1.1.5.1. Temperatura	53
II.1.1.5.2. Precipitaciones.....	53
II.1.1.5.3. Vientos.....	54
II.1.1.6. Uso de suelo y vegetación [plano D-7].....	54
II.1.1.7. Fauna.....	56
II.1.1.8. Riesgos y vulnerabilidad del medio físico natural [Plano D-8]....	60
II.1.1.8.1. De origen geológico	62
II.1.1.8.2. De origen meteorológico.....	64
II.1.1.8.3. De origen Químico Tecnológico.....	65
II.1.1.8.4. De origen Sanitario ecológico	65
II.1.1.9. Condicionantes del medio físico natural [Plano D-9].....	65
II.1.2. Medio físico transformado	66
II.1.2.1. Zonificación de Usos y destinos del suelo PMDU [Plano D-10] ..	66
II.1.2.2. Tenencia del suelo [Plano D-11]	67
II.1.2.3. Vialidad y transporte	68
II.1.2.3.1. Estructura vial existente [Plano D-12]	68
II.1.2.3.2. Estructura vial propuesta por el PMDU [Plano D-10].....	68
II.1.2.3.3. Transporte	69
II.1.2.4. Infraestructura y servicios públicos [Plano D-13]	69
II.1.2.4.1. Agua potable.....	69
II.1.2.4.2. Drenaje sanitario.....	70
II.1.2.4.3. Electricidad y alumbrado público	71
II.1.2.4.4. Recolección de basura.	71
II.1.2.5. Equipamiento urbano [Plano D-14]	72
II.1.2.6. Riesgos y vulnerabilidad antropogénica [Plano D-15].....	73
II.1.2.7. Condicionantes antropogénicas [Plano D-16]	73
II.1.3. Aspectos socio económicos	74



II.1.3.1. Aspectos demográficos	74
II.1.3.1.1. Población del estado y el municipio.....	74
II.1.3.1.2. Población del municipio y las localidades del área de estudio	
75	
II.1.3.1.3. Distribución de la población según género en el estado y	
municipio. 75	
II.1.3.1.4. Distribución de la población según género en las localidades	
del área de estudio.....	76
II.1.3.2. Aspectos económicos	76
II.1.3.2.1. Población económicamente activa en el municipio.....	76
II.1.3.2.2. Población económicamente activa en las localidades del área	
de estudio. 77	
II.1.3.2.3. Distribución sectorial de la P.E.A. en el municipio.	77
II.1.3.3. Aspectos turísticos	79
II.1.3.3.1. Oferta hotelera del municipio de Compostela	79
II.1.3.3.2. Comparativo histórico anual entre visitantes nacionales y	
extranjeros en el municipio de Compostela.	79
II.1.3.3.3. Comparativo histórico de los principales mercados turísticos	
nacionales y extranjeros en el municipio de Compostela.....	80
II.1.3.3.4. Principales mercados nacionales del municipio de Compostela	
a través de los años	80
II.1.3.4. Aspectos turísticos y culturales	81
II.2. Pronostico	82
II.2.1. Perspectivas de crecimiento turístico en la zona.....	82
II.2.2. Fortalezas y debilidades	83
II.2.3. Potencialidades	84
II.2.4. Síntesis del Diagnóstico – Pronostico.....	85
II.2.4.1. Medio físico natural	85
II.2.4.2. Medio antropogénico (medio físico transformado)	85



II.2.4.3. Medio socioeconómico.....	86
III. OBJETIVOS Y METAS	87
III.1. Definición de objetivos generales	87
III.2. Objetivos particulares.....	87
III.3. Metas	88
IV. NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE ESTUDIO	89
IV.1. Normatividad de Usos y destinos.....	93
IV.1.1. Normas de control para las zonas habitacionales mínima densidad (H1)	93
IV.1.2. Normas de control para las zonas turístico hotelero de baja Densidad (TH2).	94
IV.1.3. Normas de control para las áreas de uso común (AC)	96
IV.1.4. Normatividad para áreas de restricción por cauces y cuerpos de agua (CA).	96
IV.1.5. Normatividad para áreas de restricción por zona federal (ZF).....	96
IV.1.6. Normatividad para las áreas de infraestructura (INF).....	96
IV.1.7. Normatividad para vialidades de tipo privado.	97
IV.1.8. Normas de control para las áreas de donación	98
IV.2. Normatividad de diseño urbano.	101
IV.2.1. Normas para relotificación del diseño urbano.....	101
IV.2.2. Normas de control para la imagen urbana.....	101
IV.2.3. Normas de control para las personas con discapacidad.	105
IV.2.4. Obras mínimas de urbanización	108
IV.2.5. Normas de configuración urbana y visual.....	111
IV.2.6. Criterios de obras para personas con discapacidad.	113
V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO	122
V.1. Imagen objetivo.....	122
V.2. Concepto general de la estrategia	122
V.2.1. Políticas de desarrollo urbano	123
V.2.1.1. De conservación.	124
V.2.1.1. De crecimiento	124
V.2.1.2. De mejoramiento.....	125
V.3. Estructura urbana.....	126
V.3.1. Estructura vial [Plano E-2]	126
V.4. Zonificación primaria [Plano E-3]	127
V.5. Zonificación secundaria [Plano E-4].....	127
V.5.1. Áreas para uso habitacional baja densidad media H1.....	128



V.5.2. Áreas para uso turístico hotelero baja densidad TH2	130
V.5.3. Áreas para uso común AC.....	130
V.5.4. Áreas de restricción por cauces y cuerpos de agua CA	130
V.5.5. Áreas de restricción por zona federal de cauces ZF.....	130
V.5.1. Áreas de infraestructura	130
V.5.2. Áreas de vialidades	130
V.6. Diseño Urbano [Plano E-4]	131
V.6.1. Áreas para uso habitacional baja densidad media H1.....	131
V.6.2. Áreas para uso turístico hotelero baja densidad TH2.....	132
V.6.3. Áreas para uso común AC.....	132
V.6.4. Áreas de restricción por cauces y cuerpos de agua CA	132
V.6.5. Áreas de restricción por zona federal de cauces ZF.....	132
V.6.6. Áreas de infraestructura	132
V.6.7. Áreas de vialidades	132
V.6.8. Resumen general de superficies del proyecto de diseño urbano	133
VI. PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL	134
VI.1. Programa de acciones a ejecutar.	134
VII. INSTRUMENTACION	137
VII.1. Instrumentos jurídicos	137
VII.1.1. Proyecto de aprobación del Programa Parcial de Urbanización.....	137
VII.1.2. Proyecto de acta de cabildo	140
VII.1.3. Proyecto de publicación del Programa Parcial de Urbanización.....	146



I. ANTECEDENTES

I.1. Enunciado del Programa Parcial de Urbanización

El presente Programa Parcial de Urbanización se elaboró bajo la modalidad de la acción urbanística privada, guardando congruencia con las disposiciones establecidas en los artículos 52, 53 Y 54, relativos a la elaboración, disposiciones generales y contenidas de los Programas Parciales de Urbanización, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

La acción urbanística que se pretende realizar, promoviendo su autorización ante el H. Ayuntamiento de Compostela, Nayarit, y el Gobierno del Estado de Nayarit, a través del presente Programa Parcial de Urbanización. Por medio del presente estudio se establecerán las bases legales y técnicas para la integración del predio al área urbana actual.

I.1.1. Datos generales del proyecto

- **Nombre del Proyecto:**

Programa Parcial de Urbanización desarrollo turístico residencial “Colinas del Nayar”.

- **Ubicación:**

Nororiente de la mancha urbana de la localidad de Lo de Marcos, en terrenos que pertenecieron al ejido de La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, Nayarit.
(Parcela 1285 Z-03 P 3/3)

- **Promoventes:**

Nayar Realty (Empresa inmobiliaria)

- **Área de aplicación del proyecto:**

7-4.8-85.403 hectáreas

- **Uso de suelo propuesto:**

Habitacional mínima densidad H1

Turístico baja densidad TH2



I.1.2. Descripción general del proyecto [Plano E-4]

Colinas del Nayar será un desarrollo inmobiliario de tipo turístico residencial a construirse sobre un predio identificado como la parcela 1285 Z-03 P 3/3 perteneciente al ejido de La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, Nayarit, y ubicado el nororiente de la localidad de Lo de Marcos.

El proyecto se desarrollará bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, y contara con áreas diversas, mismas que se describen de forma detallada a continuación:

- **Áreas de uso habitacional de mínima densidad (H1)**

Se tienen proyectados un total de 22 lotes habitacionales, la mayoría de ellos con superficies alrededor de los 1,000 m², estos terrenos están divididos en siete manzanas, y suman una superficie total de 26,386.61 m², lo que representa un 35.24% de la superficie neta a desarrollar.

- **Áreas de uso turístico baja densidad (TH2)**

El proyecto cuenta con tres macro lotes con uso turístico de baja densidad (TH2), mismos que serán utilizados de forma individual para el desarrollo de proyectos afines, como pueden ser hoteles, villas, etc.

La superficie total para uso turístico hotelero de baja densidad (TH2) es de 29,612.92 m², representando un total del 39.54% del total de la superficie neta a desarrollar.

- **Áreas de uso común (AC)**

Existen dos macro lotes destinados con fines de áreas de uso común (AC), estos servirán para la construcción de casa club del desarrollo y un restaurante. Este tipo de áreas suman una superficie total de 1,992.31 m², y reasentan un 2.66% del total de la superficie neta a desarrollar.

- **Áreas de restricción por cauces y cuerpos de agua (CA)**

Dentro del polígono del proyecto existe un escurrimiento natural de tipo intermitente, mismo que se delimito, para efectos de protección del mismo, el cauce identificado cuenta con una superficie de 1,368.28 m², representa un 1.83% del total del predio a desarrollar.



- **Áreas de restricción por zona federal (ZF)**

Acorde a lo señalado en la Ley de Aguas Nacionales, artículo 3, fracción XLVII, que defina como:

"Ribera o Zona Federal": Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros.

En virtud de lo anterior y considerando que la sección del cauce no excede los 5 metros, las áreas adyacentes sobre ambos márgenes del cauce del escurrimiento descrito generaron una delimitación de zona federal para protección de 5 metros a partir del nivel máximo de aguas ordinarias (NAMO). Arrojando una superficie total de 3,557.95 m², que significan un 4.75% del total a desarrollar.

- **Áreas de infraestructura**

El proyecto contempla un área para infraestructura, la cual está destinada a la construcción de una planta de tratamiento para aguas residuales que dará servicio al desarrollo, cuenta con una superficie de 285.88 m², representando un 0.38% de la superficie neta a desarrollar.

- **Áreas de vialidades**

En concordancia con el tipo de régimen de propiedad del proyecto, las vialidades serán de tipo privado y contarán con una sección de 9 metros las de tipo local y 15 metros la colectora, sumando un total de 11,681.45 m², representando un total del 15.60% de la superficie neta a desarrollar.

- **Áreas de donación**

Con relación a las áreas de donación que por ley todo desarrollo inmobiliario tiene que ceder a título gratuito en favor del municipio respectivo, el presente desarrollo se sujetara a la figura de permuta establecida en la Ley.

Más adelante en el capítulo normativo del presente Programa Parcial de Urbanización se detallará el mecanismo a seguir.



I.1.3. Localización [Plano A-1]

El predio donde se pretende llevar a cabo la construcción del desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar", se encuentra ubicado en la parte nororiente de la mancha urbana de la localidad de Lo de Marcos en lo que fue la parcela 1285 Z-03 P 3/3, misma que perteneció al ejido de La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, Nayarit.

I.1.4. Motivación

I.1.4.1. Déficit de suelo urbano

El Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Compostela, Nayarit, establece un análisis de la demanda de vivienda municipal para el corto (año 2016), mediano (año 2020) y largo plazo (año 2030)

Dicho análisis dio como resultado que para el mediano plazo (año 2020), se requerirá un total de 1,364 viviendas, mientras que para el largo plazo (año 2030), se requerirá un aproximado de 7,179 nuevas viviendas para un aumento del 38.73% en la población del municipio. Ver Tabla I-1

Tabla I-1.- Requerimiento de vivienda en el municipio de Compostela

Año	Población	Incremento	Hab/Viv	Demanda Viviendas
		Habitantes		
2010	70,399	-	-	-
2016	79,424	9,025	3.7	2,439
2020	84,472	5,048	3.7	1,364
2030	96,962	12,490	3.7	3,376
Totales		26,563	-	7,179

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela

- Planteamiento de la justificación del desarrollo en aspectos de suelo urbano para vivienda.**

Como se puede observar, el municipio cuenta con un déficit de vivienda comprobado, además de que la zona de la Peñita de Jaltemba es una de las regiones con un crecimiento más acelerado del país, esto debido a la creciente actividad turística en la zona.



Por lo que en virtud de lo anterior el desarrollo del presente fraccionamiento, queda debidamente justificado, ya que existe una demanda de suelo urbano para vivienda comprobada.

I.1.4.2. **Potencial turístico de la zona.**

Las tendencias actuales del turismo mundial marcan el surgimiento de visitantes cada vez más exigentes. Ante esta situación los prestadores de servicios enfrentan el reto de innovar, diversificar y mejorar la gestión y prestación de los servicios.

Para la organización mundial del turismo, las tendencias del turismo mundial marcan la directriz hacia un turista que abandona los destinos ya conocidos, para ir en busca de nuevos lugares, nuevas experiencias, destinos con mayor diversificación y que operen bajo principios de sustentabilidad.

En este sentido el potencial que presenta la región para este tipo de tendencias, podemos mencionar que en las playas de la zona se pueden encontrar especies de aves endémicas como el pájaro bobo, así mismo la existencia de campamentos tortugeros; por otro lado, la zona marítima tiene la posibilidad de ofrecer actividades acuáticas especializadas como el buceo, la navegación marítima, pesca deportiva, avistamiento de ballenas, buceo en arrecifes de coral y fiestas temáticas en yate. Finalmente, por tierra también existen algunos poblados con características culturales y folclóricas lo que se convierte en una zona con un potencial turístico inimaginable.

En virtud de lo anterior, el presente desarrollo ofrecerá al mercado, un desarrollo turístico de baja densidad, respetando lo más posible el entorno natural del sitio.

Con estas premisas, el **Desarrollo turístico residencial “Colinas del Nayar”**, pretende consolidarse como un proyecto basado en principios de bajo impacto ecológico, alta calidad en los servicios.



I.1.5. Metodología y técnicas particulares de consulta

La estructura del documento obedece a los términos de referencia de las entidades normativas.

El **primer capítulo** titulado como **Antecedentes**, atiende los aspectos relativos a la motivación del Programa, su metodología, identifica la zona de estudio y el área de aplicación del Programa, analiza los niveles superiores de planeación y el marco jurídico que sustenta al Programa parcial.

El **segundo capítulo**, detalla el **Diagnóstico** del medio natural y transformado, evalúa las condicionantes del desarrollo urbano, la aptitud del suelo y también atiende los aspectos socioeconómicos que interactúan de manera predominante en el sitio.

Concluye en un **pronóstico**, referido a lo que sucedería si no se actúa, describiendo las debilidades y fortalezas encontradas.

En el **tercer capítulo**, relativo a los **Objetivos y metas**, para ese desarrollo, dentro de cual analizaremos con la información generada por las anteriores fases de estudio los objetivos generales y particulares que se pretenden alcanzar con la implementación del presente Programa.

En el **cuarto capítulo**, relativo a la **Normatividad** para el área de estudio, se analizan los criterios de ordenamiento urbano, se establecen los objetivos generales y particulares del Programa y sus metas, también se refieren las condicionantes de los otros niveles de planeación, las políticas para el ordenamiento del territorio y fundamentalmente a las normas de control, diseño y construcción de los desarrollos turísticos.

El **quinto capítulo** está representado por la **Estrategia de desarrollo urbano**; seleccionado la mejor alternativa de desarrollo, las políticas de desarrollo urbano y concluye con la definición de zonas, por usos y destinos del suelo, estableciendo las modalidades de ocupación y utilización del suelo; la compatibilidad de los usos del suelo, así como los parámetros básicos de construcción.



El **sexto capítulo** denominado **Nivel programático y corresponsabilidad sectorial**, detalla la corresponsabilidad sectorial enlistando los programas y acciones a efectuar; los organismos o instituciones corresponsales y las etapas que se establecen para su ejecución.

El **séptimo capítulo** titulado **instrumentación**, señala los instrumentos de la planificación, administrativos, financieros, jurídicos, de capacitación y difusión, recomendando los mecanismos de gestión gubernamental, de concertación y coordinación que hacen posible la puesta en marcha del Programa.

Por otro lado, el método a seguir en la realización del Programa Parcial de Urbanización, es el método de la planeación física y geomorfología del suelo, mismo que nos ofrece una gama variada entre los criterios de diseño urbano que pueden ser utilizados.

Los métodos particulares: el estadístico, observación e interactivos, serán utilizados en la fase de investigación inherente al Programa parcial de urbanización que se efectuará bajo las características y requisitos planteados por dichos métodos, generando datos de valor indiscutible para la toma de decisiones en la realización del Programa.

Método estadístico: este método será utilizado para recopilar, elaborar e interpretar datos numéricos por medio de la búsqueda de los mismos y de su posterior organización, análisis e interpretación.

Método de observación: se utilizará en los trabajos de campo con el objeto de asimilar en detalle la naturaleza investigada, su conjunto de datos, hechos y fenómenos.

Método interactivo: se realizarán talleres de planeación participativa con instituciones públicas, privadas, así como con personajes públicos que fungen como líderes en los diversos ámbitos sociales.

Una vez formulado el proyecto del programa parcial de urbanización para el **fraccionamiento turístico residencial "Colinas del Nayar"**, este se someterá al



periodo de audiencias públicas a que se refiere de la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.

I.1.6. Ubicación del área de estudio [Plano A-2]

Para los efectos del programa parcial de urbanización para el **desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar"**, se tomó como área de estudio el área de influencia inmediata del predio. Esta zona comprende los siguientes vértices y coordenadas:

Tabla I-2.- Delimitación del área de estudio georreferenciada en coordenadas UTM

Cuadro de construcción						
Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
Est	Pv				Y	X
				1	2,318,752.2000	462,229.0000
1	2	N 90°00'00" e	6,200.000	2	2,318,752.2000	468,429.0000
2	3	S 00°00'00" e	4,940.625	3	2,313,811.5750	468,429.0000
3	4	N 90°00'00" w	6,200.000	4	2,313,811.5750	462,229.0000
4	1	N 00°00'00" e	4,940.625	1	2,318,752.2000	462,229.0000
Superficie = 30,631,875.00 M ²						

I.1.7. Delimitación del área de aplicación [Plano E-1]

El área de aplicación que ampara el presente Programa Parcial de Urbanización, corresponde al polígono identificado en el plano E-1 como parcela 1285 Z-03 P 3/3, con una superficie total de 74,885.403 m², mismo que se describe con el siguiente cuadro de construcción:

Tabla I-3.- Delimitación del área de aplicación parcela 1,285

Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
Est	Pv				Y	X
				13923	2,318,481.41	464,124.24
13923	13938	S 04°32'06.80" E	101.30	13938	2,318,380.42	464,132.25
13938	13929	S 04°31'00.32" W	71.70	13929	2,318,308.95	464,126.60
13929	94442	S 40°52'14.48" E	14.53	94442	2,318,297.96	464,136.11
94442	13930	S 05°25'15.67" W	49.22	13930	2,318,248.96	464,131.46
13930	13931	N 58°41'11.32" W	18.80	13931	2,318,258.73	464,115.40
13931	14076	S 76°34'23.07" W	79.45	14076	2,318,240.28	464,038.12
14076	14075	S 42°35'19.97" W	15.84	14075	2,318,228.62	464,027.40
14075	13934	S 67°57'55.87" W	97.76	13934	2,318,191.94	463,936.78
13934	13935	N 84°15'34.70" W	72.40	13935	2,318,199.18	463,864.75
13935	13937	S 33°53'24.90" W	115.18	13937	2,318,103.57	463,800.52
13937	15210	N 84°18'46.09" W	20.84	15210	2,318,105.63	463,779.78
15210	169	N 20°20'11.29" E	337.04	169	2,318,421.67	463,896.92
169	15294	N 32°38'23.24" E	50.64	15294	2,318,464.31	463,924.23
15294	13922	N 37°17'07.84" E	9.18	13922	2,318,471.62	463,929.79
13922	13921	N 22°33'43.82" E	50.42	13921	2,318,518.18	463,949.14
13921	13923	S 78°08'22.96" E	178.92	13923	2,318,481.41	464,124.24
SUPERFICIE = 74,885.403 m ²						



I.1.8. Antecedentes de planeación en la zona de estudio

Uno de los principios de la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos establecidos por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, es el de la coherencia y racionalidad, que consiste en adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales que se resumen en la tabla siguiente “Marco de Planeación del Programa Parcial de Urbanización” y que sustenta las posibilidades del ordenamiento del Área de Estudio, en el ámbito de Gobierno, de la Planeación del Desarrollo Urbano y en el aspecto Ambiental.

Tabla I-4.- Marco de planeación del Plan Parcial de Urbanización

Planes de gobierno		
Ámbito Nacional	Ámbito Estatal	Ámbito Municipal
Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024	Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2017-2021	Plan de Desarrollo Municipal Compostela 2017-2021
Planes o programas de desarrollo urbano		
Programa de fomento a la planeación urbana, metropolitana y ordenamiento territorial (PUMOT).		Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Estado de Nayarit 2017
Programas Nacionales de Vivienda social 2019		

I.1.8.1. Marco de Planeación Federal

Como está descrito en la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política sectorial que coadyuva al logro de los objetivos de los planes nacional, estatales y municipales de desarrollo.

La planeación a que se refiere el párrafo anterior, estará a cargo de manera concurrente de la Federación, las entidades federativas y los municipios, de acuerdo



a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

I.1.8.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de abril del 2019.

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) para el periodo de 2019 – 2024 expone, en un inicio, la problemática nacional que refleja los contrastes del país: por un lado, un México próspero, moderno, conectado con el avance económico y tecnológico mundial concentrado en pocas empresas y algunas regiones del país y, por otro, un México con una población en condiciones de pobreza y marginación, con incumplimiento de sus derechos y falta de oportunidades.

Para resolver lo anterior, plantea transitar hacia una visión en la que los individuos, como sujetos de derecho, sean el centro de la política, y en la que se respete y promueva el arraigo a su territorio, a partir de un modelo de desarrollo económico y social equitativo, sostenido y balanceado.

Derivado de lo anterior el Plan Nacional de Desarrollo, propone tres ejes generales con sus respectivos objetivos, mismos que son: Justicia y estado de derecho, bienestar y desarrollo económico.

Para efectos del presente Programa Parcial de Urbanización, el eje "Bienestar", aborda los temas relacionados con vivienda, infraestructura, servicios, ordenamiento territorial, ambiental etc., por lo que en la Tabla I-5 se presentan un análisis del mismo; así como los objetivos específicos que corresponden a los resultados esperados, factibles y medibles que se esperan al implementar las políticas públicas propuestas en materia. (Ver Tabla I-5).



Tabla I-5.- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024

Eje: Bienestar	
Objetivo general	Objetivos específicos
Garantizar el ejercicio de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales, en poblaciones y territorios.
	2.5 Garantizar el derecho a un medio ambiente sano, sostenibilidad de los ecosistemas, la biodiversidad, el patrimonio y los paisajes bioculturales.
	2.6 Promover y garantizar el acceso al agua potable en calidad y cantidad, procurando la salud de los ecosistemas y cuencas.
	2.7 Promover y apoyar el acceso a una vivienda adecuada y accesible, en un entorno ordenado y sostenible.
	2.8 Fortalecer el ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos y de la tenencia de la tierra, mediante el uso racional y equilibrado del territorio.

Programas de nivel superior derivados del Plan Nacional de Desarrollo.

- Programa de fomento a la planeación urbana, metropolitana y ordenamiento territorial (PUMOT).**

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de febrero del 2019

El Programa de Fomento a la Planeación Urbana, Metropolitana y Ordenamiento Territorial (PUMOT) es una herramienta de apoyo para que las entidades federativas, zonas metropolitanas, municipios y demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, elaboren y/o actualicen sus instrumentos de planeación de forma congruente entre los órdenes de gobierno, con el propósito de fomentar el ordenamiento territorial y urbano, garantizando la participación ciudadana, el debate público, la transparencia y la rendición de cuentas.

- Programas Nacionales de Vivienda social 2019**

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de marzo del 2019



La política de vivienda que propone el gobierno de México tiene como eje conductor el cumplimiento de las obligaciones del Estado relativas a promover, respetar, proteger y garantizar el derecho de la población mexicana a una vivienda adecuada.

Para tal efecto el Programa Nacional de vivienda social 2019 con el objeto de arribar progresivamente al logro del derecho a la vivienda adecuada se consideran tres estrategias:

- Primera: Atender a la población con mayor rezago.
- Segunda: Contribuir a los grandes desafíos nacionales en materia urbana y de bienestar social.
- Tercera: Fortalecer e incrementar intervenciones que favorezcan la Producción Social de Vivienda Asistida.

I.1.8.2. **Marco de Planeación Estatal.**

I.1.8.2.1. **Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2017-2021.**

Publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 19 de marzo de 2018

El Plan Estatal de Desarrollo Nayarit 2017-2021 se establece la importancia de orientar esfuerzos de sociedad y gobierno para lograr el bienestar y seguridad social, mejora en los servicios públicos, aumento del empleo formal y mejora en las condiciones laborales, además de aprovechamiento sostenible de sus riquezas naturales.

En materia de planificación urbana se establece como eje rector numero 5 la “gestión sustentable para el territorio, la cual propone:

Tabla I-6.- Ejes estratégicos del Plan Estatal de Desarrollo Nayarit 2017-2021 en materia de planificación territorial y sustentable.

Ejes estratégicos	
5.- Gestión de desarrollo territorial planificado y sustentable	
ET1: Gobierno abierto y transparente	ET2: Igualdad Sustantiva
11. Conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. 13. Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos.	9. Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación.



Ejes estratégicos	
15. Proteger, restablecer y promover el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, efectuar una ordenación sostenible de los bosques, luchar contra la desertificación, detener y revertir la degradación de las tierras y poner freno a la pérdida de biodiversidad biológica	11. Conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.
ET3: Desarrollo Sostenible 6. Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos. 7. Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos. 11. Conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. 13. Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos 14. Conservar y utilizar en forma sostenible los océanos, los mares y los recursos marinos para el desarrollo sostenible. 15. Proteger, restablecer y promover el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, efectuar una ordenación sostenible de los bosques, luchar contra la desertificación, detener y revertir la degradación de las tierras y poner freno a la pérdida de biodiversidad biológica.	ET4: Productividad democrática 11. Conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. 13. Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos 15. Proteger, restablecer y promover el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, efectuar una ordenación sostenible de los bosques, luchar contra la desertificación, detener y revertir la degradación de las tierras y poner freno a la pérdida de biodiversidad biológica.
6. Conservación y aprovechamiento equilibrado de los recursos naturales	
ET1: Gobierno abierto y transparente 12. Producción y consumos responsables.	ET2: Igualdad Sustantiva 12. Producción y consumos responsables. 15. Proteger, restablecer y promover el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, efectuar una ordenación sostenible de los bosques, luchar contra la desertificación, detener y revertir la degradación de las tierras y poner freno a la pérdida de biodiversidad biológica.
ET3: Desarrollo Sostenible 6. Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos. 7. Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos. 12. Producción y consumos responsables 13. Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos 14. Conservar y utilizar en forma sostenible los océanos, los mares y los recursos marinos para el desarrollo sostenible. 15. Proteger, restablecer y promover el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, efectuar una ordenación sostenible de los bosques, luchar contra la desertificación, detener y revertir la degradación de las tierras y poner freno a la pérdida de biodiversidad biológica.	ET4: Productividad democrática 2. Poner fin al hambre, lograr la seguridad alimentaria y la mejora de la nutrición y promover la agricultura sostenible. 7. Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos. 14. Conservar y utilizar en forma sostenible los océanos, los mares y los recursos marinos para el desarrollo sostenible 15. Proteger, restablecer y promover el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, efectuar una ordenación sostenible de los bosques, luchar contra la desertificación, detener y revertir la degradación de las tierras y poner freno a la pérdida de biodiversidad biológica



Ejes estratégicos	
detener y revertir la degradación de las tierras y poner freno a la pérdida de diversidad biológica.	
7. Infraestructura para el desarrollo sustentable, incluyente y equitativo	
ET1: Gobierno abierto y transparente	ET2: Igualdad Sustantiva
6. Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos. 7. Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos. 9. Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación.	6. Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos. 7. Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos.
ET3: Desarrollo Sostenible	ET4: Productividad democrática
6. Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos 7. Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos 9. Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación 11. Conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles 13. Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos 14. Conservar y utilizar en forma sostenible los océanos, los mares y los recursos marinos para el desarrollo sostenible	6. Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos. 7. Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos. 9. Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación. 13. Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos. 15. Proteger, restablecer y promover el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, efectuar una ordenación sostenible de los bosques, luchar contra la desertificación, detener y revertir la degradación de las tierras y poner freno a la pérdida de diversidad biológica.

I.1.8.2.2. Programa Estatal de Desarrollo Urbano

Publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 8 de marzo de 2008.

Objetivos específicos del sector vinculados con el PED:

- Diseñar una estrategia para agrupar y consolidar los asentamientos humanos dispersos en el territorio, mediante la puesta en marcha de un reordenamiento territorial de las actividades económicas, en la que se afirme la centralidad de las principales localidades en la estructura regional y el desarrollo urbano.
- Conformar los instrumentos legales básicos para promover la aplicación y evaluación del marco de planeación del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, a fin de elaborar los planes de desarrollo urbano que se desprendan de este programa.



- Promover la participación social en la toma de decisiones sobre aspectos de desarrollo urbano y territorial.

VIII. Valores, Misión y Estrategias.

Las estrategias son principios y rutas fundamentales que orientarán el proceso administrativo para alcanzar los objetivos a los que se desea llegar. Una estrategia muestra cómo una institución pretende llegar a esos objetivos. Se pueden distinguir tres tipos de estrategias, de corto, mediano y largo plazos según el horizonte temporal. En otras palabras, constituye la ruta a seguir por las grandes líneas de acción contenidas en las políticas estatales para alcanzar los propósitos, objetivos y metas planteados en el corto, mediano y largo plazos.

La estrategia para el desarrollo urbano y ordenamiento territorial estatal deberá estar orientada por las siguientes directrices:

2. El seguimiento del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio y el Programa de Desarrollo de la Región Centro Occidente en los aspectos que le competen a Nayarit y sus estados vecinos, de forma que se puedan traducir en beneficios reales para el Estado.
3. Por medio del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y sus derivados, diseñar una estrategia para agrupar y consolidar los asentamientos humanos dispersos en el territorio mediante la puesta en marcha de un reordenamiento territorial de las actividades económicas, un sistema de ciudades visionario y una zonificación del suelo que considere áreas urbanas y rurales, urbanizables y no urbanizables, para fines públicos y privados, respetando las áreas de reserva y protección ecológica.
4. Capacitar a los municipios en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial a través de los lineamientos e instrumentos existentes.

Tendiendo como resultado ocho ejes estratégicos:

Donde Compostela se encuentra en el punto 3 y 8.

3. La franja costera de Compostela. Esta localidad, como cabecera municipal, ha tenido la tarea de buscar el ordenamiento y satisfacción de la demanda de servicios



básicos tanto de Zacualpan como de una amplia zona costera entre la que se encuentran la conurbación formada por Los Ayala, Rincón de Guayabitos y La Peñita de Jaltemba, misma que ha tenido un rápido crecimiento en los últimos años debido a la creciente actividad turística de nivel nacional e internacional (proyecto El Capomo de FONATUR).

8. Impulso a zonas marginadas. Tenemos a los Centros Estratégicos Comunitarios que son aquellos donde se pretenderá llevar a cabo acciones mediante las cuales se consolidarán como elementos integradores de decenas de pequeñas localidades rurales que requieren de servicios básicos como educación, salud, abasto de alimentos y empleos. Estos Centros se localizan en los tres Municipios de la más alta marginación en el Estado como son: Huajicori, El Nayar y La Yesca. Ellos son: Jesús María, Mesa del Nayar y Huaynamota en El Nayar. Guadalupe Ocotán, Amatlán de Jora y Apozolco en La Yesca. Finalmente, Huajicori, Quiviquinta y San Andrés Milpillas en Huajicori. En esta región se pretende aprovechar la enorme riqueza de recursos naturales a través de proyectos ecoturísticos y patrimonio cultural y étnico. Las diversas regiones del estado se encuentran interrelacionadas y aprovechan sus ventajas competitivas para asociarse. Existe ya un sistema de ciudades más equilibrado donde se pueden identificar de manera clara las localidades estratégicas de nivel estatal y medio y donde descollan una treintena de Centros Estratégicos Comunitarios que facilitan el abastecimiento de servicios urbanos básicos a las localidades menores a 2,500 habitantes. Aun así, siguen sin existir una o dos localidades de nivel intermedio que den pleno soporte y equilibrio al sistema estatal de ciudades. Como estrategia para el desarrollo urbano estatal; se considera indispensable la incentivación de una mayor interrelación y equidad entre las regiones para lograr un desarrollo más equilibrado. **También se considera el aprovechamiento de la dinámica económica turística que se ha estado produciendo en el corredor Bahía de Banderas-Compostela y la dinámica urbana que ha tenido la Conurbación Tepic-Xalisco por ser cabecera estatal.**

De ahí se parte para:



2) Aprovechar la dinámica turística que se está desarrollando en la Costa Sur para atraer inversiones y permitir un desarrollo urbano ordenado pero eficiente en el manejo de su infraestructura. En esta dinámica se deben fortalecer las cabeceras Compostela y Valle de Banderas.

La Región Costa Sur “Riviera-Nayarit” se prevé que atraiga grandes flujos de población al ser prioritaria en materia de desarrollo turístico, en especial hacia las localidades de Jarretaderas, La Peñita de Jaltemba, Bucerías y San Juan de Abajo. En este sentido, se deberá fortalecer a Valle de Banderas y Compostela en su calidad de cabeceras municipales.

Realizar los proyectos estratégicos para el impulso al mejoramiento y renovación de la imagen urbana en Tecuala, Compostela, Las Varas, Peñita de Jaltemba- Rincón de Guayabitos-Los Ayala, Lo de Marcos, Santiago Ixquintla, Tepic y Xalisco.

Proyecto estratégico para el impulso al mejoramiento y renovación de la imagen urbana en Compostela.

Proyecto estratégico para el impulso al mejoramiento y renovación de la imagen urbana en Las Varas.

I.1.8.3. **Marco de planeación municipal**

I.1.8.3.1. **Plan de Desarrollo Municipal de Compostela 2017-2021**

Publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 3 de enero de 2018.

El plan municipal de Desarrollo propone tres grandes ejes rectores de las políticas públicas. En el siguiente cuadro se analizan aquellas que tienen que ver con la planeación del Desarrollo urbano y que inciden directamente con el Programa Parcial de Urbanización.

**Tabla I-7.- Ejes estratégicos del Plan de Desarrollo Municipal de Compostela 2017-2021 en materia de Desarrollo Urbano.**

Eje rector		Objetivos	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	Estrategias		
III. 1	Gobierno abierto	Involucrar a la ciudadanía y recuperar su confianza en los procesos y gestiones de la Administración.	
III. 1	III.1. 1	Transparencia, honestidad y responsabilidad	Obtener la confianza ciudadana en la administración pública, transparentando los procesos administrativos.
	III.1. 2	Participación ciudadana	Incrementar la participación e interés ciudadano en los ejercicios administrativos del municipio.
III. 2	Gobierno con compromiso social y desarrollo económico	Mejorar el bienestar de la ciudadanía, principalmente de los grupos vulnerables y aquellos con rezago social, mediante el fortalecimiento del desarrollo económico del municipio, fortaleciendo las actividades productivas y la creación de productos con marca local	



Eje rector		Objetivos	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	Estrategias		
	III.2. 6	Impulso económico	Promover la creación del empleo de manera que contribuya a mejorar la calidad de vida de los habitantes., ofreciendo oportunidades para el desarrollo, impulsando proyectos y promoviendo actividades económicas estimulando el aprovechamiento racional de los recursos naturales. La construcción del presente proyecto colabora con el impulso económico del municipio en tres aspectos importantes: 1.- Generación de empleo directo e indirecto durante la etapa de construcción y operación del proyecto. 2. Reactivación de la economía local al adquirir materiales para la construcción a empresas locales. 3. Pago de impuestos municipales por derechos de Permisos y licencias de construcción, predial, etc.
	III.2. 8	Desarrollo Turístico	Lograr el fortalecimiento del sector turístico en todas sus modalidades Una vez en operación, el presente proyecto, sumará a la oferta de suelo urbano, enfocado al sector turístico nacional y extranjero del municipio.
	III.2. 9	Vivienda	Contribuir al bienestar de los habitantes de Compostela mediante el acceso a programas de vivienda digna que garanticen el desarrollo pleno de las familias. Una vez en operación, el presente proyecto, sumará a la oferta de vivienda enfocada al sector turístico nacional y extranjero del municipio.
III. 3	Gobierno con infraestructura y Desarrollo Urbano		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.
	III.3. 4	Planeación Urbana	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. El presente Programa Parcial de Urbanización es un instrumento técnico y legal, en el cual uno de sus principales objetivos es promover un Desarrollo Urbano equilibrado.



I.1.8.4. **Planes de Desarrollo Urbano**

I.1.8.4.1. **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit**

Publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 4 de agosto de 2017.

Documento autorizado por el Congreso del Estado de Nayarit el 1 de agosto, y publicado en el periódico oficial del gobierno del estado de Nayarit el 4 de agosto de 2017.

Es el instrumento de Planeación Urbana con mayor jerarquía y reciente, en el municipio de Compostela, sobre el cual el Presente Programa Parcial de Urbanización se alinearán en cuanto a la normatividad de Usos de Suelo.

I.1.9. **Marco jurídico**

I.1.9.1. **Nivel Federal**

I.1.9.1.1. **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

Aprobada el 01 de diciembre del 1916, y publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha del 05 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 24-12-2020.

Art.	Transcripción	Ánálisis de congruencia del Programa Parcial
115 fracción V incisos "a" al "d"	<p>Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;	<p>La constitución política de los Estados Unidos Mexicanos faculta a los municipios en los términos de la Leyes Federales y estatales, entre otras cosas a autorizas, controlar y vigilar la utilización del Uso de suelo en el ámbito de su competencia, es su jurisdicción territorial. Es por eso que el Programa Parcial de Urbanización es presentado ante la autoridad municipal, tal como lo establece la Ley.</p>

I.1.9.1.2. **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.**



Aprobada el 13 de octubre del 2016, y publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha del 28 de noviembre de 2016. Última reforma publicada DOF 01-12-2020.

Art.	Transcripción	Ánálisis de congruencia del Programa Parcial
13	Los gobiernos municipales y los de las entidades federativas podrán suscribir convenios de coordinación, con el propósito de que estos últimos asuman el ejercicio de funciones que en materia de asentamientos humanos y Desarrollo Urbano le corresponden a los municipios, o bien para que los municipios asuman las funciones o servicios que les corresponden a las entidades federativas.	Esta Ley es emanada y congruente con las disposiciones emitidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el artículo 13, faculta a los municipios, los Planes de desarrollo urbano en todas sus modalidades.
28	Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia.	Este artículo 28, señala que los Planes de Desarrollo Urbano en todas sus modalidades deberán ser aprobados de acuerdo con la legislación estatal en la materia. De lo anterior se desprende que El procedimiento de elaboración, evaluación y aprobación del presente Programa Parcial de Urbanización estará sujeto a lo establecido en la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.
30	La legislación estatal de Desarrollo Urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano.	El artículo 30 de Esta Ley, señala que es posible la intervención del sector privado, tal es el caso del presente Programa Parcial de Urbanización.

I.1.9.1.3. Ley de Planeación

Publicada en el Diario Oficial de la Federación en 5 de enero de 1983. Última reforma publicada DOF 16-02-2018.

Art.	Transcripción	Ánálisis de congruencia del Programa Parcial
20	En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del Programa y los programas a que se refiere esta Ley.	En el artículo vigésimo de esta Ley prevé la participación democrática del sector social, como es el caso del presente Programa Parcial de Urbanización que es promovido por la iniciativa privada en los términos previstos en la Ley



I.1.9.1.4. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el jueves 28 de enero de 1988. Última reforma publicada DOF 05-06-2018.

Art.	Transcripción	Ánálisis de congruencia del Plan Parcial
8	<p>Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:</p> <p>...</p> <p>VIII.- La formulación y expedición de los programas de ordenamiento ecológico local del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 4 de esta Ley, en los términos en ella previstos, así como el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas;</p> <p>...</p>	<p>Artículo 8, fracción VIII faculta a los municipios el control y la vigilancia del uso y cambio de uso de suelo. Siendo congruentes con el procedimiento que se lleva a cabo con la elaboración del Programa Parcial de Urbanización.</p>
23	<p>Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:</p> <p>I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;</p> <p>II.- En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;</p> <p>...</p> <p>VII.- El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;</p> <p>...</p>	<p>Artículo 23, fracciones I, II y VII emite disposiciones que deberán cumplir los Planes de Desarrollo Urbano en materia de protección al ambiente, mismos que fueron considerados en la elaboración del presente Programa Parcial de Urbanización.</p>

I.1.9.1.5. Ley de Aguas Nacionales.

Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de diciembre de 1992. Última reforma publicada DOF 06-01-2020.

Art.	Transcripción	Ánálisis de congruencia del Programa Parcial
3 Fracción XLVII	<p>"Ribera o Zona Federal": Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros. El nivel de aguas</p>	



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	<p>máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Estas fajas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar. En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno. La magnitud de la cárcava o cauce incipiente deberá ser de cuando menos de 2.0 metros de ancho por 0.75 metros de profundidad;</p>	El sitio del proyecto del presente Programa Parcial de Urbanización presenta un escurrimiento natural de tipo intermitente que deberá ser sujeto a políticas de protección y delimitación en los términos que se señala en este artículo
17	<p>Es libre la explotación, uso y aprovechamiento de las aguas nacionales superficiales por medios manuales para uso doméstico conforme a la fracción LVI del Artículo 3 de esta Ley, siempre que no se desvíen de su cauce ni se produzca una alteración en su calidad o una disminución significativa en su caudal, en los términos de la reglamentación aplicable. No se requerirá concesión para la extracción de aguas marinas interiores y del mar territorial, para su explotación, uso o aprovechamiento, salvo aquellas que tengan como fin la desalinización, las cuales serán objeto de concesión.</p>	
18	<p>Las aguas nacionales del subsuelo podrán ser libremente alumbradas mediante obras artificiales, salvo cuando por causas de interés o utilidad pública el Titular del Ejecutivo Federal establezca zona reglamentada, de veda o de reserva o bien suspenda o limite provisionalmente el libre alumbramiento mediante Acuerdos de carácter general....</p>	El proyecto contenido en el presente Programa Parcial de Urbanización será autosuficiente en cuanto al abastecimiento de agua potable, por lo que se solicitará la perforación de un pozo profundo para uso urbano, por lo tanto, deber cumplir con las disposiciones emitidas en esta Ley.
44	<p>La explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales superficiales o del subsuelo por parte de los sistemas del Distrito Federal, estatales o municipales de agua potable y alcantarillado, se efectuarán mediante asignación que otorgue "la Autoridad del Agua", en los términos dispuestos por el Título Cuarto de esta Ley...</p>	



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
45	<p>Es competencia de las autoridades municipales, con el concurso de los gobiernos de los estados en los términos de esta Ley, la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales que se les hubieran asignado, incluyendo las residuales, desde el punto de su extracción o de su entrega por parte de "la Autoridad del Agua", hasta el sitio de su descarga a cuerpos receptores que sean bienes nacionales. La explotación, uso o aprovechamiento se podrá efectuar por dichas autoridades a través de sus entidades paraestatales o de concesionarios en los términos de Ley. En el reúso de aguas residuales, se deberán respetar los derechos de terceros relativos a los volúmenes de éstas que estén inscritos en el Registro Público de Derechos de Agua.</p>	
87	<p>"La Autoridad del Agua" determinará los parámetros que deberán cumplir las descargas, la capacidad de asimilación y dilución de los cuerpos de aguas nacionales y las cargas de contaminantes que éstos pueden recibir, así como las metas de calidad y los plazos para alcanzarlas, mediante la expedición de Declaratorias de Clasificación de los Cuerpos de Aguas Nacionales, las cuales se publicarán en el Diario Oficial de la Federación, lo mismo que sus modificaciones, para su observancia....</p>	
88	<p>Las personas físicas o morales requieren permiso de descarga expedido por "la Autoridad del Agua" para verter en forma permanente o intermitente aguas residuales en cuerpos receptores que sean aguas nacionales o demás bienes nacionales, incluyendo aguas marinas, así como cuando se infiltrén en terrenos que sean bienes nacionales o en otros terrenos cuando puedan contaminar el subsuelo o los acuíferos...</p>	<p>El proyecto contenido en el presente Programa Parcial de Urbanización será autosuficiente en cuanto al tratamiento de las aguas residuales, por lo que se solicitará la autorización para tratamiento y descarga de las mismas, por lo tanto, deber cumplir con las disposiciones emitidas en esta Ley.</p>

I.1.9.2. Nivel estatal

I.1.9.2.1. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit.

Aprobada el 05 de febrero del 1918, y publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit los días 17, 21, 24 y 28 de febrero y 3, 7, 10 y 14 de marzo de 1918, con la última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 07 de diciembre de 2020.



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
111	<p>El artículo 111 señala las facultades que tienen los Ayuntamientos en términos de leyes federales y estatales, así como su personalidad jurídica para manejar su patrimonio conforme a lo estipulado en la Ley. Son sus facultades:</p> <ul style="list-style-type: none">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;	<p>Por lo tanto, las autoridades municipales asumen un papel preponderante no sólo en la formulación de instrumentos de planeación urbana, sino también en su ejecución. En el caso del presente Programa parcial, corresponde a las autoridades municipales la formulación y aprobación de la zonificación de usos, destinos y reservas contenida en el mismo, así como la aplicación de la normatividad urbana correspondiente.</p>

I.1.9.2.2. Ley de Planeación del Estado de Nayarit.

Aprobada el 24 de Julio del 1997, y publicada en la Tercera Sección del el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el día 30 de Julio de 1997, con la última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 15 de octubre del 2020.

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
3	<p>La planeación del desarrollo se llevará a cabo a través de los instrumentos de planeación establecidos en esta Ley, los cuales determinarán los objetivos, estrategias, acciones, metas e Indicadores para el desarrollo del Estado, y responderán a las siguientes premisas:</p> <p>...</p> <ul style="list-style-type: none">I. El uso y aprovechamiento óptimo y racional de los recursos humanos, naturales, técnicos y financieros de los municipios y de las regiones del Estado para su desarrollo equilibrado;II. La consolidación del Sistema de Planeación consistente en el impulso de la participación activa de la sociedad en la planeación y evaluación de las actividades de gobierno, y <p>...</p>	<p>Para los efectos de esta Ley, la planeación es un 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.</p>
45	<p>Los Municipios contarán al menos con los siguientes instrumentos de planeación:</p> <ul style="list-style-type: none">I. Programas de inversión derivados, parciales, sectoriales, especiales o institucionales, y <p>...</p>	<p>El presente instrumento de planeación se ajusta a esta disposición.</p>



I.1.9.2.3. Ley Municipal del Estado de Nayarit.

Publicada en el Periódico Oficial el 4 de agosto de 2001, última reforma el 01 de diciembre del 2020.

Art.	Transcripción	Ánálisis de congruencia del Programa Parcial
61	Son atribuciones de los Ayuntamientos: II. 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. III. En materia administrativa, económica y social: d) Analizar y aprobar, en su caso, los convenios cuya celebración promueva el Presidente Municipal, y establecer lineamientos que impulsen la coordinación con los demás niveles de gobierno, en los siguientes aspectos: 1. Sistemas de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo dispuesto por las leyes; 2. Promoción e implantación de programas de vivienda y desarrollo urbano para regular el crecimiento de los centros de población;	La Ley Municipal para el Estado de Nayarit (Decreto número 8345), establece las facultades, atribuciones, obligaciones y prohibiciones de los municipios, incluyendo las referentes al desarrollo urbano.

I.1.9.2.4. Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.

Aprobada el 03 de diciembre de 2019, y publicada en la décimo octava sección del el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el día 30 de diciembre de 2019.

Art.	Transcripción	Ánálisis de congruencia del Programa Parcial
17	Los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones en materia de esta ley a través de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, pudiendo convenir con el Ejecutivo del Estado la coordinación que en cada caso proceda, a efecto de que éste ejerza por un tiempo y materia determinados las atribuciones de la Dirección, por acuerdo de Cabildo y a solicitud del Presidente Municipal.	Con base en lo anterior, los principales fundamentos jurídicos que sustentan el presente Programa Parcial se derivan de las disposiciones previamente citadas de la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.
18	Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado tendrán en materia de Desarrollo Urbano las atribuciones siguientes: I. Elaborar, aprobar y administrar los programas municipales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y de centros de población y los demás que de estos deriven, así como proceder a su evaluación y revisión, asegurándose de que sea congruente con el programa nacional del programa estatal de ordenamiento territorial de desarrollo urbano;	Con base en lo anterior, los principales fundamentos jurídicos que sustentan el presente Programa Parcial se derivan de las disposiciones previamente citadas de la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
40	<p>III. Fomentar con la colaboración del Consejo Municipal la participación de la colectividad en la elaboración, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y sus derivados aplicables en el respectivo Municipio;</p> <p>IV. Participar en la creación y administración de las reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;</p> <p>V. Proponer, gestionar y realizar en coordinación con los Gobiernos Federal y Estatal y la participación de los particulares, las acciones necesarias para preservar y controlar la ecología en los asentamientos humanos del municipio;</p> <p>VI. Gestionar ante la Secretaría, la obtención del dictamen de congruencia con el Sistema, de los programas de su competencia;</p> <p>VII. Definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del desarrollo urbano y controlar, regular y vigilar las reservas, los usos y destinos del suelo en su jurisdicción;</p> <p>VIII. Verificar en la elaboración y actualización de los programas municipales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y centros de población los criterios en materia de prevención de desastres a través de la regulación del uso del suelo en los centros de población;</p> <p>IX...</p> <p>....</p>	
	<p>La planeación, regulación y evaluación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población constituyen las acciones fundamentales previstas en esta Ley, a fin de lograr un desarrollo integral, sustentable y equilibrado en el territorio estatal. Estas acciones estarán a cargo, en forma concurrente, del Gobierno del Estado y de los Ayuntamientos, conforme a su competencia y jurisdicción, de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables. La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, se llevarán a cabo a través de un Sistema Estatal integrado por los siguientes instrumentos:</p> <p>I. Básicos:</p>	



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	<p>a) El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;</p> <p>b) Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;</p> <p>c) Los Programas de Zonas Metropolitanas, y</p> <p>d) Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población.</p> <p>II. Derivados:</p> <p>a) Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;</p> <p>b) Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;</p> <p>c) Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano;</p> <p>d) Los Programas Parciales de Urbanización;</p> <p>e) Esquemas de planeación simplificada y de servicios rurales, y</p> <p>f) Programas territoriales operativos.</p> <p>Los esquemas de planeación simplificada y de servicios rurales, son instrumentos derivados de un Programa Municipal, podrán ser promovidos por los centros de población que cuenten con menos de 50 mil habitantes, debiendo establecer su necesidad y alcances y se sujetara a los requisitos contenidos en el artículo 42. Los programas territoriales operativos se regularán de conformidad a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.</p> <p>Serán de carácter obligatorio los instrumentos de planeación básicos con la finalidad de contar con documentos de índole jurídica para impulsar el desarrollo urbano a nivel estatal y municipal. En tanto, los instrumentos de planeación derivados tendrán como propósito definir necesidades específicas de desarrollo urbano a nivel regional o local de una zona y/o temático en particular. Dicha información deberá incorporarse en el Sistema de Información Territorial y Urbana del Estado de Nayarit.</p> <p>Los instrumentos de planeación referidos deberán guardar congruencia entre sí sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial. Por lo anterior, dichos instrumentos deberán tomar en cuenta la información contenida de todos aquellos Programas vigentes que incidan en su territorio de aplicación.</p> <p>Los instrumentos cuya formulación no sea coordinada por el IPLANAY, requerirán un dictamen de congruencia por parte del Ejecutivo, dentro del proceso de su aprobación; y formará parte</p>	



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
50	<p>del expediente para proceder a su publicación en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, además de los elementos básicos que señala el artículo 42 de esta Ley, contendrán como mínimo lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">I. La referencia al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población o Programa 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 230 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	



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	<p>aplicación del Programa Parcial y de sus usuarios respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;</p> <p>VIII. 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 Programa Parcial;</p> <p>IX. Los usos y destinos comprendidos en el Proyecto;</p> <p>X. Las medidas e instrumentos para la ejecución del Plan o Proyecto, y</p> <p>XI. Los demás requisitos que establezcan las dependencias normativas.</p>	
52	<p>Los Programas Parciales de Urbanización, son los instrumentos ejecutivos para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración corresponde a los particulares, en los casos previstos por esta Ley.</p> <p>Será obligatorio formular un Programa Parcial de Urbanización cuando implique:</p> <p>I.- Transformar el suelo rural a urbanizado en áreas de reserva urbana o en reservas territoriales, determinando los usos y destinos correspondientes;</p> <p>II.- Transformar el suelo rural mediante obras de urbanización en predios localizados fuera del centro de población, determinando los usos y destinos correspondientes, en predios de propiedad privada o social;</p> <p>III.- Establecer o modificar los usos y destinos para una zona específica dentro del centro de población o para una zona de crecimiento;</p> <p>IV.- Determinar áreas de restricción por paso de redes de infraestructura; o</p> <p>V.- Determinar las obligaciones específicas a cargo de los propietarios de predios y fincas, en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;</p>	
53	<p>Mientras que el Artículo 53, se señala que los planes señalados anteriormente se formularán y administraran conforme a las siguientes disposiciones:</p> <p>I.- Determinaran la zonificación secundaria o específica, señalando los usos, destinos y reservas en los predios donde se proponga realizar;</p> <p>II.- Regularan y controlaran la urbanización y la edificación, y en general, la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;</p> <p>III.- Autorizaran la subdivisión o lotificación del predio o predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan;</p> <p>IV.- Delimitaran e identificaran las áreas de donación, conforme a los lineamientos previstos el presente ordenamiento;</p> <p>V.- En su caso, propondrán la permuta de las áreas de</p>	



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	<p>donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 bis de esta Ley, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;</p> <p>VI.- Determinaran en forma específica las áreas de restricción; regularan y controlaran la urbanización y la edificación; y en general determinaran la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;</p> <p>VII:- Integraran las obras, acciones e inversiones con la estructura urbana del centro de población; y</p> <p>VIII.- En su caso, determinaran los predios que resulten beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización o edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de población.</p>	
54	<p>Los Programas Parciales de Urbanización, además de los elementos básicos que señala el artículo 42 de esta Ley, contendrán como mínimo lo siguiente:</p> <p>I. El enunciado del Plan y datos generales del proyecto;</p> <p>II. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población o del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del cual se derivan, por lo que sus disposiciones deben ser correspondientes y guardar congruencia entre sí, a efecto de que ningún Programa Parcial de Urbanización 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;</p> <p>III. La fundamentación jurídica;</p> <p>IV. Los objetivos generales y específicos;</p> <p>V. La delimitación del área de estudio y del área de aplicación;</p> <p>VI. El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;</p> <p>VII. La determinación de 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 y/o usos de suelo para cada tipo de zona;</p> <p>VIII. La referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:</p> <p>a. Los criterios de diseño de las vialidades, precisando las secciones mínimas y normas de trazo en función a su jerarquía;</p> <p>b. Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;</p> <p>c. Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de</p>	



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	<p>protección;</p> <p>d. Las obras de urbanización requeridas en cada tipo de zona;</p> <p>e. La determinación de las áreas de donación, en función de las características de cada zona;</p> <p>f. Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de donación requeridas en cada tipo de zona;</p> <p>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;</p> <p>h. Las normas de diseño urbano, y</p> <p>i. Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;</p> <p>IX. En el caso de acciones de conservación o mejoramiento, además de los elementos aplicables antes mencionados, deberá de considerarse la zonificación específica con las restricciones, en su caso, respecto de los predios y fincas objetos de estas acciones.</p> <p>Así mismo, contendrán 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 programa parcial.</p>	

I.1.9.2.5. Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.

Aprobada el 03 de abril del 2001, y publicada en la Tercera Sección del el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el día 25 de abril de 2001, con la última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 29 de mayo del 2020.

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
5	<p>Corresponde a los Municipios de la Entidad:</p> <p>I.- Formular y conducir la política ambiental, en el ámbito municipal, en congruencia con la que se expida para el Estado;</p> <p>...</p> <p>VIII.- Prevenir y controlar la contaminación de las aguas federales que tengan asignadas para la prestación de los servicios públicos y de las que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como incentivar el uso sustentable de las mismas mediante el fomento y creación de políticas en materia de cosecha de agua;</p>	De acuerdo con el artículo 5º, fracción X, compete a los Municipios, el ordenamiento ecológico de los asentamientos humanos, a través de los planes de desarrollo urbano estatal y municipal, y demás instrumentos legales afines.
12	<p>Para la formulación y conducción de la política ambiental estatal y la aplicación de las medidas e instrumentos previstos en esta Ley, se observarán los siguientes principios:</p> <p>...</p> <p>II.- Los ecosistemas y sus elementos deben ser aprovechados de manera que se asegure una producción óptima y sostenida,</p>	El artículo 12 se detallan los principios que establece la Política Ecológica, los cuales deberán respetarse en el presente instrumento



	<p>compatible con su equilibrio e integridad;</p> <p>III. Las Autoridades Estatales y Municipales, así como los particulares, deben asumir la responsabilidad de la protección del equilibrio ecológico, la cual comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de la vida de las futuras generaciones;</p> <p>VII. El aprovechamiento de los recursos naturales renovables, debe realizarse de manera que no ponga en peligro y asegure la permanencia de la diversidad y renovación de la flora y fauna;</p> <p>...</p> <p>XI. En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieran al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar, y en general inducir las acciones de los particulares en los campos económicos y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.</p>	de planeación urbana.
33	<p>Para la regulación de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y los Municipios considerarán los siguientes criterios:</p> <p>I.- La planeación de los asentamientos humanos requiere de una estrecha vinculación con las políticas y criterios ambientales, por lo tanto, los Planes o Programas de Desarrollo Urbano del territorio Estatal deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los Programas de ordenamiento ecológico del territorio Estatal;</p> <p>II.- La política ambiental de planeación de asentamientos humanos deberá buscar la corrección de los desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población, y a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, orientándolo hacia zonas aptas, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ambientales, en correspondencia con los ordenamientos ecológicos previstos;</p> <p>III.- En el proceso de creación, modificación y mejoramiento del ambiente construido por el hombre, es indispensable fortalecer las previsiones de carácter ambiental, para proteger y mejorar la calidad de vida;</p> <p>IV.- En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;</p> <p>...</p> <p>VII.- Las autoridades estatales y de los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable; y</p> <p>VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, siendo obligatorio que en los nuevos desarrollos se instalen sistemas de cosecha de agua, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.</p>	Se cumplirá con estas disposiciones
34	Los criterios de regulación de los asentamientos humanos serán considerados en la formulación y aplicación de las políticas, planes	



	y programas estatales y municipales de desarrollo urbano y vivienda, y aquellos que de estos se deriven.	
35	<p>En la formulación de los instrumentos de desarrollo urbano a que se refiere el Artículo anterior, se deberán incorporar los siguientes elementos:</p> <p>I.- Las disposiciones que establece la presente Ley en materia de conservación, preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;</p> <p>II.- El ordenamiento ecológico general y local;</p> <p>III.- El cuidado de la proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios y en general otras actividades;</p> <p>IV.- La integración de inmuebles de alto valor histórico y cultural, con áreas verdes y zonas de convivencia social;</p> <p>V.- La conservación de las áreas verdes existentes, evitando ocuparlas con obras o instalaciones contrarias a su función;</p> <p>VI.- Las previsiones para el establecimiento de zonas destinadas a actividades consideradas como altamente riesgosas por la Federación;</p> <p>VII.- La separación que debe existir entre los asentamientos humanos y las áreas industriales, tomando en consideración las tendencias de expansión del asentamiento humano y los impactos que tendría la industria sobre éste;</p> <p>VIII.- La conservación de las áreas agrícolas fértiles, evitando su fraccionamiento para fines de desarrollo urbano; y</p> <p>IX. La protección de los asentamientos humanos contra riesgos por fenómenos naturales.</p>	

I.1.9.3. Nivel Municipal

I.1.9.3.1. Reglamento de zonificación y usos del suelo de Compostela Nayarit

Aprobada el 08 de noviembre del 2013, y publicada en la Octava Sección del Periódico Oficial del Estado de Nayarit el día 18 de diciembre de 2013.

Art.	Transcripción	Ánálisis de congruencia del Programa Parcial
2	<p>Tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimientos para llevar a cabo los objetivos, políticas y estrategias de desarrollo señaladas en el contenido del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, así como, formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los centros de población en el Municipio, a través de los programas de desarrollo urbano. Para tal efecto se establecen:</p> <p>I). La clasificación general de las áreas y predios;</p> <p>II). La definición de la utilización general del suelo;</p> <p>III). La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;</p> <p>IV). La clasificación de los usos y destinos de áreas y predios;</p> <p>V). Las normas de control de usos del suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona; VI). Las</p>	<p>Se deberá ser congruente con las disposiciones emanadas en este reglamento municipal</p>



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	<p>normas de control de intensidad de la edificación; VII). Las normas para el control de riesgos y la prevención de desastres y siniestros, aplicables según el tipo de utilización del suelo;</p> <p>VIII). Las normas a que se sujetará la utilización de las edificaciones y sitios afectos al patrimonio arquitectónico y urbano del Municipio;</p> <p>IX). Los requerimientos generales para elaborar los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;</p> <p>X). Las normas relativas al diseño urbano;</p> <p>XI). Las normas y criterios aplicables a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;</p> <p>XII).</p> <p>Los criterios de diseño arquitectónico;</p> <p>XIII). La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Programa Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización; el Proyecto de Edificación y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y</p> <p>XIV). Los documentos que conformarán los programas de desarrollo urbano y en particular sus normas de zonificación.</p>	

I.1.9.3.2. Reglamento para la Prestación de Servicios Turísticos en el Municipio de Compostela, Nayarit.

Aprobada el 06 de diciembre del 2006, y publicada en la Tercera Sección del Periódico Oficial del Estado de Nayarit el día 29 de septiembre de 2007.

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
11	Los prestadores de servicios turísticos que no cumplan con las normas establecidas vigentes y con el presente Reglamento, no podrán usar el nombre de Prestador de Servicios Turísticos.	
28	El prestador de Servicios Turísticos de Transportación, deberá contar con un código interno de seguridad con el objeto de prevenir accidentes, cuyo ejemplar se deberá entregar al usuario en el momento de contratar los servicios. Dicho código deberá contener los requisitos mínimos que, en su caso, fije la norma en cuanto a condiciones mínimas de seguridad para el desarrollo de la actividad en la persona del turista.	Se deberá ser congruente con las disposiciones emanadas en este reglamento municipal.

I.1.9.3.3. Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Compostela, Nayarit.

Publicada en la Tercera Sección del Periódico Oficial del Estado de Nayarit el día 8 de septiembre de 2007.



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
11	<p>Las atribuciones municipales en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, serán ejercitadas por el Departamento de Ecología en los siguientes ámbitos:</p> <p>I. En la formulación de la política y de los criterios ecológicos en el municipio.</p> <p>II. En la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en su jurisdicción de competencia.</p> <p>III. En la prevención y control de emergencias ecológicas y contingencias ambientales del orden federal, estatal y municipal.</p> <p>IV. En la regulación de actividades no consideradas altamente riesgosas.</p> <p>V. En los ecosistemas o el ambiente municipal.</p> <p>VI. En la regulación, creación, administración de las áreas naturales protegidas en su jurisdicción y competencia.</p> <p>VII. En la prevención y control de la contaminación atmosférica en el ámbito de su competencia.</p> <p>VIII. En el establecimiento de medidas prohibitivas en la emisión de contaminantes por ruido, vibraciones, radiaciones, energía térmica, lumínica y olores perjudiciales al ambiente.</p> <p>IX. En la regulación de aprovechamiento racional, la preservación, el control de la contaminación de las aguas en su ámbito de competencia y jurisdicción, así como las destinadas a la prestación de servicios públicos y las que descarguen en las redes de alcantarillado de las zonas urbanas del municipio.</p> <p>X. En el ordenamiento ecológico municipal y comunitario en concordancia con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás instrumentos aplicables.</p> <p>XI. En la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección ambiental de los centros de población por los efectos derivados de la prestación de servicios públicos municipales.</p> <p>XII. En la regulación del manejo y disposición de residuos sólidos no peligrosos.</p> <p>XIII. En la aplicación y observancia de las normas oficiales mexicanas, expedidas por la federación y normas estatales.</p> <p>XIV. En la concertación con los sectores social y privados para la realización de acciones en el ámbito de competencia del Ayuntamiento.</p> <p>XV. Convenir y en su caso requerir la instalación de equipos de control de emisiones a quienes realicen actividades contaminantes en el ámbito de la competencia municipal.</p> <p>XVI. Establecer y operar sistemas de verificación de contaminantes de la atmósfera; y</p> <p>XVII. Las demás que señalen la legislación y reglamentación aplicable.</p>	Se deberá ser congruente con las disposiciones emanadas en este reglamento municipal.



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
16	<p>Los Programas de Ordenamiento Ecológico del territorio municipal serán expedidos por la autoridad municipal. Los Ordenamientos Ecológicos Comunitarios serán expedidos por el INADES o la autoridad municipal de conformidad por lo dispuesto por la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit y su Reglamento que tendrán por objeto:</p> <p>I. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y de las tecnologías utilizadas por los habitantes del área que se trate.</p> <p>II. Regular fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos; y</p> <p>III. Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, conservación, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.</p>	
24	La regulación ambiental de los asentamientos humanos que lleve a cabo el gobierno municipal, consiste en el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda para mantener, mejorar y restaurar el equilibrio de los asentamientos humanos con los ecosistemas naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.	
25	Para la regulación ecológica de los asentamientos humanos, el municipio considerará los siguientes criterios: <p>I. La planeación de los asentamientos humanos requiere de una estrecha vinculación con las políticas y criterios ambientales, por lo tanto, los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio estatal.</p> <p>VII. Las autoridades municipales, en la esfera de su competencia, promoverá la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable.</p>	
26	Los criterios de regulación de los asentamientos humanos serán considerados en la formulación y aplicación de las políticas, planes municipales de desarrollo urbano y vivienda, y aquellas que de este se deriven.	



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
27	<p>En la formulación de los instrumentos de desarrollo urbano a que se refiere el artículo anterior, se deberán incorporar los siguientes elementos:</p> <ul style="list-style-type: none">I. El ordenamiento ecológico local y municipal.II. El cuidado de la proporción que debe ya existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios y en general otras actividades.III. La integración de inmuebles de alto valor histórico y cultural, con áreas verdes y zonas de convivencia social.IV. La conservación de las áreas verdes existentes, evitando ocuparlas con obras o instalaciones contrarias a su función.V. La conservación de las áreas verdes agrícolas fértiles, evitando su fraccionamiento para fines de desarrollo urbano.VI. La protección de los asentamientos humanos contra riesgos por fenómenos naturales.	



II. DIAGNOSTICO - PRONOSTICO

II.1. Diagnóstico

II.1.1. Medio físico natural

II.1.1.1. Topografía (análisis de pendientes) [plano D-1]

En el área de estudio del presente Programa parcial de urbanización, la configuración topográfica permite distinguir cuatro tipos de zonas según el rango de pendientes que presentan:

El primer tipo de pendientes van del 0 al 5% de inclinación, la mayor parte del área de estudio se encuentra dentro de este tipo, ya que se presenta en el 43.59% de la superficie total, las cuales se consideran con limitaciones moderadas al desarrollo urbano, ya que pueden presentar problemas para el desalojo de agua pluviales.

En segundo término, se encuentran las pendientes del 5 al 15% que representan el 11.02% del total y se ubican en las laderas de las colinas dispersas dentro del área de estudio, estas zonas se consideran óptimas para el desarrollo urbano.

Como tercer lugar existen zonas que presentan desniveles en el rango del 15 al 30 %, mismas que corresponden al 18.49% del total y se ubican en las partes cerriles del área de estudio, considerándose estas con limitaciones moderadas al desarrollo urbano.

Por último, se encuentran las pendientes mayores al 30% de inclinación, mismas que se presentan en el orden del 23.05% en el área, y se ubican en las partes altas de las zonas cerriles descritas y se consideran como condicionantes severas al desarrollo urbano.

El sitio del proyecto contiene todos los tipos zonas descritas.



Tabla II-1.- Zonificación por pendientes en el área de estudio

Clave	Rango de pendientes	Superficie (m2)	%
T1	0-5%	13,353,312.62	43.59%
T2	5-15%	3,374,106.51	11.02%
T3	15-30%	5,663,394.66	18.49%
T4	Más de 30%	7,060,456.40	23.05%
N/D	---	1,180,604.81	3.85%
Totales		30,631,875.00	100.00%

Elaborado por el consultor con base en la carta topográfica INEGI F1311 Puerto Vallarta escala 1:250,000

II.1.1.2. Geología [Plano D-2]

Con el análisis geológico se pretende definir los rasgos de la superficie terrestre en torno a los centros de población, y definir y limitar zonas de riesgo geológico.

El área de estudio presenta diferentes tipos de subsuelo (capa de sustentación, material parental o roca madre), cuyas características geológicas y ubicación se describen a continuación.

Las zonas del subsuelo compuesto por rocas ígneas de tipo extrusiva en encuentran las siguientes:

Brecha volcánica Tpl-Q (Bcb). Es un aglomerado de fragmentos de rocas envueltos en una matriz fina y vítreo. Tiene su origen en incorporación, a la colada de lava, de fragmentos de materiales atravesados. Presenta un tacto rugoso. Representan un 21.90% de la superficie total del área de estudio.

En este tipo de zona se ubica el sitio del proyecto.

Toba acida Tom (Ta). Es parecida a la pumita, pero sin poros. Su color es claro y presenta una densidad baja. Constituida por fragmentos de lava unidos por cenizas y materiales finos. Representan un 34.79% de la superficie total del área de estudio.

Granito K (Gr). Presenta un color grisáceo, con tacto rugoso. El granito es una roca dura y densa, que no se raya con facilidad. Minerales: Cuarzo, Mica y Feldespato. Representan un 1.81% de la superficie total del área de estudio.

A parte de las unidades geológicas descritas anteriormente, la mayor parte del área de estudio incluyendo el sitio del proyecto cuenta con suelo de tipo **aluvial (al)**, estos



son depósitos sedimentarios formados por corrientes fluviales en el cauce y llanura de inundación de los valles fluviales, se caracterizan por tener una menor clasificación. Este tipo de zonas representan un 36.39% del total del área de estudio.

En el área de estudio se encontraron fracturas o fallas geológicas, mismas que no afectan el área de aplicación, mismas que pudieran constituirse en riesgos.

Por ultimo al norponiente del área de estudio se identifica un cuerpo de agua (océano pacífico), que representa un 5.11% del total del área de estudio. En la siguiente tabla se pueden apreciar lo descrito anteriormente (**Tabla II-2**)

Tabla II-2.- Unidades geológicas identificadas en el área de estudio

Clave	Clase	Tipo	Superficie (m2)	%
ROCAS				
Tpl-Q(Bvb)	Ígnea extrusiva	Brecha volcánica básica	6,708,683.18	21.90%
Tom(Ta)	Ígnea extrusiva	Toba acida	10,657,065.87	34.79%
K(Gr)	Ígnea extrusiva	Granito	554,303.64	1.81%
SUELOS				
Q(al)	n/a	Aluvial	11,146,273.88	36.39%
CUERPOS DE AGUA				
CA	n/a	Cuerpos de agua	1,565,548.43	5.11%
Totales			30,631,875.00	100.00%

Elaborado por el consultor con base en la carta de geológica INEGI F1311 Puerto Vallarta escala 1:250,000

II.1.1.3. **Edafología [Plano D-3]**

El objetivo del estudio edafológico es el de separar las áreas problemáticas con la finalidad de conocer los daños que ocasionarían dichos suelos a las construcciones, como pueden ser, hundimientos, deslizamientos, deterioro precoz, etc...y a partir de esto, establecer las bases y los lineamientos necesarios para proteger los materiales de construcción y orientar el crecimiento del Desarrollo Urbano. Asimismo, ubicar las zonas de inestabilidad problemáticas también al Desarrollo Urbano.

Las unidades edafológicas encontradas en el área de estudio, así como ubicación se detallan a continuación:

- **Cambisoles (CM)**



El término Cambisol deriva del vocablo latino "cambiare" que significa cambiar, haciendo alusión al principio de diferenciación de horizontes manifestado por cambios en el color, la estructura o el lavado de carbonatos, entre otros.

Los cambisoles se desarrollan sobre materiales de alteración procedentes de un amplio abanico de rocas, entre ellos destacan los depósitos de carácter eólico, aluvial o coluvial.

No representan restricciones para el desarrollo urbano. Se ubican al nororiente y suroriente del área de estudio y representan un 19.63 del total del área de estudio

- **Leptosoles (LP)**

Los Leptosoles son suelos extremadamente jóvenes y delgados (o con abundantes gravas, es decir muy pedregosos). Pueden considerarse como el primer estadio de formación de un suelo sobre rocas duras. Por tanto, se presentan en donde la erosión natural impide que el solum alcance un cierto espesor (vertientes abruptas de las montañas), o en regiones con ciertas pendientes que sufrieron una erosión muy severa de los suelos precedentes, generalmente, por la acción del hombre. No representan restricciones para el desarrollo urbano. Se ubican al nororiente y suroriente del área de estudio y representan un 19.39% del total del área de estudio

- **Fluvisoles (FL)**

El término fluvisol deriva del vocablo latino "fluvius" que significa río, haciendo alusión a que estos suelos están desarrollados sobre depósitos aluviales.

El material original lo constituyen depósitos, predominantemente recientes, de origen fluvial, lacustre o marino.

Se encuentran en áreas periódicamente inundadas, a menos que estén protegidas por diques, de llanuras aluviales, abanicos fluviales y valles pantanosos. Aparecen sobre todos los continentes y cualquier zona climática.

El fluvisol es un suelo considerado como problemático para el desarrollo urbano de tipo granular suelto, se identifica en el plano D-3, con la clave S2, son generalmente arenosos, donde la presencia de un flujo de agua puede transportar las partículas



del suelo, causando huecos, y consecuentemente, pueden provocar daños estructurales a las instalaciones subterráneas. Se ubican al nororiente y norponiente del área de estudio y representan un 10.17% del total del área de estudio.

- **Regosoles (RG)**

El término regosol deriva del vocablo griego "Rhegos" que significa sábana, haciendo alusión al manto de alteración que cubre la tierra.

Su uso y manejo varían muy ampliamente. Bajo regadío soportan una amplia variedad de usos, si bien los pastos extensivos de baja carga son su principal utilización. En zonas montañosas es preferible mantenerlos bajo bosque. Representan condicionantes estructurales y corrosivas para el desarrollo urbano

El regosol, es un suelo tipificado como granular suelto, se identifica en el plano D-3 con la clave S3, se caracterizan por la presencia de un flujo de agua que puede transportar las partículas del suelo causando huecos que con el tiempo aumentan de tamaño y llegan a provocar daños estructurales a las construcciones o bien descubrir las instalaciones que deben protegerse bajo tierra, también pueden provocar hundimientos en las construcciones. Como medida para utilizar estos suelos se recomienda mezclarlo, en forma de relleno, con material estable en al menos 30 cms. Se ubican al suroriente del área de estudio y representan un 2.46% del total del área de estudio.

- **Phaeozems (PH)**

El término Feozem deriva del vocablo griego "Phaios" que significa oscuro y del ruso "Zemlja" que significa tierra, haciendo alusión al color oscuro de su horizonte superficial, debido al alto contenido en materia orgánica.

El material original lo constituye un amplio rango de materiales no consolidados; destacan los depósitos glaciares y el loess con predominio de los de carácter básico.

Los feozems vírgenes soportan una vegetación de matorral o bosque, si bien son muy pocos. Son suelos fértiles y soportan una gran variedad de cultivos de secano y regadío, así como pastizales. Sus principales limitaciones son las inundaciones y



la erosión. Este tipo de suelos representa limitaciones moderadas al desarrollo urbano.

Se localizan dispersos en toda el área de estudio, y representan un 44.12% del total del mismo. Dentro de este tipo de suelo se encuentra el sitio del proyecto.

Tabla II-3.- Características de las unidades edafológicas presentes en el área de estudio.

Tipo de suelo	Aptitud agrícola			Aptitud urbana			Aptitud pecuaria	
	Sin restric	Con restric	No apto	Sin restric	Con restric	No apto	Apto	No apto
Cambisol CM	X			X			X	
Leptosol LP	X			X			X	
Fluvisol FL			X		X			X
Regosol RG		X			X		X	
Phaeozem PH		X		X			X	

Fuente: Elaborado por el consultor en base a la carta Edafológica INEGI F1311 Puerto Vallarta escala 1:250,000 y en la síntesis metodológica de estudios integrados del medio natural, 1982.

Tabla II-4.- Unidades edafológicas identificadas en el área de estudio

Grupo de suelos	Clave	Superficie (m ²)	%
Suelos			
Cambisol	CM	6,012,249.94	19.63%
Leptosol	LP	5,940,840.62	19.39%
Fluvisol	FL	3,115,724.50	10.17%
Regosol	RG	754,295.74	2.46%
Phaeozem	PH	13,514,583.79	44.12%
Cuerpos de agua			
Océano pacífico	CA	1,294,180.42	4.22%
Totales		30,631,875.00	100.00%

Elaborado por el consultor con base en la carta de edafología INEGI F1311 Puerto Vallarta escala 1:250,000

II.1.1.4. Hidrología

El área de estudio se ubica dentro de la región hidrológica (RH13), Huicicila, en la cuenca Huicicila – San Blas, sub cuenca Rio Huicicila.



II.1.1.4.1. Hidrología superficial [Plano D-4]

El área de estudio se identifican dos tipos de zonas de acuerdo con el coeficiente de escurrimiento, por un lado, se encuentran las zonas con escurrimientos de entre el 10 al 20%, este tipo de zona representa un 58.22% del total, también existe una zona cuyo coeficiente de escurrimiento es del 20 al 30%, representando un 36.67% del total. (Ver **Tabla II-6**)

Tabla II-5.- Coeficientes de escurrimiento dentro del área de estudio

Clave	Coeficiente de escurrimiento	Superficie (m2)	%
Coef-1	10 a 20%	17,833,258.76	58.22%
Coef-2	20 a 30%	11,233,079.03	36.67%
Cuerpos de agua		1,565,537.21	5.11%
Totales		30,631,875.00	100.00%

Elaborado por el consultor con base en la carta de Hidrología superficial INEGI F1311 Puerto Vallarta escala 1:250,000

Por otro lado, dentro del área de estudio se encuentran algunos cuerpos de agua superficiales, entre los que se identifican como el océano pacífico ubicado en la parte norponiente de la zona de estudio, así mismo se ubica un escurrimiento identificado como "Arroyo Lo de Marcos"; Así mismo, el sitio del proyecto presenta un escurrimiento natural de tipo intermitente el cual tendrá que realizarse los trabajos de delimitación del cauce y zona federal correspondiente.

II.1.1.4.2. Hidrología subterránea [Plano D-5]

A continuación, se presentan los resultados a cerca de la disponibilidad de agua de acuerdo a estudios realizados por la C.N.A. **Tabla II-6**:

Tabla II-6.- disponibilidad de agua superficial (m3), cuencas confluyentes al área de estudio.

Región hidrológica	Cuenca	Superficie has	Disp. De agua (m3)	Subcuenca	Superficie has	Disp. De agua
Huicicilia	A Huicicila – San Blas	240,391.80	2104.48	Ba. Río Huicicila	160,554.20	1,571.01
				Bb. Río-Ixtapa	489.16	119.44
				Bc. Río San Blas	50,290.20	292.14

Fuente: elaboración propia, con información de CNA.

Por otra parte, la zona de estudio se identifican dos tipos de zonas de acuerdo con capacidad de encontrar agua en el substituto, en primer lugar, se encuentran las zonas con material no consolidado con posibilidad baja, este tipo de zona



representa un 71.61% del total, además existe una zona conformada de material no consolidado con posibilidad media, representando un 23.28% del total. (Ver **Tabla II-7**)

Tabla II-7.- Clasificación de zonas de acuerdo a la posibilidad de extracción.

Factibilidad de agua	Área (m ²)	Porcentaje (%)
Material no consolidado con posibilidad baja	21,935,483.70	71.61%
Material no consolidado con posibilidad media	7,130,826.27	23.28%
Cuerpo de agua	1,565,565.02	5.11%
Total	30,631,875.00	100.00%

Elaborado por el consultor con base en la carta de Hidrología subterránea INEGI F1311 Puerto Vallarta escala 1:250,000

II.1.1.5. Clima [Plano D-6]

De acuerdo a los datos climáticos de las estaciones climatológicas más cercanas al área de estudio, Compostela y paso de Arocha, el clima corresponde predominantemente al tipo cálido subhúmedo, cuya temperatura media anual oscila entre los 20 y 28° c, mientras que la precipitación oscila entre los 900 a 1,500 mm anuales.

La condición climática del área presenta lluvias en verano, un porcentaje de lluvia invernal menor al 5%, una temperatura del mes más frío mayor a 18° c y un período de sequía intraestival (canícula). (Ver **Tabla II-8**)

Tabla II-8. Tipo de clima por estación meteorológica

Estación climatológica	Fórmula climática
Compostela	Aw0(w)(i')w" ¹
Paso de Arocha	Aw2(w)(i')w" ²

Fuente: Servicio Meteorológico Nacional

¹ Aw0(w)(i')w" = clima cálido subhúmedo, el más seco de los subhúmedos (p/t < 43.2) con lluvias en verano, % de lluvia invernal < 5. Temperatura del mes más frío > 18°, con poca oscilación de la temperatura; presentando período de sequía intraestival (canícula).

² Aw2(w)(i')w" = clima cálido subhúmedo, el más húmedo de los subhúmedos (p/t > 55.3) con lluvias en verano y % de lluvia invernal < 5. Temperatura del mes más frío > 18°, con poca oscilación de la temperatura, presentando período de sequía intraestival (canícula).



II.1.1.5.1. Temperatura.

De acuerdo a las condiciones climáticas de la zona de estudio y la normal climatológica, es de la estación Compostela.

Los datos aportados por la normal climatológica establecen que la temperatura promedio anual máxima es 30.1° c y la mínima 15.5° c; la temperatura mínima extrema es igual a 3.0° c y la máxima extrema es de 39.5° c, en el caso de la oscilación promedio anual se tiene un valor de 11.6° c. (Ver **Tabla II-9**)

Tabla II-9.- Registros mensuales de temperatura media, mínima y máxima extremas para un período de 25 años en la región de Compostela.

Parámetro	Mes	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Temperatura °c													
Media		22.6	22.8	23.5	24.7	26.8	28.4	28.5	28.4	28.4	27.9	26	23.7
Mínima		15.3	15.3	16.1	17.2	20.1	23.4	23.4	23.4	23.4	22.2	19.2	16.8
Prom. Máxima		29.9	30.3	30.9	32.2	33.5	33.4	33.6	33.5	33.4	33.7	32.8	30.6

Fuente: Servicio meteorológico nacional

II.1.1.5.2. Precipitaciones.

En cuanto a la precipitación, los valores muestran que la media anual tiene un valor de 94.4 mm, mientras que la precipitación mínima es de 2.0 mm. En cuanto al porcentaje de lluvia invernal su valor calculado es 8.1%.

En cuanto a los valores de evapotranspiración potencial (etp) el mes de enero presenta el valor mínimo 23.72, mientras que el valor máximo se presenta en el mes de julio con un valor de 158.1.

La temporada de estiaje en la zona es muy marcada, abarcando los meses de febrero a mayo, con apenas un 1.8% del total anual de lluvias. (Ver **Tabla II-10**)

Tabla II-10.-Registro mensual de precipitación media, máxima y mínima en Compostela.

Parámetro	Mes	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Precipitación mm													
Media		17.4	6.6	6.3	8.5	5.7	162.1	263	281.1	256.1	92.8	15.9	18.2
l		0.2	0.7	0.5	1	1.4	6.6	99	191	73.5	23.5	2.	1.4
Prom. Máxima		96	49	136.4	188.8	111.1	502.9	439.5	528.5	613.5	272.3	117	94

Fuente: Servicio Meteorológico Nacional



II.1.1.5.3. Vientos.

La mayor frecuencia de vientos durante todo el año es del oeste y suroeste, presentándose ciclos de calma con una frecuencia del 34%. Asimismo, durante el periodo mayo – octubre se presentan vientos del norte con una frecuencia de 16%, situación que se modifica en el periodo de noviembre – abril, dado que con una frecuencia de 16% se presentan vientos del sur y del este. (Ver **Tabla II-11** y **Tabla II-12**)

Tabla II-11.- Vientos dominantes al año. Estación meteorológica Compostela

Estación	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Compostela	E	S	C	C	C	C	W	N	-	W	W	W

Fuente: CNA, dirección general servicio meteorológico nacional. Nota: se tomó como último año, aquél en que se tuviera registrado en por lo menos 9 meses.

Tabla II-12.-Dirección y frecuencia del viento dominante

Estación	Mayo-octubre		Noviembre-abril	
	Dirección	Frec.%	Dirección	Frec.%
Compostela	W	34	W	34
	C	34	C	34
	N	16	S	16
	nd	16	E	16
Paso de Arocha	SW	100	SW	68
			nd	32

Fuente: CNA, Dirección General Servicio Meteorológico Nacional.

II.1.1.6. Uso de suelo y vegetación [plano D-7].

La zona de estudio presenta cuatro tipos de uso de suelo entre los que se pueden mencionar el Uso Agrícola, Uso Forestal, Uso Urbano y cuerpo de agua, desglosados de la siguiente manera: (**Tabla II-13**)

Uso Agrícola IAPF. - Este tipo de suelo se clasifica a su vez en dos sub-categorías de acuerdo con el tipo de riego usado en estos, el de mayor presencia en la zona es el suelo de tipo agrícola de riego anual, ubicado en casi todo el valle agrícola del área de estudio, en segundo lugar, se ubican en mucho menor cantidad el suelo de tipo Agrícola de temporal permanente Anual. Este tipo de zona ocupa un 35.05% del total de la zona de estudio.



Agricultura del riego. - Se da en las zonas planas, con los mejores suelos y asociadas a pozos. Generalmente se cultivan especies hortícolas para exportación o para ser transportadas al estado de Jalisco.

Agricultura de temporal permanente anual. - Este tipo de agricultura se encontró en zonas más secas, asociadas principalmente a las selvas bajas caducifolias y en ocasiones a otros tipos de vegetación como bosques de encino o de pino. Los cultivos encontrados en este tipo de agricultura son principalmente de subsistencia.

- **Uso Forestal.** – En la zona de estudio se identifican de tipos de zonas ocupadas por vegetación de tipo forestal, que son el Palmar natural y la selva subcaducifolia.

Palmar natural VPN. - Existe un pequeño manchón al norponiente del área de estudio con vegetación dominada por palmas orbignya, asociadas con pastizal inducido que se promueven para actividades pecuarias a partir de aclareos en los bosques. Este tipo de zona ocupa un 5.09% del total de la zona de estudio.

En este tipo de suelo se ubica el sitio del proyecto.

Selva subcaducifolia VSa/SMS. - La selva mediana subcaducifolia tiene un estrato superior con árboles de más de 20 m de altura, se encuentra en zonas bajas o protegidas en cañones de la sierra. Las especies de árboles que se encuentran son: Bursera simaruba, Brosimum alicastrum, Castilla elastica, Ceiba pentandra, Cedrela odorata, Enterolobium cyclocarpum Ficus glabrata, Hura polyandra, Hymenea courbaril, Inga spp., Nectandra salicifolia, Orbignya guacuyule, Pseudobombax ellipticum y Swartzia simplex.

Los arbustos o árboles pequeños están representados por Acacia glomerosa, Calliandra magdalena, Eugenia acapulcensis e Hippocratea acapulcensis, entre otras. Finalmente, entre las hierbas, bejucos y epífitas se encuentran Lygodium venustum, Anthurium sp. y Aechmea bracteata. Las selvas medianas subcaducifolias conservadas se encuentran en las zonas de mayor pendiente donde los terrenos no son propicios para los cultivos ni para el ganado. Este tipo de zona ocupa un 51.51% del total de la zona de estudio.



- **Uso Urbano AH.** - Existen zonas de uso urbano, específicamente las localidades de Lo de Marcos, Villa Morelos y Chula Vista. Este tipo de zona ocupa un 4.13% del total de la zona de estudio.
- **Cuerpos de agua.** – Por último, una porción del territorio es ocupada por el océano pacífico. Este tipo de zona ocupa un 4.23% del total de la zona de estudio.

Tabla II-13.- Clasificación de usos de suelo y vegetación en el área de estudio.

Uso de suelo y vegetación		Tipo de vegetación	Clave	Superficie (m2)	%
Primario	Asociaciones secundarias				
Agrícola	Pecuario - forestal	---	IAPF	10,735,848.03	35.05%
Forestal	---	Palmar natural	VPN	1,558,837.02	5.09%
	---	Selva media subcaducifolia	Vsa/SM S	15,777,371.48	51.51%
Uso Urbano	---	---	AH	1,265,199.94	4.13%
Cuerpo de agua	---	---	CA	1,294,618.53	4.23%
		Totales		30,631,875.00	100.00%

Elaborado por el consultor con base en la carta de Uso de suelo y vegetación INEGI F1311 Puerto Vallarta escala 1:250,000

II.1.1.7. Fauna

Con respecto a la fauna que se encuentra en el área que ocupará el proyecto y las zonas inmediatas, se compone de 22 tipos de anfibios, 44 de aves y 11 de mamíferos. Entre los primeros se encuentran 4 especies consideradas dentro de las categorías rara, amenazada y en peligro de extinción, siendo estas el cuije de cola roja, el garrobo, el cocodrilo y la iguana.

De las aves existentes 3 están clasificadas en la categoría de amenazadas y dos bajo protección especial. Algunas otras especies son gaviotas, el pelícano pardo, el comorán, tordos, golondrinas, cardenal, dominico, tortolita, zopilote, calandria, halcones y la garza gris en el manglar.



Por último, entre las especies de mamíferos encontramos que existen dos especies de murciélagos bajo protección especial y el armadillo de nueve bandas se encuentra en peligro de extinción. Otras especies que existen son el coati o tejón, tlacuaches, mapaches, pécari de collar, venado cola blanca, conejos, tuzas y ardillas.

Los listados que a continuación se presentan, refieren la fauna cuya presencia dentro del predio, fue comprobada por avistamiento directo, excretas, huellas, madrigueras o marcas de ramoneo, así como por entrevista a los pobladores del área inmediata al proyecto. (Ver Tabla II-17, Tabla II-15, Tabla II-16 y Tabla II-17)

Tabla II-14.-Registro de anfibios en el área de estudio

Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
Ranita silbadora	<i>Eleutherodactylus vocalis</i>	-
Ranita ladrona	<i>Leptodactylus melanotus</i>	-
Ranita fisgona	<i>Leptodactylus fragilis</i>	-
Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
Sapo marino	<i>Bufo marinus</i>	-
Sapo	<i>Bufo marinus horribilis</i>	-
Ranita manchada	<i>Pternohyla fodiens</i>	-
Rana mexicana	<i>Smilisca baudinii</i>	-
Rana-mono mexicana	<i>Pachymedusa dacnicolor</i>	-
Rana leopardo	<i>Rana magnaocularis</i>	-

Tabla II-15.-Registro de reptiles en el área de estudio

Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
*	<i>Anolis nebulosus</i>	-
*	<i>Anolis sp. 1</i>	-
*	<i>Phyllodactylus tuberculosus</i>	-
Iguana verde	<i>Iguana</i>	Pr
*	<i>Ctenosaura pectinata</i>	A
*	<i>Cnemidophorus lineatissimus</i>	PR
*	<i>Cnemidophorus communis</i>	PR
*	<i>Urosaurus bicarinatus</i>	-
*	<i>Bassiliscus vittatus</i>	-
*	<i>Rhamphophylops braminus</i>	-
*	<i>Thamnophis sp. 1</i>	A
*	<i>Hypsilegna torquata</i>	PR
*	<i>Kinosternon integrum</i>	PR
*	<i>Crocodylus acutus</i>	PR *
Tortuga golfina	<i>Lepidochelys olivacea</i>	Pr *
Tortuga de carey	<i>Eretmochelys imbricata</i>	Pr *
Tortuga laud	<i>Dermochelys coriacea</i>	Pr *



Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059- SEMARNAT-2010
Tortuga prieta	<i>Chelonia agassizi</i>	Pr *

* No se reporta nombre común para estas especies.

Abreviaturas: E: probablemente extinta en el medio silvestre; P: en peligro de extinción; A: amenazada; Pr: sujetas a protección especial.

Tabla II-16.-Registro de aves en el área de estudio.

Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059- SEMARNAT-2010
Fregata	<i>Fregata magnificens</i>	-
Gaviota	<i>Larus atricilla</i>	-
Gaviota oscura	<i>L. Heermannii</i>	-
Gorrión doméstico	<i>Passer domesticus</i>	-
Pelícano pardo	<i>Pelecanus occidentales</i>	-
Cormorán	<i>Phalacrocorax olivaceus</i>	-
Luis bienteveo	<i>Pitangus sulphuratus</i>	-
Tordo	<i>Scaphidura oryzivora</i>	-
Golondrina marina	<i>Sterna maxima</i>	-
Viejita	<i>Aegolius ridgwayi</i>	-
Tordo charretero	<i>Agelaius phoeniceus</i>	-
Periquillo común	<i>Aratinga canicularis</i>	-
Tordo calandrión	<i>Cacicus melanicterus</i>	-
Cardenal torito	<i>Cardinalis sinuatus</i>	-
Gorrión mexicano	<i>Carpodacus mexicanus</i>	-
Dominico	<i>Carduelis psaltria</i>	-
Búho tropical	<i>Ciccaba virgata</i>	-
Tortolita pechipunteada	<i>Columbina passerina</i>	-
Tortolita colilarga	<i>Columbina inca</i>	-
Zopilote	<i>Coragyps atratus</i>	-
Zopilote rey	<i>Sarcorarphus papa</i>	-
Garrapatero	<i>Crotophaga sulcirostris</i>	-
Chipe rojo	<i>Ergaticus ruber</i>	-
Poquigordo azul	<i>Guiraca caerulea</i>	-
Calandria hierbera	<i>Icterus gaudacauda</i>	-
Calandria zapotera	<i>Icterus cucullatus</i>	-
Bolsero parisino	<i>Icterus parisorum</i>	-
Calandria de fuego	<i>Icterus pustulatus</i>	-
Calandria	<i>Icterus spurius</i>	-
Guaco	<i>Leptodon cayanensis</i>	-
Luis piquigrueso	<i>Megarynchus pitangua</i>	-
Tordo ojirrojo	<i>Olothrus aeneus</i>	-
Tordo negro	<i>Molothrus ater</i>	-
Gorrión morado	<i>Passerina versicolor</i>	-
Piquigrueso amarillo	<i>Pheucticus chrysopaeplus</i>	-
Cuclillo marrón	<i>Piaya cayana</i>	-
Cuitlacoche	<i>Toxostoma curvirostre</i>	-
Zanate	<i>Quiscalus mexicanus</i>	-
Madrugador chilero	<i>Tyrannus vociferans</i>	-
Aguililla cola roja	<i>*buteo jamaicensis</i>	Pr
Halcón esmerezón	<i>*falco columbarius</i>	A
Halcón enano	<i>*falco rufigularis</i>	A



Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
Halcón peregrino	* <i>falco peregrinus</i>	A
Chachalaca cojolita	* <i>penélope purpurascens</i>	Pr

Abreviaturas: E: probablemente extinta en el medio silvestre; P: en peligro de extinción; A: amenazada; Pr: sujeta a protección especial.

Tabla II-17.-registro de mamíferos en el área de estudio.

Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
Coati o tejón	* <i>nasua narica</i>	Pr
Armadillo de nueve bandas	<i>Dasypus novemcinctus</i>	-
Tlacuache	<i>Didelphis virginiana</i>	-
Mapache	<i>Procyon lotor</i>	-
Murciélagos-mastín de pallas	* <i>molossus rufus</i>	Pr
Pecarí de collar	<i>Tayassu tajacu</i>	-
Venado cola blanca	<i>Odocoileus virginianus</i>	-
Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
Conejo	<i>Sylvilagus florianus</i>	-
Tuza	<i>Thomomys umbrinus</i>	-
Ardilla	<i>Sciurus aureogaster</i>	-

Abreviaturas: E: probablemente extinta en el medio silvestre; P: en peligro de extinción; A: amenazada; Pr: sujeta a protección especial.

Con base a un estudio elaborado por el Instituto Tecnológico de Bahía de Banderas, Nayarit, y grupo Alianza Jaguar A.C (proyecto jaguar) encabezados por el c. Dr. Adrián Maldonado Gasca y el m. En C. Rodrigo Núñez Pérez respectivamente, realizaron un estudio a detalle sobre la posible presencia de diversas especies de felinos en el área de estudio, encontrando adicionalmente a las listas anteriores, las siguientes especies (Instituto Tecnológico de Bahía de Banderas, Nayarit, y grupo Alianza Jaguar A.C.).

Tabla II-18.-Resultados mediante métodos directos e indirectos en el área de estudio

Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
Mamíferos		
Ocelote (fotografía)	<i>Leopardus pardalis</i>	P
Zorra gris (huellas)	<i>Urocyon cinereoargenteus</i>	-
Perro (huellas)	<i>Canis familiares</i>	-
Aves		
Chachalaca	<i>Ortalidis polisepala</i>	-
Felinos		
Felino grande (árbol arañado)	<i>p. Concolor</i>	-
Tigrillo (árbol arañado)	<i>Leopardus wiedii</i>	P

Abreviaturas: E: probablemente extinta en el medio silvestre; P: en peligro de extinción; A: amenazada; Pr: sujeta a protección especial.



II.1.1.8. Riesgos y vulnerabilidad del medio físico natural [Plano D-8]

La ley general de protección civil en su artículo 2, fracciones XII, XII, XIV, XV y XVI, describe, clasifica y define, los distintos tipos de agentes o fenómenos perturbadores susceptibles a presentarse en el país. Los cuales se mencionan a continuación:

Tabla II-19.- Clasificación de agentes o fenómenos perturbadores.

Tipo de Agente perturbador		Subtipos
	Geológicos	
1	XII. Fenómeno Geológico: Agente perturbador que tiene como causa directa las acciones y movimientos de la corteza terrestre. A esta categoría pertenecen los sismos, las erupciones volcánicas, los tsunamis, la inestabilidad de laderas, los flujos, los caídos o derrumbes, los hundimientos, la subsidencia y los agrietamientos;	Sismos Erupciones volcánicas Tsunamis Inestabilidad de laderas Flujos Caídos o derrumbes Hundimientos Subsistencia Agrietamientos
2	Hidro Meteorológicos	Ciclones tropicales Lluvias extremas Inundaciones pluviales Inundaciones fluviales Inundaciones costeras Inundaciones Lacustres Tormentas de nieve Granizo Polvo Electricidad Heladas Sequias Ondas cálidas Ondas gélidas Tornados
3	Químico Tecnológicos	Subtipos Incendios Explosiones Fugas toxicas Radiaciones Derrames
4	Sanitario Ecológicos	Subtipos Epidemias Plagas



	Tipo de Agente perturbador	Subtipos
1	Geológicos	Sismos Erupciones volcánicas Tsunamis Inestabilidad de laderas Flujos Caídos o derrumbes Hundimientos Subsistencia Agrietamientos
	XII. Fenómeno Geológico: Agente perturbador que tiene como causa directa las acciones y movimientos de la corteza terrestre. A esta categoría pertenecen los sismos, las erupciones volcánicas, los tsunamis, la inestabilidad de laderas, los flujos, los caídos o derrumbes, los hundimientos, la subsistencia y los agrietamientos;	
	agentes biológicos que afectan a la población, a los animales y a las cosechas, causando su muerte o la alteración de su salud. Las epidemias o plagas constituyen un desastre sanitario en el sentido estricto del término. En esta clasificación también se ubica la contaminación del aire, agua, suelo y alimentos;	Contaminación del aire Contaminación del agua Contaminación del suelo Contaminación de alimentos
5	Socio Organizativos	Demostraciones de inconformidad Concentración masiva de población Terrorismo Sabotaje Vandalismo Accidentes aéreos Accidentes marítimos Accidentes terrestres Interrupción de los servicios básicos o de infraestructura estratégica
	XXVI. Fenómeno Socio-Organizativo: Agente perturbador que se genera con motivo de errores humanos o por acciones premeditadas, que se dan en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de población, tales como: demostraciones de inconformidad social, concentración masiva de población, terrorismo, sabotaje, vandalismo, accidentes aéreos, marítimos o terrestres, e interrupción o afectación de los servicios básicos o de infraestructura estratégica;	

Fuente: Elaboración propia en base a consulta a la Ley general de protección civil.



De acuerdo con el análisis realizado en el área de estudio se pudieron identificar los siguientes fenómenos naturales:

II.1.1.8.1. De origen geológico

- **Sismos**

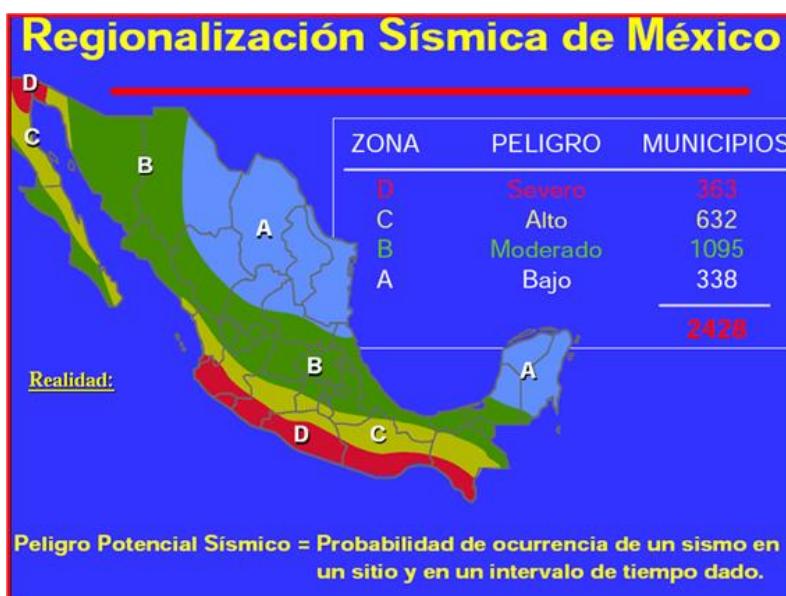
Por otro lado, cabe describir que Compostela está ubicada en una zona sísmica de movimientos frecuentes, pero cerca de una gran zona penisísmica de movimientos pocos frecuentes, encontrándose que de 1927 a 1960 se localizaron epicentros de sismos en la parte marina frente a Puerto Vallarta en menos de 10 ocasiones.

Durante el mes de octubre de 1995 se registró un sismo que causó daños sobre todo en zonas con depósitos de suelos blandos y profundos, a pesar de que su epicentro se ubicó a 210 km al SE.

La sismicidad de la zona es considerada muy alta en la Regionalización Sísmica del Manual de Diseño de Obras Civiles de la Comisión Federal de Electricidad (1993).

De acuerdo a esta Regionalización, la zona de Compostela, tiene una categoría D.

Ilustración 1.- Regionalización sísmica de México



Esta clasificación del territorio se emplea en los reglamentos de construcción para fijar los requisitos que deben seguir los constructores para diseñar las edificaciones



y otras obras civiles de tal manera que éstas resulten suficientemente seguras ante los efectos producidos por un sismo.

En la zona D han ocurrido con frecuencia grandes temblores y las aceleraciones del terreno que se esperan pueden ser superiores al 70% de g. Las zonas B y C, intermedias a las dos anteriores, presentan sismicidad con menor frecuencia o bien, están sujetas a aceleraciones del terreno que no rebasan el 70% de g.

Con el análisis anterior se pudiera sintetizar que, en la zona el riesgo es alto y la vulnerabilidad es alta.

- **Tsunamis**

De acuerdo con el Atlas de riesgos naturales municipal, Compostela se ubica en una zona históricamente receptora de tsunamis de tipo lejano y genera tsunamis de forma local, estos últimos son los de mayor peligro para el Municipio.

La Afectación por Tsunamis en el Municipio de Compostela se establece por la relación de la posible magnitud del Sismo generador y el desplazamiento vertical que podría sufrir el lecho marino en el área del epicentro, dando como resultado el desplazamiento de una masa grande de agua con dirección a las costas, donde también interfieren variables como la batimetría de la Bahía propiamente dicha y de la zona de mar abierto en la costa del municipio.

Con esta información, se pudiera sintetizar que, en la zona el riesgo es medio y la vulnerabilidad es alta.

- **Agrietamientos**

La zona en estudio contiene algunas fracturas simples, sin que estas sean consideradas como zonas de riesgo o fallas geológicas, por ende, se concluye que el riesgo es bajo y la vulnerabilidad baja.

- **Derrumbes**

Existen zonas en el área de estudio con pendientes muy escarpadas (mayores al 30% de inclinación), estas representan un potencial peligro por derrumbes, principalmente en tiempo de lluvias.



Las zonas con este tipo de pendientes no son habitadas, por los que se concluye que el riesgo es medio, con una vulnerabilidad baja.

II.1.1.8.2. De origen meteorológico

- **Inundaciones**

Los arroyos y esteros existentes en la zona de estudio, representan un riesgo por un eventual desbordamiento, que pudiera provocar inundaciones, no existen grandes caudales en la zona, por lo que el riesgo es menor, y la vulnerabilidad es baja.

- **Huracanes**

En un período de 48 años, en el estado de Nayarit se registraron 13 ciclones cerca de su costa o que tocaron tierra durante dicho periodo, la mayoría de ellos en su límite con el estado de Jalisco. Sin embargo, es importante mencionar que según la clasificación de Lloyd's, en el área de estudio incluyendo el municipio de Compostela está clasificada como de tipo "AAA" que corresponde a poca probabilidad de huracanes.

Tabla II-20.-Tormentas tropicales y huracanes sobre la región de Compostela.

Nombre	Fecha	Velocidad
Tormenta tropical sin nombre	Del 29 al 30 de octubre de 1958	75 km/hr
Huracán Hyacinth	Del 21 al 23 de octubre de 1960	--
Huracán Valerie	Del 24 al 25 de junio de 1962	--
Huracán Maggie	Del 16 al 19 de octubre de 1966	30 km/hr
Tormenta tropical Annette	Del 20 al 21 de junio de 1968	30 km/hr
Tormenta tropical Eileen	Del 26 al 29 de octubre de 1970	--
Huracán Lily	Del 28 al 31 de agosto de 1971	30 km/hr
Huracán Priscila	Del 6 al 12 de octubre de 1971	--
Tormenta tropical Kathleen	Del 17 al 19 de octubre de 1972	--
Tormenta tropical Orlene	Del 21 al 24 de octubre de 1974	--
Huracán Agatha	Del 2 al 6 de junio de 1974	--
Huracán Adolph	Del 21 al 28 de mayo de 1983	60 km/hr
Huracán Eugene	Del 22 al 26 de julio de 1987	75 km/hr
Tormenta tropical Douglas	Del 19 al 23 de junio de 1990	28 km/hr
Huracán Virgil	Del 1 al 5 de octubre de 1992	50 km/hr
Huracán Calvin	Del 4 al 9 de julio de 1993	110 km/hr
Huracán Kenna	25 de octubre de 2002	Categoría 5
Huracán Patricia	20 de octubre de 2017	Categoría 5

De acuerdo con la periodicidad con que se han registrado, se puede considerar que el riesgo es de tipo medio, con un grado de vulnerabilidad alto.



II.1.1.8.3. De origen Químico Tecnológico

- **Incendios**

Las partes cerriles del área de estudio presentan un riesgo común en temporada de estiaje derivado de incendios forestales que ponen en peligro el ecosistema del lugar.

II.1.1.8.4. De origen Sanitario ecológico

- **Contaminación por ruidos**

En la zona de estudio cruza la carretera federal 200, una vialidad de tipo regional muy transitada, por el cual circulan un sin número de vehículos automotores a todas horas del día lo que ocasiona una contaminación por emisión de ruidos por parte de los vehículos de transporte de carga.

- **Contaminación del suelo**

En los valles agrícolas de la zona un problema detectado es la infiltración de agentes nocivos al suelo por la utilización de fertilizantes y plaguicidas que no son orgánicos, lo que ocasionan fuertes perturbaciones al entorno natural del suelo.

- **Contaminación del agua**

Por último, se observan en las afueras de las localidades urbanas de la zona de estudio caseríos aislados y asentamiento humano irregular que no cuentan con el servicio de alcantarillado sanitario, que las aguas negras son vertidas directamente al suelo o los cuerpos de agua superficiales, sin el tratamiento adecuado, lo que contribuye a la contaminación del agua.

II.1.1.9. Condicionantes del medio físico natural [Plano D-9]

De acuerdo a las distintas características topográficas, edafológicas, geológicas e hidrológicas analizadas, a continuación, se identifican los aspectos naturales que condicionan o restringen el desarrollo urbano:



- **Topografía**

Existen algunos suelos tipificados con condicionantes severas al desarrollo urbano ya que presentan pendientes mayores al 30%, estos terrenos se encuentran en las partes cerriles. Específicamente el polígono de aplicación no presenta este tipo de pendientes.

- **Edafología**

El área de estudio presenta dos tipos de suelo considerados como problemáticos para el desarrollo urbano, el primero es de tipo expansivo (S2), el segundo de tipo granular suelto (S3), sin embargo, cabe mencionar que ninguno de estos se encuentra en el polígono a desarrollar.

- **Uso de suelo y vegetación**

Existen algunas zonas consideradas por su vegetación con áreas forestales, que restringen el desarrollo urbano, mismas que no afectan el sitio del proyecto.

- **Riesgos y vulnerabilidad natural**

Se identifican algunos riesgos de origen geológico (Tsunamis, sismos), meteorológicos (inundaciones, huracanes), químico tecnológico (incendios forestales), sanitario ecológico (contaminación por ruido, contaminación de suelo por agroquímicos, contaminación de suelo y mantos freáticos por descargas sin tratamiento).

Se deberá realizar un estudio de riesgos generales y un programa interno de protección civil.

II.1.2. Medio físico transformado

II.1.2.1. Zonificación de Usos y destinos del suelo PMDU³ [Plano D-10]

De acuerdo con el plano de zonificación de Usos de Destinos del suelo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, en el área de estudio cuenta con una tipificación de usos de suelo tal como se aprecia en la **Tabla II-21**:

³ PMDU: Plan Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Compostela

**Tabla II-21.- Porcentajes de los usos y destinos de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela.**

Clave	Nombre	Superficie m2	Porcentaje %
AP	Área natural protegida	10,096,907.11	32.96%
EV	Espacios verdes	20,233.78	0.07%
GH	Granjas y huertos	1,504,034.29	4.91%
AGR	Agrícola	1,803,162.98	5.89%
CA	Cuerpo de agua	415,185.71	1.36%
TH-2	hotelero baja densidad	194,597.33	0.64%
TH-4	Hotelero alta densidad	379,498.71	1.24%
TC	Turístico campestre	1,097,181.38	3.58%
HJ	Habitacional jardín	324,924.01	1.06%
H1	Habitacional densidad mínima	351,861.36	1.15%
H2	Habitacional densidad baja	141,115.46	0.46%
H3	Habitacional densidad media	480,427.05	1.57%
S	Servicios	349,208.26	1.14%
NV	Nodo vial	86,992.32	0.28%
I	Infraestructura	673,096.22	2.20%
n/d	---	12,713,449.04	41.50%
Total área de estudio		30,631,875.00	100.00%

Es por este motivo y, considerando que los usos de suelo descritos anteriormente, son incompatibles urbanísticamente para el proyecto que plantea realizar, que se desarrolla el presente Programa Parcial de Urbanización, con el sustento legal descrito en el marco jurídico. En el presente instrumento de planeación urbana se demostrará en términos técnicos y legales que es viable la obtención de un cambio de uso de suelo.

II.1.2.2. Tenencia del suelo [Plano D-11]

En el área de estudio convergen los siguientes núcleos ejidales:

- Ejido La Peñita de Jaltemba.

Cabe mencionar que el sitio del proyecto en su momento fue parte de este núcleo ejidal, pero actualmente los predios a desarrollar han sido desincorporados del régimen de propiedad ejidal, por lo que cuentan con títulos de propiedad.

- Ejido Puerta de la Lima
- Ejido Úrsulo Galván
- Ejido Sayulita



II.1.2.3. **Vialidad y transporte**

II.1.2.3.1. **Estructura vial existente [Plano D-12]**

- **Vialidad regional (VR-1)**

La carretera federal número 200, que enlaza la zona de Puerto Vallarta, Bahía de Banderas, Compostela, con ciudades como Guadalajara y Tepic, es una vialidad de dos carriles, el principal punto de acceso al área de estudio.

- **Vialidades colectoras (VC)**

Son vialidades importantes que dan servicio en las áreas urbanas, tienen la finalidad de conectar a las vialidades locales con otras zonas de mayor flujo vial en la zona.

En la zona de estudio se identifica la avenida Luis Echeverría que es la vialidad principal de Lo de Marcos.

- **Vialidades locales.**

En el área de estudio, en las localidades de Lo de Marcos, Úrsulo Galván, Villa Morelos y Chula Vista, la estructura vial está conformada en su gran mayoría por vialidades de tipo local que tienen la finalidad de dar acceso a las propiedades adyacentes a ellas.

- **Puntos de conflicto vial.**

El crucero de Lo de Marcos con la carretera federal número 200, es considerado como punto de conflicto vial.

II.1.2.3.2. **Estructura vial propuesta por el PMDU [Plano D-10]**

Son vialidades que están plasmadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, y están conformadas por las siguientes:

- **Vialidad Regional Propuesta (VRP-1).**

Se contempla la Autopista Jala – Puerto Vallarta, que actualmente se encuentra en proceso de construcción, se identifica en el plano con la clave VRP-1.



- **Vialidad Sub regional Propuesta (VSRP-1).**

Se contempla en los proyectos turísticos de la zona la construcción de vialidades de tipo sub regionales que enlazaran estos desarrollos con la estructura vial de tipo regional, se identifica en el plano con la clave VSRP-1.

- **Vialidades colectoras y locales propuestas.**

El plan municipal de desarrollo urbano propone una serie de vialidades de tipo colectoras y locales que vendrían a consolidar la estructura vial de la zona, estas se encuentran marcadas con la clave VCP.

II.1.2.3.3. Transporte

A nivel local existen un gran flujo de transporte terrestre que abarca el través de peseros, taxis, y camiones que comunican las localidades más cercanas como el Monteón, Guayabitos, Los Ayala, el tonino, La peñita de Jaltemba.

En el ámbito regional la carretera federal número 200 es el enlace más importante sobre la cual circulan autobuses con rutas que comunican los destinos más importantes en la zona. Entre las rutas más importantes a nivel regional se encuentra la de Tepic-Puerto Vallarta, que cruza por centros de población importantes como Compostela.

En el contexto nacional las rutas terrestres más importantes que usan como vía la carretera federal 200, es la de Guadalajara–Puerto Vallarta.

II.1.2.4. Infraestructura y servicios públicos [Plano D-13]

El área de estudio comprendida por el área urbana de Lo de Marcos, Úrsulo Galván, Villa Morelos y Chula Vista, cuenta con la infraestructura de servicios públicos, siguiente:

II.1.2.4.1. Agua potable

Otro factor relevante para el desarrollo de la población y las actividades económicas es la disposición de agua potable para los servicios básicos.

En este rubro y de acuerdo a los datos que proporciona el Organismo Operador Municipal de agua potable y alcantarillado a través de la Dirección de Desarrollo



Urbano y Ecología del Municipio. A continuación, se hace una relación de la cantidad de las fuentes actuales de abastecimiento de agua de las principales localidades.

Tabla II-22.- Fuentes de abastecimiento de agua potable en el área de estudio.

Localidad.	Pozo Profundo	Tanque de Almacenamiento	Manantial	Noria
Lo de Marcos	1	1		
Úrsulo Galván		1	1	
Villa Morelos			1	
Chula Vista		1	1	

Relativo a la cobertura del servicio de agua de la red pública, de acuerdo con INEGI, al 2020 el 90.60% de las viviendas particulares habitada en el municipio disponen de servicio de agua de la red pública.

Ahora bien, si se considera que el servicio de agua potable todavía no satisface las necesidades de la población actual y, además se está haciendo un esfuerzo por parte del gobierno de la entidad, para inducir el desarrollo regional, lo cual conllevaría a niveles riesgosos en cuanto a sus volúmenes de abastecimiento, debido al crecimiento poblacional interno, como a la atracción de inmigrantes en búsqueda de alternativas de empleo y a la población flotante esperada en función al turismo como principal actividad económica.

El sitio del proyecto no cuenta con el servicio de agua potable, por lo que será necesaria la solicitud de concesión para la perforación y extracción de agua potable a través de un pozo profundo.

II.1.2.4.2. Drenaje sanitario.

En cuanto a la cobertura del drenaje, de acuerdo al censo 2020 es de 96.06% de las viviendas que cuentan con este servicio, el 96.16% cuentan con un excusado o sanitario, lo cual quiere decir que el 3.04% del total de viviendas particulares habitadas no cuentan con un sistema adecuada para evacuar sus aguas negras, sin embargo no todas están conectadas a la red pública, lo anterior refleja un déficit de



la cobertura del servicio, y deviene en un problema de salud pública, por lo que es indispensable se planteen acciones específicas para la solución del problema.

Las localidades que conforman en área de estudio cuentan con una laguna de oxidación que tratan las aguas residuales provenientes.

En lo referente al drenaje pluvial, las localidades del municipio no cuentan con alcantarillado pluvial, por lo que el agua de lluvia se desaloja superficialmente a través de las calles hasta los arroyos cercanos, provocando encharcamientos en zonas de poca pendiente o bien dañando los pavimentos de las calles o erosionando aquellas que carecen de pavimento.

El sitio del proyecto no cuenta con la factibilidad de conectarse a una red existente de alcantarillado sanitario, por lo que será necesario ser autosuficiente y proponer una alternativa propia que cumpla con la normatividad en materia, para el desarrollo, que brinde solución a las aguas residuales a generarse por el desarrollo.

II.1.2.4.3. Electricidad y alumbrado público

El registro censal del 2020, exhibe que el 98.11% de las viviendas particulares habitadas disponen de energía eléctrica.

En la zona de estudio existe una agencia de la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) localizada en La Peñita de Jaltemba, se cuenta con un Centro de Cobro.

En el área de estudio existe una subestación eléctrica denominada "Guayabitos" con una capacidad de 20 MVA, alimentada a través de una línea eléctrica del tipo aéreo en 115 KV; dicha subestación está ubicada cerca del km 94 de la carretera federal 200, tramo Tepic–Puerto Vallarta y da servicio a la zona.

II.1.2.4.4. Recolección de basura.

El servicio de recolección de basura es prestado por el ayuntamiento de Bahía de Banderas para el caso de la Localidad de Lo de Marcos, mientras que para el resto (Úrsulo Galván, Villa Morelos, Chula Vista), el servicio lo brinda el municipio de Compostela. Los residuos sólidos generados en las localidades ubicadas dentro del área de estudio son enviados al relleno sanitario que se ubica en La Peñita de Jaltemba. El cual se encuentra categorizado por la norma mexicana NOM-083-



SEMARNAT-2003 respecto a tonelaje de residuos que recibe diariamente con la categoría Tipo D, es decir, recibe un volumen menor a 10 ton/día.

II.1.2.5. Equipamiento urbano [Plano D-14]

La zona urbana en el área de estudio cuenta con equipamiento en los siguientes rubros:

Tabla II-23.-Equipamiento en las localidades del área de estudio.

Equipamiento Educación Y Cultura				
Clave		Ubicación	Turno	Tipo
Preescolar				
EC-EDU-JN.1	Tayou Mar	Lo de Marcos, Bahía de Banderas	Matutino	Público
EC-EDU-JN.2	Amado Nervo	Úrsulo Galván, Compostela	Matutino	Público
EC-EDU-JN.3	Niños héroes	Villa Morelos, Compostela	Matutino	Público
Primaria				
EC-EDU-PR.1	15 de Mayo	Lo de Marcos, Bahía de Banderas	Matutino	Público
EC-EDU-PR.2	Hermanos Flores Magón	Úrsulo Galván, Compostela	Matutino	Público
EC-EDU-PR.3	Raúl Ernesto Delgado Flores	Villa Morelos, Compostela	Matutino	Público
EC-EDU-PR.4	Benito Juárez	Chula Vista, Compostela	Matutino	Público
Secundaria (telesecundaria)				
EC-EDU-SE.1	Luis Echeverría Álvarez	Lo de Marcos, Bahía de Banderas	Matutino	Público
EC-EDU-SE.2	Gabino Barreda	Úrsulo Galván, Compostela	Matutino	Público
EC-EDU-SE.3	Rosario Castellanos	Villa Morelos, Compostela	Matutino	Público
Equipamiento administración pública y servicios urbanos				
AS-AP-OG.1	Unidad administrativa municipal	Villa Morelos, Compostela	N/A	Publico
Equipamiento recreación y deporte				
RD-REC-JV.1	Jardín vecinal	Lo de Marcos, Bahía de Banderas	N/A	Publico
RD-REC-JV.2	Jardín vecinal	Úrsulo Galván, Compostela	N/A	Publico
RD-REC-JV.3	Jardín vecinal	Villa Morelos, Compostela	N/A	Publico
RD-REC-JV.4	Jardín vecinal	Chula Vista, Compostela	N/A	Publico
RD-DEP-CA.1	Canchas deportivas	Lo de Marcos, Bahía de Banderas	N/A	Publico
RD-DEP-CA.2	Canchas deportivas	Úrsulo Galván, Compostela	N/A	Publico
RD-DEP-CA.3	Canchas deportivas	Villa Morelos, Compostela		
RD-DEP-CA.4	Canchas deportivas	Chula Vista, Compostela	N/A	Publico
RD-REC-CT.1	Corral de toros	Lo de Marcos, Bahía de Banderas	N/A	Publico



Equipamiento administración pública y servicios urbanos				
AS-AP-OG.1	Unidad administrativa municipal	Villa Morelos, Compostela	N/A	Publico
Equipamiento salud y asistencia social				
SS-SA-CL.1	Clínica de primer contacto	Lo de Marcos, Bahía de Banderas	N/A	Publico
SS-AS-AT.1	Asilo de la tercera edad	Lo de Marcos, Bahía de Banderas	N/A	Publico
Equipamiento comunicación y transporte				
CT-TR-TA.1	Terminal de autobuses	Lo de Marcos, Bahía de Banderas	N/A	Publico

II.1.2.6. Riesgos y vulnerabilidad antropogénica [Plano D-15]

Dentro del área de estudio se identificó una instalación que por su naturaleza pudiera clasificarse de vulnerabilidad severa debido a que podría ser generadora de posibles siniestros o riesgos urbanos de grandes repercusiones al ser humano y al medio ambiente en general y que es una estacione de servicio de gasolina que existe en la zona de estudio.

Entre las contingencias que pudieran ser provocadas por derrame del hidrocarburo a las líneas de drenaje de la red municipal, posibles fugas de combustible en los tanques de almacenamiento, los propios riegos generados accidentes en el manejo del despacho o colisiones entre automotores dentro de las instalaciones, que pudieran provocar incendios y/o explosiones.

II.1.2.7. Condicionantes antropogénicas [Plano D-16]

• Zonificación de Usos y Destinos del suelo

La zonificación secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano establece Usos y Destinos del suelo incompatibles para el Desarrollo Urbano. Tal es el caso de los polígonos de aplicación del presente proyecto, es por es ese motivo, y tal como se justificó en el marco legal del presente Programa Parcial de Urbanización, es a través de este instrumento como se pretende justificar técnica y legalmente que los predios son susceptibles de obtener un cambio de uso de suelo que sea compatible para el desarrollo que se pretende llevar a cabo.



- **Vialidad y transporte**

La zonificación secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano propone también una estructura vial para las distintas etapas de crecimiento, dichas vialidades deberán ser respetadas.

- **Infraestructura y servicios públicos**

Existen zonas en el área de estudio carentes de servicios públicos municipales. En el caso del sitio del proyecto al estar ubicado fuera de la mancha urbana de Lo de Marcos, no cuenta con la factibilidad para el suministro de los mismos por lo que deberá ser autosuficiente en cuanto al suministro de los mismos.

- **Riesgos y vulnerabilidad antropogénica (medio físico transformado)**

Como se describió en este apartado, los riesgos antropogénicos en el área de estudio son por la posibilidad de una eventual explosión de 1 estacione de servicio de gasolina existentes sobre la carretera federal 200.

Dichas instalaciones no afectan el área de aplicación del proyecto.

II.1.3. Aspectos socio económicos

Para el análisis de los factores socioeconómicos, por ser el ámbito de estudio una zona natural a desarrollarse, se tomará como referencia el contexto urbano inmediato al predio; el cual involucra a las localidades de, La peñita de Jaltemba, Guayabitos, Los Ayala, El Monteón, así como también las características del contexto municipal del cual formará parte el proyecto. (Los datos para el análisis socioeconómico se tomaron del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela).

II.1.3.1. Aspectos demográficos

II.1.3.1.1. Población del estado y el municipio

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en el último Censo de Población y Vivienda (2020), la población del estado de Nayarit es de 1,235,456 habitantes, lo que representa el 0.98% de la población nacional; presentando una tasa de crecimiento de 1.6% anual. En lo respectivo al municipio



de Compostela, la población es de 77,436 habitantes en total, lo que representa el 6.27% de la población total de estado y presenta una tasa de crecimiento de 0.96% anual entre el 2010 y el 2020.

Tabla II-24.- Crecimiento demográfico del estado de Nayarit y el municipio de Compostela.

Año	Población Estado	TCMA estatal	Población Municipio	TCMA municipal	Porcentaje del Estado
1960	389,929	3.39%	38,063	4.44%	9.76%
1970	544,031	2.93%	58,781	-0.07%	10.80%
1980	726,120	1.28%	58,352	0.43%	7.34%
1990	824,643	1.10%	60,926	0.79%	7.38%
2000	920,185	1.66%	65,943	0.66%	7.17%
2010	1,084,979	1.31%	70,399	0.96%	6.49%
2020	1,235,456		77,436		6.27%

Fuente: Análisis propio con base en resultados de los censos INEGI 2010 y 2020

II.1.3.1.2. Población del municipio y las localidades del área de estudio

Las localidades de Lo de Marcos, Úrsulo Galván, Villa Morelos y Chulavista forman parte del área de estudio, a excepción de Lo de Marcos, las demás localidades han tenido un incremento poblacional por encima de la media estatal en entre el año 2010 y 2020.

Tabla II-25.- Tasa de crecimiento promedio anual del municipio y localidades del área de estudio.

Localidades	Población		Tasa de crecimiento	Relación porcentual respecto al municipio
	2010	2020		
Municipio	70,399	77,436	0.96%	
Lo de Marcos	1,972	2,099	0.63%	2.71%
Úrsulo Galván	629	729	1.49%	0.94%
Villa Morelos	397	532	2.97%	0.69%
Chulavista	282	398	3.51%	0.51%

Fuente: Análisis propio con base en resultados de los censos INEGI 2010 y 2020

II.1.3.1.3. Distribución de la población según género en el estado y municipio.

Relativo a la distribución de la población por género, se observa que dentro del municipio de Compostela predomina ligeramente el género femenino concentrando



el 50.19%, solo aventaja en número al género masculino por 0.38%. Comparando estos resultados con las estadísticas estatales solo varían por pocos decimos, dominando el género femenino con el 50.44% respecto a la población total.

Tabla II-26.- Distribución de la población por género.

Entidad	Población Total	Masculino	Porcentaje	Femenino	Porcentaje
Estado	1,235,456	612,278	49.56%	623,178	50.44%
Municipio de Compostela	77,436	38,570	49.81%	38,866.00	50.19%

Fuente: Análisis propio con base en resultados del censo INEGI 2020

II.1.3.1.4. Distribución de la población según género en las localidades del área de estudio.

Tabla II-27.- Distribución de la población por género en las localidades del área de estudio

Localidad	Población total	Población masculina	Porcentaje	Población femenina	Porcentaje
Lo de Marcos	2,099	1056	50.31%	1043	49.69%
Úrsulo Galván	729	340	46.64%	389	53.36%
Villa Morelos	532	258	48.50%	274	51.50%
Chulavista	398	200	50.25%	198	49.75%

Fuente: Análisis propio con base en resultados del censo INEGI 2020

II.1.3.2. Aspectos económicos

II.1.3.2.1. Población económicamente activa en el municipio.

La población económicamente activa (P.E.A.)⁴ del municipio de Compostela asciende a 40,674 habitantes, lo cual representa el 66.489% de la población de 12 años y más del municipio, es decir que poco más de la mitad de dicha población participa activamente en la producción y distribución de bienes y servicios.

Dentro de la P.E.A. la población ocupada está representada por 40,298 habitantes, lo que constituye el 65.86% de la población de 12 años y más del municipio, y el 99.08% de la población económicamente activa.

⁴ Los datos presentados son generados en base a la información del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.

**Tabla II-28.- P.E.A. y Población ocupada del municipio de Compostela.**

Municipio	Población Económicamente Activa 2010			Población Económicamente Activa Ocupada 2010.		
	Población de 12 años y más del municipio	P.E.A. municipal	% de P.E.A. sobre total de población	% respecto de la P.E.A.	Población ocupada	% de Población de 12 años y más del municipio
Compostela	61,184	40,674	66.48%	99.08%	40,298	65.86%

Fuente: Análisis propio con base en resultados del censo INEGI 2020

II.1.3.2.2. Población económicamente activa en las localidades del área de estudio.

La localidad que presenta mayor porcentaje de P.E.A es la localidad Rincón de Guayabitos con 61.94%, de ahí le siguen La Peñita de Jaltemba, Los Ayala, y el Monteon, con el 59.90%, 59.55% y el 47.19% respectivamente.

Las localidades con mayor número de población económicamente activa son: Los Ayala con 131 y el 99.24%, Rincón de Guayabitos con 918 y el 97.93% ocupada, La Peñita de Jaltemba con 4,094 y el 97.29% ocupada, y por último el Monteon con 639 y el 94.05 ocupada.

Tabla II-29.- P.E.A. y población ocupada de las localidades.

Localidad	Población Económicamente Activa 2010			Población Ocupada 2010.		
	Población de 12 años y más de la localidad	P.E.A. local	% de P.E.A.	% respecto de la P.E.A.	Población ocupada	% de Población total
Los Ayala	220	131	59.55%	99.24%	130	59.09%
La Peñita de Jaltemba	6,835	4,094	59.90%	97.29%	3,983	58.27%
Rincón de Guayabitos	1,482	918	61.94%	97.93%	899	60.66%
Monteon	1,354	639	47.19%	94.05%	601	44.39%

Fuente: Análisis propio con base en resultados del censo INEGI 2020

II.1.3.2.3. Distribución sectorial de la P.E.A. en el municipio.

En el municipio de Compostela el 86.92% de la población ocupada se emplea en el sector terciario, respecto de la cual el 37.27% se dedica a la actividad de comercio,



le sigue con 27.90% la actividad de servicios de restaurantes y hoteles. Dichas actividades son las que cuentan con mayor población ocupada en todo el municipio.

El sector secundario le sigue al sector primario en población ocupada con el 9.71% de la población ocupada del municipio. Sin embargo, como se puede apreciar existe una amplia diferencia entre ambos sectores, lo cual indica que la orientación al sector terciario domina la oferta de empleo en el municipio.

Tabla II-30.- Distribución sectorial de la población ocupada en el municipio.

Sector	Actividad	Absolutos	Porcentaje del municipio
Primario	Agricultura, Ganadería, Silvicultura, y Pesca	363	3.37%
	Sub-Total:	363	3.37%
Secundario	Minería	2	0.02%
	Extracción de Petróleo y Gas	0	0.00%
	Manufacturas	924	8.58%
	Electricidad, Gas y Agua	80	0.74%
	Construcción	40	0.37%
	Sub-Total:	1,046	9.71%
Terciario	Comercio	4,015	37.27%
	Transportes y Comunicaciones	245	2.27%
	Servicios Financieros y de seguros	128	1.19%
	Gobierno	30	0.28%
	Servicios educativos	248	2.30%
	Servicios de esparcimiento y culturales	109	1.01%
	Servicios de Salud y Asistencia Social	322	2.99%
	Información en medios masivos	50	0.46%
	Servicios de alquiler de bienes muebles	110	1.02%
	Servicios de apoyo a negocios	86	0.80%
	Servicios Profesionales y Técnicos	92	0.85%
	Servicios de Restaurantes y Hoteles	3,006	27.90%
	Otros servicios, excepto gobierno	924	8.58%
	Sub-Total:	9,365	86.92%
TOTAL :		10,774	100.00%

Fuente: elaboración propia en base a INEGI, Censos Económicos 2020.



II.1.3.3. Aspectos turísticos

En este apartado haremos una revisión de los indicadores más importantes que tienen que ver con la oferta hotelera de la costa de Compostela al año 2017, comparación de la ocupación entre los años 2016 y 2017, comparativo anual de afluencia de turistas nacionales y extranjeros, comparativo anual de las noches de hospedaje entre turistas nacionales y extranjeros, y por último un comparativo de los principales mercados extranjeros y nacionales para el destino.

II.1.3.3.1. Oferta hotelera del municipio de Compostela

Según el reporte de la Oficina de visitantes y convención de la Riviera Nayarit, al año 2017 la costa de Compostela cuenta con una oferta hotelera de 3,397 habitaciones, desglosadas por categorías de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla II-31.- Oferta hotelera por categoría en el municipio de Compostela

Categoría	Establecimientos	Habitaciones
Una estrella	60	921
Dos Estrellas	48	1,094
Tres Estrellas	32	1,190
Cuatro Estrellas	4	156
Cinco Estrellas	2	36
Gran Turismo	n.d.	n.d.
Categoría Especial	n.d.	n.d.
Total	146	3,397

Fuente: Barómetro 2017 de la Oficina de Visitantes y Convenciones de la Riviera Nayarit

II.1.3.3.2. Comparativo histórico anual entre visitantes nacionales y extranjeros en el municipio de Compostela.

Como se puede observar, del año 2014 al 2016 habido un repunte tanto en la afluencia de turistas nacionales y extranjeros en comparación con los años anteriores. En la tabla siguiente se puede observar que el porcentaje de visitantes nacionales al municipio de Compostela anda en un promedio del 95%, mientras que el 5% son turistas extranjeros.



Tabla II-32.- Afluencia anual de visitantes nacionales y extranjeros del municipio de Compostela

Año	Nacionales	Porcentaje	Internacional	Porcentaje	Total
2007	776,596	96.3%	29,794	3.7%	806,390
2008	782,245	96.3%	29,926	3.7%	812,171
2009	729,227	98.3%	12,460	1.7%	741,687
2010	838,963	99.1%	7,687	0.9%	846,650
2011	795,076	98.9%	8,920	1.1%	803,996
2012	900,982	98.4%	14,669	1.6%	915,651
2013	691,364	94.0%	38,001	6.0%	729,365
2014	744,460	94.2%	45,507	5.8%	789,966
2015	801,584	93.5%	55,985	6.5%	857,569
2016	936,738	95.4%	42,100	4.3%	981,839

Fuente: Barómetro 2017 de la Oficina de Visitantes y Convenciones de la Riviera Nayarit

II.1.3.3.3. Comparativo histórico de los principales mercados turísticos nacionales y extranjeros en el municipio de Compostela.

Como se puede apreciar en la tabla siguiente, desde el año 2008 el mercado nacional abarca el 95% de los turistas que visitan el municipio de Compostela, en segundo lugar, se encuentra el mercado canadiense, y en tercer lugar el mercado norteamericano.

Tabla II-33.- Comparativo de los principales mercados turísticos nacionales y extranjeros del municipio de Compostela a través de los años.

País/año	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
México	95%	88%	93%	88%	90%	85%	76%	80%	78%
Estados Unidos	3%	3%	3%	2%	2%	1%	2%	2%	3%
Canadá	2%	9%	4%	8%	8%	14%	22%	18%	19%
Otro				2%		0%			0%

Fuente: Barómetro 2017 de la Oficina de Visitantes y Convenciones de la Riviera Nayarit

II.1.3.3.4. Principales mercados nacionales del municipio de Compostela a través de los años

Como se puede apreciar en la tabla siguiente, el principal mercado nacional para el municipio de Compostela, por mucho es el estado de Jalisco, teniendo una afluencia importante también de turistas del mismo estado de Nayarit, Guanajuato, Aguascalientes, entre otros estados de la república.

**Tabla II-34.- Principales mercados turísticos nacionales del municipio de Compostela a través de los años.**

Estado/año	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Jalisco	54%	63%	64%	58%	50%	58%	52%	53%	44%
Nayarit	12%	9%	7%	7%	9%		6%	5%	7%
Guanajuato	11%	6%	5%	5%	11%	12%	13%	12%	13%
Aguascalientes	6%	1%	3%	8%	5%	6%	9%	6%	7%
D.F.	5%	2%	9%	4%	3%	2%	2%	3%	4%
Estado de México	3%	4%	2%	4%	1%	2%	3%	3%	2%
San Luis Potosí	2%	3%	2%	1%	1%	3%	2%	2%	3%
Querétaro	2%	1%	1%		12%	2%	4%	2%	3%
Zacatecas	2%	1%	1%	2%		1%	1%	2%	3%
Nuevo León	1%	2%				0%	1%	1%	2%
Michoacán	1%	2%	1%	1%	1%	2%	3%	6%	5%
Coahuila	1%	3%	2%	3%		2%	1%	1%	2%
Sinaloa	1%		1%			1%		1%	1%
Durango		1%		1%		1%	1%	2%	1%
Chihuahua		1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%
Baja California			1%	1%	1%				
Hidalgo				1%	1%			0%	0%
Morelos				1%					
Otros	1%	1%		1%		9%	2%	2%	3%

Fuente: Barómetro 2017 de la Oficina de Visitantes y Convenciones de la Riviera Nayarit

II.1.3.4. Aspectos turísticos y culturales

La oferta de hospedaje el municipio de Compostela fue de 224 establecimientos en el año 2012, donde las localidades de La Peñita de Jaltemba y Rincón de Guayabitos, existen un total de 2,913 cuartos de los cuales 137 pertenecen a la categoría de 4 estrellas, 1,040 pertenecen a la categoría de 3 estrellas, 1,033 de 2 estrellas y 703 de una estrella, es decir el 1%, 8%, 8% y el 5% respectivamente.

- Rincón de Guayabitos

Se encuentra a 95 km de la ciudad de Tepic, y a 59 km del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta. Es una bahía apreciada por su semejanza a una alberca natural, entre los meses de enero y marzo se puede realizar avistamiento de ballenas.

- La peñita de Jaltemba



Es una playa larga donde se pueden admirar las puestas de sol multicolores. La Peñita es un destino cálido dentro de un pueblo pesquero de calles empedradas y por las noches se ilumina de faroles. Se puede practicar body surf, boogie boarding, además de actividades rústicas de bajo impacto ambiental.

El análisis de demanda turística en el área de estudio fue de 565,173 turistas en el año 2012.

El área de estudio, ni en los lugares cercanos y en la zona del proyecto, existe la presencia de grupos étnicos y religiosos.

Esta zona costera del estado de Nayarit cuenta con un sinnúmero de atractivos turísticos de sol, playa y turismo alternativo, que tienen un gran interés para la recreación y esparcimiento, esto ha provocado que en los últimos años la actividad económica principal del municipio de Compostela y en este caso de las localidades costeras del municipio, han cambiado, ya que las actividades agrícolas y pesqueras, han dejado de ser la principal fuente de ingresos para los residentes de la zona, para convertirse en un destino eminentemente turístico.

Derivado de lo anterior, de unos años para acá la zona se ha venido desarrollando en cuanto a infraestructura turística de forma vertiginosa, trayendo consigo no solo paseantes con fines recreativos y de descanso, sino que también se observa un fenómeno de migración de mano de obra de distintas partes del país, con los fenómenos de transculturización que esto conlleva, esto se puede observar en las localidades de la región.

II.2. Pronostico

II.2.1. Perspectivas de crecimiento turístico en la zona.

Con la construcción y operación de los desarrollos turísticos en la zona como "la Mandarina", "Costa Canuva", entre otros proyectados en la zona, la Riviera Nayarit incluyendo el municipio de Compostela se consolidará como una marca líder en el área turística en el estado y el país, ofreciendo diversificación de productos como son segmentos de ecoturismo, turismo de salud, de aventura y cultural, al fomentar el desarrollo de nuevos corredores y circuitos turísticos.



Por lo tanto, es necesario el fortalecimiento institucional orientado a establecer las pautas para regir el desarrollo urbano planificado y sistematizado, que garanticen un desarrollo sustentable.

II.2.2. Fortalezas y debilidades

Tabla II-35.-Las fortalezas y debilidades corresponden al sector interno y las potencialidades y amenazas al sector externo⁵

Fortalezas	Debilidades
Medio físico natural	
Factibilidad de encontrar agua subterránea para el consumo humano	Pendientes escarpadas que limitan el desarrollo urbano a bajas densidades.
Alta calidad ambiental en la zona (deberá preservarse y mitigar al máximo los impacto negativos con el Desarrollo, mediante la evaluación de Impacto Ambiental)	Algunos suelos en el área de aplicación pueden ser considerados como problemáticos, requerirán trabajos de mejoramiento.
Clima cálido	Terrenos forestales que necesitarán estudios especiales para el cambio de uso de suelo.
Vistas con alto valor paisajístico	Zona con riesgos moderados de fenómenos naturales, requerirá de un estudio de riesgos generales y un programa interno de protección civil
Medio físico transformado	
La carretera federal 200 proporciona acceso próximo al desarrollo	El área de aplicación al desarrollo no cuenta con infraestructura de servicios públicos municipales
Línea de distribución eléctrica para el suministro de energía.	Las vialidades de acceso al área de aplicación son de tipo rural.
Construcción de Desarrollo turísticos en la zona, como Costa Canuva, La Mandarina, etc., coadyuva a la consolidación turística de la zona.	
Cercanía centros de población que proveen áreas de comercio y servicios consolidadas como La Peñita de La Peñita de Jaltemba y Guayabitos.	

⁵ Fuente. Elaboración de Soluciones Arquitectónicas e Ingeniería,



II.2.3. Potencialidades

Tabla II-36.- Potencialidades y amenazas del sector

Potencialidades	Amenazas
Medio físico natural	
Clima cálido, playas limpias, zona tipificada en la escala mínima de riesgos por desastres naturales.	Campañas negativas en los medios de comunicaron en cuanto a la mala calidad bacteriológica de las aguas de las playas de la región.
Recursos naturales en la región: litoral, sierra, valle, selva, biodiversidad en flora y fauna.	
Medio físico transformado	
Ampliación y mejoramiento a las vías terrestres proyectadas en la zona, que consolidaran más la comunicación en la región	Falta de un aeropuerto internacional propio de la Riviera Nayarit.
	Altos niveles de generación de desechos sólidos, falta de programas de manejo integral, sitios de disposición final y proliferación de tiraderos clandestinos a la orilla de la carretera y las playas.
	falta de regulación a la imagen urbana
	Falta de ordenamiento del transporte público.
	Falta de una plataforma de servicios turísticos de calidad y diversificados: (alimentos y bebidas, recreación y entretenimiento, cultura, etc.), que impide promover el destino más allá de "sol y de playa".
Medio socioeconómico	
Inercia de inversión en la Riviera Nayarit	Crecimiento acelerado de la población como consecuencia de movimientos inmigrantes
Cercanía con Jalisco, un estado que desplaza históricamente más del 50% del turismo nacional en vacaciones de verano durante el 2007	
Creciente afluencia de turismo Internacional, principalmente proveniente de Canadá y Estados Unidos	
Recursos humanos: hospitalidad y vocación de servicio	
Gastronomía	
Ambiente de la zona de pueblos típicos mexicanos	



II.2.4. Síntesis del Diagnóstico – Pronóstico

II.2.4.1. Medio físico natural

- La topografía en los polígonos de aplicación presenta algunas restricciones por pendientes mayores al 30%, pero es su mayoría predominan las pendientes de entre el 0 y el 5% y entre el 5 y el 15%, lo que los convierte con aptitud para el desarrollo urbano.
- Geológicamente el suelo no presenta fallas que condicionen el desarrollo urbano en la zona.
- Edafológicamente, el área de estudio presenta suelos granulares sueltos, lo que condiciona al mejoramiento del mismo para evitar asentamientos del suelo y corrosión a las redes de infraestructura.
- En cuanto al tema de la hidrología, el área es susceptible de extraer agua subterránea para el consumo humano. En el área de aplicación existe un escurrimiento natural de tipo intermitente, mismo que deberá ser sujeto de protección y delimitación de zona federal.
- Existen comunidades de vegetación considerados como áreas forestales, que necesitarán estudios específicos para solicitar el cambio de uso de suelo ante las autoridades ambientales.
- La zona presenta riesgos naturales, entre lo de mayor relevancia serán los relacionados a desastres naturales como sismos, huracanes, tormentas tropicales. Para lo anterior se deberá contar un estudio de riesgos generales además de un programa de interno de protección civil tanto para la construcción como para la operación del desarrollo.

II.2.4.2. Medio antropogénico (medio físico transformado)

- El desarrollo tiene acceso próximo por la carretera federal 200 ingresando por la localidad de Lo de Marcos, así mismo existen proyectados en la zona mejoramientos y ampliaciones a las redes viales.
- Actualmente se encuentra en construcción la autopista Jala – Puerto Vallarta, lo que una vez puesta en operación facilitará el traslado de turismo nacional,



principalmente de Jalisco, Guanajuato, Zacatecas, Aguascalientes, Ciudad de México.

- Se identifica la falta de un aeropuerto internacional propio de la Zona que promueva vuelos internacionales, y con ello pueda atraer más turismo nacional e internacional.
- En cuanto a los servicios públicos municipales, la zona de aplicación no cuenta con este tipo de servicios, por lo que el suministro de los mismos para el proyecto tendrá que ser suministrado por el propio desarrollador.
- Régimen de propiedad del área de aplicación es de tipo pequeña propiedad.

II.2.4.3. **Medio socioeconómico.**

- Existe una elevada tasa de migración en el destino que necesita orientar las políticas públicas hacia la planeación urbana ordenada y sistemática en la región.
- Gastronomía rica y diversa que atrae al turismo.
- Hospitalidad y vocación de servicio de los lugareños hacia el turismo.
- Existe una inercia de inversión en toda la zona conocida como la Riviera Nayarit, específicamente en la costa del municipio de Compostela, con la construcción de desarrollos turísticos, como La Mandarina, Costa Canuva.
- Mercado potencial nacional en el estado de Jalisco, que en los últimos años ha movilizado más del 50% del turismo nacional.
- Creciente afluencia de turismo internacional, principalmente de Canadá y Estados Unidos.



III. OBJETIVOS Y METAS

El presente Programa Parcial de Urbanización, busca responder a los siguientes objetivos, los cuales contribuirán al éxito del presente proyecto, la integración urbana del área de aplicación del mismo con respecto a los distintos sectores de la población.

III.1. Definición de objetivos generales

- Preservar las condiciones ambientales del área de aplicación del proyecto.
- Promover un desarrollo urbano integral y equilibrado.
- Establecer un ordenamiento, y establecer las medidas necesarias para las provisiones, usos y destinos del suelo.
- Generar infraestructura y equipamiento para beneficio del fraccionamiento.
- Responder a la demanda de suelo urbano, de acuerdo al crecimiento en la zona.

III.2. Objetivos particulares

- Contar con un instrumento que defina la zonificación primaria y secundaria de la zona de aplicación, así como su regulación y administración.
- Lograr el cambio de uso de suelo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit.
- Crear 22 lotes de tipo habitacional mínima densidad H1, 3 macro lotes turístico hotelero de baja densidad TH2, 2 lotes para áreas de uso común AC, vialidades, áreas de restricción por cauces y cuerpos de agua CA y delimitación de zona federal ZF, a partir de la aprobación del Programa Parcial de Urbanización.
- Dotar de la infraestructura necesaria al desarrollo.
- Regular y controlar la edificación.
- Integrar la estructura vial con la propuesta con la estructura vial externa.
- Satisfacer las necesidades de infraestructura para el desarrollo turístico.
- Integrar la estructura vial con la propuesta con la estructura vial externa.



- Celebrar el convenio de permuta con el municipio de Compostela, en lo referente a la superficie correspondiente como área de donación.

III.3. Metas

- Aprobación e implementación de este Programa Parcial de Urbanización.
- Perforación de pozo profundo para el abastecimiento del agua potable;
- Introducir red de agua potable al desarrollo turístico residencial;
- Crear un sistema que para el servicio de alcantarillado sanitario;
- Introducción de la red de energía eléctrica y alumbrado público para el desarrollo.
- Implementación un sistema de tratamiento de aguas residuales para el desarrollo;
- Construcción de vialidades privadas del tipo local y colectoras;
- Así como la construcción de guarniciones y banquetas.



IV. NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE ESTUDIO

Para efectos de la aplicación del presente Programa parcial de urbanización se establecen las siguientes normas generales de desarrollo urbano que fueron formuladas en congruencia con el marco jurídico y de planeación vigente en el estado de Nayarit y en específico en Compostela.

A. Definiciones

Para los efectos de este Programa parcial de urbanización se establecen las siguientes definiciones:

Zonificación primaria. Es la clasificación y delimitación de los sectores o colonias con usos y destinos predominantes homogéneos.

Zonificación secundaria. Es la asignación de usos y destinos permitidos que se aplican a los predios de las colonias y sectores delimitados.

Usos permitidos. Son los establecidos en la zonificación secundaria y cuya área de aplicación se expresa gráficamente en los planos correspondientes. Estos usos están sujetos a las limitaciones sobre intensidades de utilización y ocupación del suelo, dimensión de lotes, secciones viales y en su caso alturas máximas.

Usos prohibidos. Son todos aquellos que no están contemplados en la zonificación primaria y secundaria ni en los planos que forman parte del presente Programa parcial de urbanización.

Mezcla de usos. Es la combinación necesaria o tolerada de usos particulares en una zona.

Uso mixto. Es la mezcla de usos permitidos en un mismo predio.

Coeficiente de utilización del suelo (CUS). Es la superficie máxima de construcción permitida, resultante de sumar todos los pisos o niveles por construir, con exclusión de los estacionamientos cubiertos, circulaciones verticales y andadores externos cubiertos que den servicios al inmueble. En el caso del uso turístico, este concepto también se refiere al número máximo de viviendas que se permite construir.



Coeficiente de ocupación del suelo (COS). Es la proporción de la superficie total del predio que como máximo puede ocuparse con edificación y que resulta de dejar libre de construcción el área mínima que el plan fija en porcentaje de dicha superficie.

B. Reglas generales

La aplicación del Programa se sujetará a las reglas siguientes:

Las licencias de uso del suelo, de construcción y de funcionamiento se ajustarán a: las regulaciones contenidas en las zonificaciones primaria y secundaria, a la normatividad contenida en el Programa Parcial de Urbanización, a las restricciones federales, estatales y municipales, a las demás normas aplicables de la LAHOTDUEÑ.

El señalamiento de áreas urbanizables no exime al propietario de cumplir con los procedimientos y requisitos para su aprovechamiento.

Los límites de las zonas demarcadas en los planos se interpretarán conforme a las reglas que se indican:

- Los lotes o predios según los deslindes marcados en los planos de lotificación correspondientes;
- En las vialidades, los límites se tomarán a partir del eje de estas vías;
- En las manzanas a partir del eje de las mismas;

En los ríos, canales y otros cuerpos de agua, siguiente el eje de los cauces o vasos de acuerdo con la ley federal de aguas y su reglamentación.

Para las situaciones no comprendidas en los puntos anteriores, la autoridad competente para la expedición de las licencias de uso del suelo y de construcción interpretará los límites de la zona pertinente.

El señalamiento de las restricciones federales y estatales en los planos correspondientes sólo tiene por objeto representar cartográficamente las franjas afectas a prohibición absoluta de construcción o en su caso permiso de ésta con sujeción a condiciones de tipo y/o altura. Toda construcción dentro del polígono de



aplicación está afecta a las restricciones federales y estatales previstas en las leyes y reglamentos correspondientes.

A partir de la fecha en que entre en vigor el presente Plan Parcial de Urbanización, conforme a derecho dejarán de aplicarse las normas de uso del suelo, construcción, imagen urbana y demás análogas que pudieran estar establecidas en otros instrumentos como reglamentos de colonias, contratos de compra-venta o enajenación de lotes a cualquier otro título, desde que dichas materias quedan reguladas únicamente por las disposiciones contempladas este Programa y en los planos que forman parte del mismo.

C. Usos y destinos permitidos y sus limitaciones.

Los usos y destinos permitidos de acuerdo a la zonificación primaria y secundaria quedan sujetos a las reglas que a continuación se señalan:

Los usos generales tal y como se delimitan en el plano E-3.

Los usos específicos comprendidos en cada categoría de uso general se establecen en el plano E-4 y en la tabla de usos y destinos.

Los usos y destinos específicos quedan sujetos a limitaciones relativas a: intensidades máximas de utilización y ocupación; dimensiones mínimas de frente y superficie para lotes resultantes de subdivisiones y, en su caso, a las alturas máximas y demás que, con el mismo criterio se establece en los planos indicados.

D. De las áreas libres de construcción.

Para permitir la infiltración del agua al suelo la superficie mínima del área libre de construcción que se fija en este Programa Parcial de Urbanización se mantendrá jardinada, compactada o pavimentada con materiales que permitan la filtración del agua pluvial.

E. De los destinos para equipamiento.

No podrá cambiar el uso del suelo en las áreas destinadas a equipamiento contempladas en la zonificación del presente Programa, tampoco sus



construcciones bajo ninguna circunstancia y cualquiera que sea su régimen de propiedad.

F. De las prohibiciones.

En el polígono de aplicación se prohíbe:

Cerrar, obstaculizar o impedir en cualquier forma el acceso vehicular y peatonal a las vías públicas. A menos que el desarrollo se constituya bajo la modalidad de un régimen en condómino, y en tal supuesto tendrá que generarse un reglamento en el cual se deberán fijar las restricciones respectivas;

El establecimiento y funcionamiento de establecimientos comerciales y de servicios y demás actividades que resulten como usos incompatibles con el turístico de acuerdo con las normas de control propuestas en el capítulo siguiente.

G. Del ordenamiento ecológico

Para garantizar la sustentabilidad del desarrollo urbano en el área de aplicación del presente Programa parcial de urbanización se establecen las siguientes prohibiciones:

El derribo de árboles en espacios públicos y áreas verdes, sin previa anuencia de la autoridad competente;

La disposición de basura y las descargas de aguas servidas en áreas comunes;

El vertimiento de grasas, aceites, pinturas y solventes en el drenaje, las banquetas, la vialidad, camellones y áreas verdes

El establecimiento de servicios que operen con máquinas herramientas que produzcan ruido y vibraciones en zonas habitacionales.

H. De las tramitaciones pendientes.

Las autorizaciones, permisos y licencias en trámite se sujetarán a las disposiciones de este Programa a partir de la fecha que entre en vigor.



IV.1. Normatividad de Usos y destinos

Este proyecto se regirá bajo la modalidad de régimen en condominio para lo cual se establecerán las normas de control para las zonas que comprenderá dicho desarrollo.

IV.1.1. Normas de control para las zonas habitacionales mínima densidad (H1)

Las zonas habitacionales mínima densidad H1 permite una densidad de habitantes por hectárea hasta de 40 a 50 hab./ha., pudiendo coexistir hasta 10 viviendas/ha. Se identifican con la clave (H1). Lo anterior se detalla a continuación en la Tabla IV-1

Tabla IV-1.- Categoría de Usos y Destinos permitidos para la zonas habitacionales densidad media H3

Clave	Uso habitacional	Densidades		Sup. Mín.	Frente mín.	C.O.S.	C.U.S.
		Unid / ha	Unidad tipo				
H1	Habitacional mínima densidad	10	Vivienda	600	20	0.4	0.8

Así mismo este tipo de zonas habitacionales están sujetas al cumplimiento de las siguientes normas de control para la urbanización y construcción. (Tabla IV-2)

Tabla IV-2.- normas de control para la urbanización y edificación de las Zonas habitacional densidad media H3

Clave	Uso predominante	Actividad o giro de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
H1	Habitacional mínima densidad	Habitación.	●	Habitación unifamiliar.
			○	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales. Equipamiento vecinal.
			■	Servicios vecinales. Comercio vecinal. Manufacturas domiciliarias.
			Simbología de las categorías	
			● predominante ○ compatible ■ condicionado	



IV.1.2. Normas de control para las zonas turístico hotelero de baja Densidad (TH2).

La unidad “Turístico Hotelero de Baja Densidad (TH2)”, constituye el área destinada a la localización de establecimientos que ofrecen al público servicios de alojamiento, con una densidad máxima de 15 cuartos hoteleros por hectárea, lo cual equivale a un máximo de 8 viviendas unifamiliares por hectárea.

En esta unidad de uso se permite el desarrollo de albergues o posadas, casas de huéspedes, Condochoteles, hoteles con todos los servicios, moteles de paso y similares, tráiler park, villas hoteleras y viviendas de tipo residencial.

Para las zonas turísticas de densidad media la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

Tabla IV-3.- Categoría de Usos y Destinos permitidos para la zonas turísticas baja densidad TH-2.

Clave	Zona uso predominante	Actividad o giro de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos		
TH2	Turístico hotelero baja densidad	Albergues o posadas	●	Turístico hotelero baja densidad		
		Casas de huéspedes		Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales		
		Condochoteles	○	Comercio central		
		Hoteles con todos los servicios		Servicios centrales		
		Moteles de paso y similares	■			
		Tráiler park				
		Villas hoteleras				
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS						
● PREDOMINANTE ○ COMPATIBLE ■ CONDICIONADO						



Así mismo este tipo de zonas turísticas están sujetas al cumplimiento de las siguientes normas de control para la urbanización y construcción.

Tabla IV-4.- normas de control para la urbanización y edificación de las Zonas Turísticas Baja Densidad (TH2).

			Normas						
			Densidad	Dimensionamiento		Coeficiente	Alto	Estac.	Restricciones
			Habitantes por hectárea	Cuartos hoteleros por hectárea	Viviendas por hectárea				
			40 - 50	15	8				
				Índice de edificación		Superficie mínima de terreno			
						Frente mínimo de lote			
						Coef. De ocupación del suelo (COS)			
						Coef. De utilización del suelo (CUS)			
						Niveles permitidos			
						Cajones por unidad			
						% de frente jardinada			
						Restricción frontal			
						Restricción lateral			
						Restricción posterior			
						Modo de edificación			
Zonas									
Turístico	Hotelera Baja densidad	TH2	40 - 50	15	8				
						VARIABLE			
						VARIABLE			
						0.25			
						1.20			
						4			
						S/tabla			
						0.30			
						5			
						3			
						10			
						Abierto			

Cuando en este tipo de zonas se constituya en régimen condominal, se podrán agrupar viviendas y unidades turísticas y sus instalaciones mediante el mecanismo instrumentado para compensar las áreas del proyecto turístico integral con previo dictamen técnico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento, quedando sin efecto la superficie mínima del lote, pero se deberá de respetar en todo momento la densidad de cuartos hoteleros y/o viviendas por hectárea, así mismo las superficies libres, quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y espacios abiertos para garantizar su conservación.



IV.1.3. Normas de control para las áreas de uso común (AC)

Se definen como áreas de Uso Común, las superficies destinadas a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, relativo a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o asistencial, ubicadas dentro del fraccionamiento.

Tabla IV-5.- Categoría de usos y destinos permitidos para las áreas de uso común

Clave	Zona (uso predominante)	Actividad o giro De uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
A.COM	Áreas de uso común	▪ Espacios culturales, centros educativos, áreas verdes y espacios abiertos (casas club, albercas)	• ○ ○ Δ	Recreación y deporte Educación y cultura Salud y asistencia Administración y servicios urbanos

Simbología de las categorías
• predominante ○ compatible Δ condicionado

IV.1.4. Normatividad para áreas de restricción por cauces y cuerpos de agua (CA).

Acorde a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales en su artículo 3, fracción XI, el cauce de una corriente, es el canal natural o artificial que tiene la capacidad necesaria para que las aguas de la creciente máxima ordinaria escurran sin derramarse. Estos estarán sujetos a lo establecido en dicha Ley y su reglamento.

IV.1.5. Normatividad para áreas de restricción por zona federal (ZF).

Son las áreas requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. La zona federal y la zona de protección a cauces se encuentra prevista en los artículos 3, 113 al 120 de la Ley de Aguas Nacionales, y 2, 4 y 5 de su reglamento.

IV.1.6. Normatividad para las áreas de infraestructura (INF).

El proyecto contempla la construcción de un sistema de tratamiento para las aguas residuales, por lo que la construcción y operación de la misma tendrá que sujetarse a las normas oficiales en la materia.



IV.1.7. Normatividad para vialidades de tipo privado.

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.

Considerando que las vialidades del presente desarrollo serán única y exclusivamente para el tránsito de vehículos de propietarios de lotes en este desarrollo turístico residencial, debido a su régimen de propiedad en condominio, las vialidades no serán públicas, además por las condiciones topográficas y del medio físico natural del lugar, se realizaran vialidades cuyas secciones serán de 15 metros las colectoras metros en tramos donde el tránsito vehicular interno sea más intenso y de 9 metros en tramos donde únicamente se necesite dar acceso a los predios, con la finalidad de impactar lo menos posible el medio natural y mitigar impactos negativos como la erosión, tala de especies de alto valor natural.

A continuación, se describen los dos niveles de jerarquización, los cuales se encuentran definidos como sigue:

- **Vialidades locales.**

Son las destinadas prioritariamente para el uso de peatones en zonas habitacionales, aunque pueden circular continuamente los vehículos de quienes viven frente a ellas, teniendo el objeto de lograr una mayor seguridad y tranquilidad para la comunidad.

Contarán con una sección de 9.00 metros, serán circuitos cuya circulación, será en dos sentidos, no serán vialidades públicas.

**Tabla IV-6.- Normas y especificaciones técnicas de las vialidades tranquilizadas**

Sección total:	9.00 metros
Velocidad en ejes principales:	10 km/h máxima
Número de carriles de circulación:	2
Número de carriles de estacionamiento	No tiene
Sección de carriles de circulación	3.30 Mts.
Sección circulación peatonal y ciclistas:	1.20 mts.

- Calles colectoras.**

Estas vialidades tienen un objetivo de tanta importancia como es el de dar acceso a propiedades adyacentes y en las cuales las necesidades de tránsito de paso tienen poca o ninguna prioridad.

Tendrán una sección de 15.00 metros, con dos carriles de circulación en dos sentidos, un carril de estacionamiento, no serán vialidades públicas.

Tabla IV-7.- Normas y especificaciones técnicas de las vialidades locales

Sección total:	15.00 metros
Velocidad en ejes principales:	20 km/h máxima
Número de carriles de circulación:	2
Número de carriles de estacionamiento	1
Sección de carriles de circulación	4.20 mts.
Sección de carril de estacionamiento	2.60 mts.
Ancho de banquetas:	2.00 mts.

IV.1.8. Normas de control para las áreas de donación

En cuanto a las áreas de donación que, por Ley, el Desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar", tiene la obligación de ceder a título gratuito al ayuntamiento de Compostela, el promovente hará uso de lo previsto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, tal como se analiza en la tabla siguiente:



Tabla IV-8.-Análisis legal para la permuta de áreas de donación

Artículo	Transcripción	Ánalisis
Artículo 53	<p>Los Programas mencionados en el artículo anterior se formularán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:</p> <p>IV.- Delimitarán e identificarán las áreas de donación, conforme los lineamientos previstos en el presente ordenamiento;</p> <p>....V.- En su caso, propondrán la permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;....</p>	<p>Como se puede apreciar en el presente artículo, la Ley prevé que, dentro de los Programas Parciales de Urbanización, el promovente del mismo podrá optar delimitar e identificar el área de donación, o bien, optar por la permuta de las áreas de donación de acuerdo con lo previsto en el artículo 195 bis de la Ley.</p>
Artículo 175	<p>Los desarrollos inmobiliarios que se pretendan realizar bajo la denominación de régimen en condominio, no perderán la categoría de fraccionamiento señalada en el artículo 170 de esta Ley.</p> <p>Los fraccionamientos realizados bajo la modalidad de régimen en condominio, deberán resolver en forma interna los mantenimientos preventivos y correctivos a los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, de alumbrado público y áreas verdes, y el servicio permanente y continuo de recolección de basura y vigilancia, hacia el interior de sus cotos.</p> <p>Los desarrollos realizados bajo la modalidad de régimen en condominio les corresponderán donar al municipio el 6% de la superficie neta del fraccionamiento,</p> <p>En caso de que el proyecto del régimen de condominio contemple la construcción y operación de una planta de tratamiento de aguas residuales, la donación será del 4% del área neta del fraccionamiento.</p>	<p>En este artículo se establecen los porcentajes de áreas de donación que deberán ceder a título gratuito en favor del ayuntamiento respectivo los promovente de desarrollos bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, de acuerdo.</p> <p>Para el caso del Desarrollo Turístico "Colinas del Nayar", el proyecto se realizará bajo esta modalidad.</p> <p>Considerando que se construirá una planta de tratamiento de aguas residuales, la donación será del 4% del área neta del desarrollo.</p>
Artículo 229	<p>Las áreas de donación establecidas para cada tipo de fraccionamiento, en ningún caso podrán ser inferiores a los 500 metros cuadrados ni tener un ancho menor a los 15.00 metros, debiendo localizarse frente a una vía pública.</p> <p>En ningún caso podrán cuantificarse como áreas de donación las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none">Terrenos con pendientes mayores del 15%;Terrenos nivelados mediante relleno;Terrenos ubicados en zanjas;Terrenos afectados por restricciones federales o estatales;	<p>El promovente optara por permutar las áreas de donación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 195 bis de la Ley, mismo que de describe en el punto siguiente.</p>



	V. Camellones u otras áreas verdes en vialidades; y VI. En general, todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.	
Artículo 230	<p>El Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de las áreas de donación, cuando se pretenda promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y de los servicios públicos.</p> <p>Los predios y el equipamiento que se ofrezcan en permuta, deberán localizarse preferentemente en el mismo centro de población, en el área de estudio o en la unidad territorial que, en su caso, establezca el Plan Parcial.</p> <p>El urbanizador podrá continuar el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que se determine en el avalúo y acepte como equivalente;</p> <p>Cuando las áreas de donación a que obliga esta Ley, por la naturaleza de las obras, acciones e inversiones no representen mejoras a la calidad de vida de la población local, el Ayuntamiento, podrá convenir con el desarrollador, que el valor total o parcial de los bienes afectos a la donación se destinen a obras, acciones o ingresos municipales que decida el propio Ayuntamiento.</p> <p>Para garantizar la equivalencia razonable de entre los bienes permutados, se deberá contar con un avalúo emitido por un perito certificado, a fin de obtener el valor comercial del área permutable, y el costo de las obras de urbanización a ejecutarse y del equipamiento respectivo.</p> <p>En las zonas habitacionales de alta densidad no deberán permutarse las áreas de donación ni su equipamiento, éstas se deberán determinar y aportar en los mismos predios a urbanizar.</p>	En el presente artículo, se establece el mecanismo para llevar a cabo el procedimiento de Permuta de las áreas de donación.

Conclusiones:

- El Desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar", se desarrollara bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, y en el mismo se construirá una planta de tratamiento de aguas negras, ya que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en su artículo 175, establece que el porcentaje de donación es de un 4%



de la superficie neta a desarrollar, por lo que para el caso del proyecto, la superficie de área de donación será la siguiente:

Superficie neta a desarrollar: 74,885.403 m²

Superficie equivalente al 4%: 2,995.42 m²

- Para el presente Programa Parcial de Urbanización, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en su artículo 53 inciso V, el promovente del desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar" ha optado promover la permuta de las áreas de donación, cuyo mecanismo se especifica en el artículo 230 bis de la citada Ley.

IV.2. Normatividad de diseño urbano.

IV.2.1. Normas para relicitación del diseño urbano

El proyecto de diseño urbano presentado en el presente Plan Parcial de Urbanización en el plano E-4, cumple con la normatividad señalada para los Usos y Destinos de suelo propuestos en el presente Plan Parcial de Urbanización.

Para llevar a cabo una modificación al proyecto de diseño urbano señalado anteriormente, el promovente deberá realizar el procedimiento de relicitación establecido en el artículo 209 al 211 la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Si la modificación al diseño urbano no contraviene la compatibilidad urbanística, ni rebasa la normatividad de Usos y Destinos de suelo aprobados en el presente instrumento, no será necesaria una modificación al presente Plan Parcial de Urbanización, bastará con la relicitación descrita en el párrafo anterior.

IV.2.2. Normas de control para la imagen urbana

En este apartado trataremos los aspectos generales para las obras de urbanización de proyecto maestro, con normas establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.



De acuerdo con lo establecido en el artículo 249, que a la letra dice:

"El ayuntamiento a través de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, otorgará o negará la autorización de fusión, subdivisión o relotificación con fundamento en los dictámenes correspondientes y expedirá, en su caso, la licencia o permiso correspondiente, procediendo a informar a la Dirección de Catastro del Ayuntamiento respectivo y a la Dirección General de Catastro del Estado para los efectos de ley que correspondan."

Derivado de lo anterior, se establece que se deberá solicitar la autorización del ayuntamiento 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.

Así mismo se deberán cumplir las disposiciones establecidas en el artículo 252, que a la letra dice:

"Los proyectos para las edificaciones deberán cumplir con los requisitos establecidos por esta Ley, los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el reglamento de construcciones respectivo y las especificaciones técnicas que sobre la materia apruebe el Ayuntamiento. Dichos proyectos serán analizados por la dependencia municipal competente para su aprobación, la cual tomará en cuenta el uso para el cual se destinarán las construcciones, la densidad de estas, las restricciones y afectaciones legales, los requisitos de seguridad estructural y el lugar de su ubicación."

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

Artículo 280:

"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 a juicio de la autoridad competente, y deberán ser



señalados con banderas o letreros, y/o permanecer en su caso dentro de tapiales.”

Artículo 281:

“Toda alteración en el trazo del frente de una construcción hacia fuera del alineamiento oficial, salvo los casos de excepción que establezcan la ley, los reglamentos y las autoridades competentes, 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, dentro del plazo que al efecto señalen las autoridades correspondientes, quienes podrán en su caso, hacer la demolición a costa del propietario o poseedor, con independencia de la sanción administrativa que se le imponga.”

Artículo 282:

“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 283:

“Las instalaciones aéreas o subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualquier otra, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones, debiendo apegarse estrictamente a las especificaciones técnicas que establezca el Reglamento de Construcciones y estarán bajo la supervisión directa del Ayuntamiento.”

Artículo 284:

“Toda persona que sin autorización ocupe la vía pública con construcciones e instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, está obligada a retirarlas o demolerlas en el plazo que el Ayuntamiento señale. De no hacerlo dentro del referido plazo, el Ayuntamiento realizará dichos trabajos a costa del dueño.”

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 banqueta;
- Las estructuras de soporte de anuncios situados en la techumbre de edificios o terrenos baldíos deberán 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, responsabilidades 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.2.3. Normas de control para las personas con discapacidad.

De acuerdo con el artículo 6 (fracciones I al V), de la ley para la protección e inclusión social de las personas con discapacidad del estado de Nayarit (LPISPD) las personas discapacitadas⁶ deben gozar de los siguientes derechos:

Artículo 6:

- I. El derecho a un trato digno;
- II. El acceso a las instalaciones educativas, servicios de salud, cultura, recreación y deporte;
- III. Igualdad de oportunidades de acuerdo a su perfil profesional, técnico o manual;
- IV. El libre desplazamiento en los espacios públicos cerrados o abiertos, de cualquier índole;

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



- V. La facilidad de acceso y desplazamiento en el interior de los espacios laborales y comerciales; la facilidad en el acceso a los distintos medios de comunicación y transporte y los demás que establezca esta ley, acuerden o convengan las autoridades competentes y otros ordenamientos.
- VI.

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:

Artículo 35:

"Las construcciones o modificaciones de los edificios públicos y privados destinados a un uso que implique la concurrencia de público, deberán contemplar facilidades urbanísticas y arquitectónicas adecuadas a las necesidades de las personas con discapacidad en los términos de esta Ley y demás disposiciones aplicables."

Artículo 35 bis:

"Las instancias encargadas de autorizar los proyectos para la construcción, remodelación, así como la apertura de espacios destinados a prestar servicios al público procurarán que cuenten con rampas de acceso para las personas en sillas de ruedas, escalones universales fijos y móviles para las personas de talla pequeña y guías o surcos lineales para las personas con discapacidad visual."

Artículo 41:

"Las instalaciones y edificios públicos, calles, calzadas, puentes, avenidas, parques y jardines existentes y cuya vida útil sean aún considerable serán adaptados gradualmente, de acuerdo con el orden de prioridades que establezcan los presupuestos."

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:

Artículo 38:

"Las autoridades competentes del Estado y Municipios en materia de asentamientos humanos aprobarán 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 48:

“Los ayuntamientos asumirán, en los términos de este ordenamiento y convenios que suscriba con el Ejecutivo del Estado, un programa de supresión de barreras arquitectónicas y vigilarán dentro de su respectiva esfera de competencia, el cumplimiento de las disposiciones contendidas en esta Ley y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia.”

Artículo 64:

“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, si en los planos o proyectos que a sus consideraciones se sometan no se observan con estricto rigor las disposiciones de esta Ley.”

Por otra parte, es necesario considerar que diversos tipos de discapacidad implican requerimientos diferentes al 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.

IV.2.4. Obras mínimas de urbanización

Entre las obligaciones de los fraccionadores, la LAHOTDUEN en su artículo 177 especifica las obras mínimas de urbanización que deben cumplir los fraccionamientos habitacionales, las cuales se esquematizan en la **Tabla IV-9**

Tabla IV-9.- Normas sobre obras de urbanización para fraccionamientos habitacionales

Obras de urbanización requeridas	Tipo
	Medio
I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje del Ayuntamiento respectivo;	✓
II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, la cual se sujetará en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje del Ayuntamiento respectivo;	✓
III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que proporcione servicios de agua y drenaje de sus Ayuntamiento respectivos;	✓
IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán de ser subterráneas preferentemente;	✓
V. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema LED u otro con tecnología de eficiencia similar y ser conforme a las especificaciones señaladas por el Ayuntamiento;	✓
VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano	✓



VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el Ayuntamiento;	✓
VIII. La habilitación de las vías públicas deberá tener como mínimo una superficie de rodamiento a base de empedrado respetando las disposiciones y especificaciones de obra pública señalados en la normatividad aplicable;	✓
IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;	✓
X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbanizada o por urbanizar;	✓
XI. Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de ciclovías;	✓
XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto se hará conforme a los lineamientos que señale el Ayuntamiento correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;	✓
XIII. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo y calendario de obra que se acuerde con el Ayuntamiento, y no podrá excederse de un año a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento;	✓
XIV. El ancho mínimo de las vialidades locales será de a 12 metros, medidas de alineamiento a alineamiento, y el de las calles colectoras de 15 metros de anchura. En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el proyecto;	✓
XV. En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo al número de viviendas proyectadas para cada andador. Dichos andadores tendrán como mínimo un ancho de 4.00 metros y contar con un área verde de cuando menos el 40% de su anchura;	✓
XVI. Las banquetas tendrán como mínimo de 2.00 y 3.00 metros de ancho en las vialidades locales y colectoras respectivamente, y del cual se destinará 1.50 metros de ancho para la ciclovía en la sección adyacente al arroyo vehicular. De igual manera deberá integrar una franja de equipamiento de 50 centímetros como mínimo, el cual contendrá el mobiliario urbano y la vegetación endémica;	✓
XVII. Arbolado nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a dos unidades por lote vendible, los cuales deberán ser distribuidos proporcionalmente entre la superficie total que deba plantarse;	✓
XVIII. Cumplir con la Ley para la Protección e Inclusión de las Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de accesibilidad universal vigentes;	✓
XIX. Los fraccionamientos habitacionales que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, deberán establecer sobre dichas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20% del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes, de bajo impacto;	✓
XX. El fraccionador deberá construir, en las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las obras complementarias que en concurrencia con el Estado y el Ayuntamiento se establezcan para tal caso.	✓
a. Las obras complementarias, para el fraccionamiento o el área urbana inmediata, podrán ser para el equipamiento educativo, salud,	



<p>comunitaria, deportiva y/o de esparcimiento; así como también podrá conjuntarse con infraestructura de tipo hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica, de gas y/o de voz y datos. Dichas obras estarán determinadas en proporción al número de viviendas previstas de cada fraccionamiento habitacional, y</p> <p>b. El plazo mayor para que el fraccionador concluya la construcción y entrega de este equipamiento será cuando alcance un avance del 80% de las viviendas terminadas, debiendo determinarse esto en las licencias de urbanización y construcción. No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento y/o infraestructura referida.</p>	
<p>XXI El fraccionador en el caso de fraccionamientos urbanos previstos en el artículo 171 fracción I incisos a), b), c) y d) de la presente ley, deberá construir, con independencia de las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las siguientes obras complementarias:</p>	
<p>a) Por cada 300 viviendas previstas:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales;2) Plaza cívica, y3) Una cancha de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias. <p>b) Por cada 500 viviendas previstas:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales;2) Plaza cívica;3) Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas, y4) Una cancha de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias. <p>c) Por cada 1,000 viviendas previstas:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales;2) Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas;3) Plaza cívica;4) Jardines vecinales;5) Juegos infantiles, y6) Zona deportiva con al menos dos canchas de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias.	<p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p>
<p>En fraccionamientos donde no se alcance el número de viviendas señaladas en los incisos anteriores, las obras complementarias a construir se determinarán de manera proporcional al número de viviendas previstas.</p>	<p>✓</p>
<p>En fraccionamientos mayores a 1,000 viviendas, las obras complementarias a construir por cuenta del fraccionador serán determinadas en proporción directa a los requerimientos descritos en la presente fracción.</p>	<p>N/A</p>
<p>El plazo mayor para que el fraccionador concluya la construcción y entrega de este equipamiento será cuando alcance un avance del 80% de las viviendas terminadas, debiendo determinarse esto en las licencias de urbanización y construcción.</p>	<p>✓</p>
<p>No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento referido en la presente fracción.</p>	<p>✓</p>
<p>Las obras previstas en esta fracción estarán sujetas a las necesidades y objetivos planteados por el Programa de Desarrollo Urbano del municipio donde se lleve a cabo el fraccionamiento.</p>	<p>✓</p>

✓ = Deberá cumplir/A= No aplica

Elaborado con base en los artículos 177, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.



IV.2.5. Normas de configuración urbana y visual

Con el propósito de contribuir a mejorar la funcionalidad de la estructura urbana de la zona de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización se proponen las siguientes normas de configuración urbana:

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

Tabla IV-10.- Distancias recomendadas del fraccionamientos a instalaciones peligrosas

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.
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 en virtud de que la zona no cuenta con una imagen urbana definida, se recomienda 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.
- Móvilario 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.
- 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 la región 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.

IV.2.6. Criterios de obras para personas con discapacidad.

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 establecidos en la ley para la protección e inclusión de las personas con discapacidad del estado de Nayarit, a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad:

Artículo 39:

"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 antideslizantes."

Artículo 43:

"Los lugares destinados para el estacionamiento de vehículos automotores en la vía pública, deberán de contar, en las zonas comerciales por lo menos 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."

"Estas medidas podrán aplicarse en zonas de estacionamiento restringido inclusive, siempre y cuando no se afecte de manera substancial la vialidad y el tránsito de los demás vehículos y sea por el menor tiempo posible."

Artículo 44:

"Fuera de las zonas comerciales a que se refiere el artículo anterior, pero en sitios en que se establezcan oficinas públicas o privadas, escuelas, centros deportivos, de recreación o culturales, o cualesquiera otros con acceso al



público, deberán contar por igual con espacios para el estacionamiento, ascenso o descenso exclusivo para personas con discapacidad.”

Artículo 46:

“Los edificios que tengan escaleras en su acceso desde la vía pública, deberán contar con un sistema de rampas para dar servicio a las personas con discapacidad, instalándose o adecuándose en su caso pasamanos, barandales o elevadores con las características de seguridad y diseño que disponga la autoridad.”

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

Artículo 40:

“En las propiedades particulares 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 47:

“El Ejecutivo del Estado y los Municipios procurarán que en los programas para el desarrollo urbano se establezcan las adecuaciones urbanísticas y arquitectónicas que se requieran conforme a las necesidades de las personas con discapacidad debiéndose contemplar las directrices a que deban someterse los proyectos de construcciones o modificaciones respectivas.



Los proyectos de construcción de zonas urbanas de nueva creación y conjuntos habitacionales que constituyan un complejo arquitectónico, contemplarán las directrices antes señaladas, a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad.”

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:

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 metros.
- 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 los peatones



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

- 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 proponer andadores de pavimento firme y antideslizante 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 antideslizante
- 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



- 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 el 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 señalizar 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 número oficial debe ser legible a una distancia de 20 m y en braille.

Escaleras a edificaciones

- 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 más 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 debe 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

- 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 debe estar libre de obstáculo
- El piso debe ser 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 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 debe ubicar cerca 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 debe 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.



V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

V.1. Imagen objetivo

El planteamiento principal del presente Programa Parcial de Urbanización se basa en el diagnóstico de los tres principales componentes del desarrollo urbano (conservación, mejoramiento y crecimiento).

V.2. Concepto general de la estrategia

La imagen objetivo a alcanzar con la aplicación de este Programa Parcial de Urbanización es la siguiente:

Medio físico natural

- Mejorar las propiedades físicas del suelo sobre los cuales se desplantarán las edificaciones y vialidades pertenecientes al desarrollo.
- Protección a las redes de infraestructura contra la corrosión.
- Elaboración de un estudio de riesgos generales y de un Programa Interno de Protección Civil, para minimizar los riesgos contra desastres naturales en la zona.
- Elaboración de una manifestación de impacto ambiental que identifique y establezca medidas claras y concisas para mitigar los impactos que el proyecto pudiera generar en sus diferentes etapas de desarrollo, y presentarlo ante las autoridades competentes para su revisión y validación.
- Elaboración de un estudio técnico justificativo para el cambio de uso de suelo en terrenos forestales, y presentarlo ante las autoridades competentes para su revisión y validación.

Medio físico transformado

- El diseño urbano del desarrollo turístico residencial tendrá una estructura urbana ordenada, coherente y funcional, e integrado funcionalmente, lo cual facilitará un aprovechamiento racional y eficiente del suelo urbano y las capacidades de su infraestructura urbana.



- La estructura vial que estará confirmada por vialidades de tipo local y colectoras, facilitará la integración funcional del área de aplicación con el entorno urbano. Toda la estructura vial de la zona, tanto las vialidades locales, como colectoras estarán pavimentadas, lo que mejorará la calidad de vida de sus habitantes.
- El desarrollo será autosuficiente en cuanto a la generación de los servicios e infraestructura requeridos.

Medio socioeconómico

- Se ofertará al mercado suelo urbano ordenado y con certeza jurídica.
- El desarrollo y construcción del presente desarrollo turístico residencial generara empleo y derrama económica de forma directa e indirecta.

V.2.1. Políticas de desarrollo urbano

Para efectos de este Programa Parcial de Urbanización, se entenderá por:

Conservación: La acción urbanística motivo del presente Programa Parcial de Urbanización tendrá lugar de forma específica dentro del área de aplicación, sin embargo, de forma indirecta el proyecto tendrá un área de influencia dentro del área de estudio, por lo que la política de conservación va dirigida a mantener el equilibrio ecológico y preservar en buen estado la infraestructura, el equipamiento, vivienda y servicios urbanos de las áreas urbanas del área de estudio, incluyendo sus valores históricos y culturales.

Crecimiento: La acción tendiente a ordenar y regular el proyecto a ejecutar dentro del área de aplicación, además de la expansión de las obras de infraestructura necesarias para dotar el fraccionamiento de servicios públicos.

Mejoramiento: La acción tendiente a renovar o adecuar las obras de infraestructura dentro del área de estudio que sean necesarias para el correcto funcionamiento del proyecto dentro del área de aplicación.



Basándose en las conclusiones del diagnóstico – pronostico; se realizará la planeación estratégica⁷, a continuación se proponen de acuerdo a las políticas aplicables, para alcanzar los objetivos anteriormente propuestos.

En el proceso se revisó la congruencia entre los diferentes lineamientos establecidos por los diversos instrumentos jurídicos, planes y programas que se relacionan directamente con el área de aplicación⁸. Partiendo principalmente de la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit (LAHOTDUEN), así como el Plan de Desarrollo Urbano de Compostela se retoman las siguientes políticas que son aplicables en el área de aplicación de acuerdo a su vocación y aptitud territorial.

V.2.1.1. De conservación.

El Programa Parcial de Urbanización del proyecto turístico residencial "Colinas del Nayar", considera de vital importancia el respeto al medio ambiente que lo circunda, no sólo como uno de sus atractivos para generar una demanda turística, sino como elemento fundamental para el adecuado funcionamiento del proyecto y su desarrollo a futuro, planteándose las siguientes políticas.

- Conservación de las características naturales de las áreas de valor ambiental localizadas al interior del área de aplicación del proyecto.
- Protección de las zonas de valor ambiental aledañas. Asimismo, se plantea la protección de la fauna característica de la región, en beneficio del ecosistema.
- Respetar el equilibrio ecológico promoviendo el ahorro de energía con tecnologías alternativas, así como el uso racional del agua y contando con la infraestructura necesaria para el tratamiento de las aguas negras.

V.2.1.1. De crecimiento

El segundo tipo de política de desarrollo urbano corresponde al crecimiento que es definido en la LAHOTDUEN como la acción tendiente a ordenar y regular la

⁷ La matriz FODA fue la base para el análisis de brechas cuyos resultados derivaron en la definición de las políticas y estrategias generales y particulares que son objeto de este capítulo.

⁸ Corresponden a los mismos planes y programas analizados en el capítulo de Antecedentes.



expansión física de los centros de población. Relacionado con este concepto, el artículo 170 señala lo siguiente:

"Se entiende por fraccionamiento, toda división de un terreno en manzanas y/o lotes que requieran la apertura de una o más vías públicas o privadas, o que requieran conexión directa o indirecta con vialidades previamente existentes; o bien que exista la ejecución de obras de urbanización que permitan al predio o inmueble que se pretende fraccionar, la dotación y/o utilización de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, según los requerimientos de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que le correspondan".

Por lo que la urbanización del desarrollo turístico residencial es una acción de crecimiento en sí, esta acción traerá como consecuencia los siguientes beneficios:

- Diversificar la oferta y la calidad de los productos turísticos en la zona, buscando captar la demanda nacional y extranjera de altos ingresos.
- Generación de una alta derrama económica en la zona.
- Promover la generación de empleos en el sector turístico que beneficien a la población local y regional.
- Promover la generación de servicios que atiendan las políticas territoriales para el municipio.

V.2.1.2. De mejoramiento

Por último, la tercera política para el caso del presente desarrollo será aplicada en:

- **Vías de acceso.** – Los caminos de acceso al desarrollo serán mejorados.
- **Suelos.** - Se realizará un mejoramiento del mismo, para mejorar las propiedades físicas del mismo y no tener problemas en la urbanización.



V.3. Estructura urbana

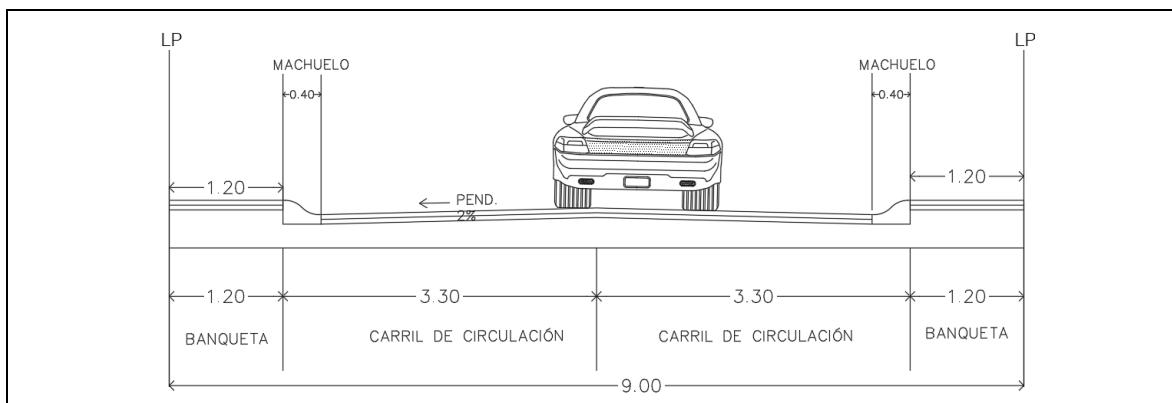
V.3.1. Estructura vial [Plano E-2]

La estructura vial en el Programa Parcial de Urbanización para este desarrollo está integrada en forma jerarquizada por los siguientes tipos de vías:

A. Vialidades locales tipo "A".

Están conformadas por vialidades con una sección de 9.00 metros de lineamiento a lineamiento, serán circuitos cuya circulación será de ambos sentidos, donde el estacionamiento sobre el arroyo vehicular estará prohibido, este tipo de vialidades darán acceso a las áreas residenciales y turísticas del desarrollo, no serán vialidades públicas. (Ver imagen V-1)

Imagen V-1.- Sección vial en vialidades locales tipo "A"

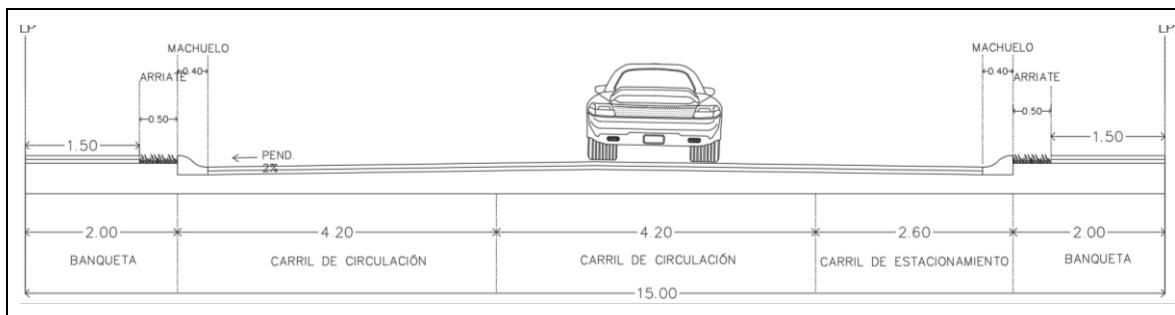


B. Vialidades colectoras tipo "B".

Son aquellas vialidades con una sección de 15.00 metros de lineamiento a lineamiento, serán circuitos cuya circulación será en ambos sentidos, contara con un carril de estacionamiento, no serán vialidades públicas. Zonificación del área de aplicación. (Ver imagen V-2).



Imagen V-2.- Sección vial en vialidades colectoras tipo "B"



V.4. Zonificación primaria [Plano E-3]

La zonificación primaria se define como la clasificación del territorio del área de aplicación de los planes parciales de urbanización que deriva en la delimitación de los sectores o zonas homogéneas.⁹ De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, en la zonificación primaria la clasificación de áreas del presente Programa Parcial corresponde a la siguiente clasificación:

- **Áreas para o turístico residencial.** - Son áreas susceptibles a desarrollarlas para la construcción de vivienda. Se identifican en el plano E-3 con la clave "DTR".
- **Áreas de preservación.** – Son áreas que por sus características naturales (cauces naturales y zona federal), se destinan a zonas de protección. Se identifican en el plano E-3 con la clave "PRN".

V.5. Zonificación secundaria [Plano E-4]

La zonificación secundaria se define como la asignación de usos y destinos permitidos en las áreas urbanas delimitadas y que constituye un instrumento fundamental para dar sustento legal y técnico a los actos que en materia de ordenamiento territorial y regulación del desarrollo urbano asumen los gobiernos locales. "La zonificación debe estar estructurada para que funcionalmente ofrezca un esquema eficiente a sus habitantes"¹⁰. A través de la cual se dosifican las áreas que debe tener cada uso del suelo de acuerdo a factores como: requerimientos de

⁹ SEDESOL "manual de planeación metropolitana".

¹⁰ Bazant, Jan. "Manual de Diseño Urbano" Ed. Trillas, México 2000.



suelo, vivienda y servicios, intensidad de las actividades económicas desarrolladas o por desarrollar, condiciones socioeconómicas de la población que habita la zona y compatibilidad con la vocación del territorio, entre otros.

En la distribución de usos y destinos que contempla la zonificación secundaria que forma parte del presente Programa se tomaron en cuenta los lineamientos metodológicos anteriores, así como lo señalado en la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit. Dentro de la zonificación secundaria que se presenta gráficamente en el plano E-4 Zonificación Secundaria, se contemplan los usos del suelo referidos a los fines particulares a los que podrán dedicarse las diferentes zonas que integran el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización.

La propuesta de zonificación parte en general de los resultados del diagnóstico-pronóstico. A través de la zonificación secundaria propuesta se busca que la regulación y control del desarrollo urbano permita elevar la calidad de vida de sus habitantes, mejorar el funcionamiento de su estructura urbana, y optimizar el aprovechamiento de suelo, infraestructura y equipamiento local.

La zonificación secundaria se complementa con la normatividad especificada en la tabla de usos y destinos del suelo en la cual se definen con mayor nivel de especificidad criterios relativos a la clasificación de usos generales y específicos, así como para lograr la compatibilidad entre ellos. Ambos elementos, zonificación y tabla de usos y destinos del suelo, guardan congruencia con los lineamientos específicos definidos en el Plan de Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela.

Con base en lo anterior, se asignan los siguientes usos y destinos del suelo en el área de aplicación del presente Programa Parcial [plano E-4]:

V.5.1. Áreas para uso habitacional baja densidad media H1.

Polígono H1.01		
Lote	Uso	Superficie
1	Habitacional baja densidad	938.68
Subtotal	Habitacional baja densidad	938.68

Polígono H1.02		
Lote	Uso	Superficie
1	Habitacional baja densidad	1,228.10
2	Habitacional baja densidad	1,421.80
3	Habitacional baja densidad	1,000.00



4	Habitacional baja densidad	1,000.00
5	Habitacional baja densidad	1,000.00
Subtotal		5,649.90

Polígono H1.03		
Lote	Uso	Superficie
1	Habitacional baja densidad	1,000.00
2	Habitacional baja densidad	1,000.00
3	Habitacional baja densidad	1,000.00
4	Habitacional baja densidad	1,000.00
5	Habitacional baja densidad	1,408.10
Subtotal		5,408.10

Polígono H1.04		
Lote	Uso	Superficie
1	Habitacional baja densidad	1,500.00
2	Habitacional baja densidad	1,000.00
3	Habitacional baja densidad	1,000.00
4	Habitacional baja densidad	1,000.00
Subtotal		4,500.00

Polígono H1.05		
Lote	Uso	Superficie
1	Habitacional baja densidad	3,000.00
Subtotal		3,000.00

Polígono H1.06		
Lote	Uso	Superficie
1	Habitacional baja densidad	1,481.11
Subtotal		1,481.11

Polígono H1.07		
Lote	Uso	Superficie
1	Habitacional baja densidad	1,180.17
2	Habitacional baja densidad	1,387.99
3	Habitacional baja densidad	1,000.00
4	Habitacional baja densidad	840.67
5	Habitacional baja densidad	1,000.00
Subtotal		5,408.82

**V.5.2. Áreas para uso turístico hotelero baja densidad TH2.**

Polígonos TH2		
Clave	Uso	Superficie
TH2.01	Turístico hotelero baja densidad	8,147.22
TH2.02	Turístico hotelero baja densidad	10,450.78
TH2.03	Turístico hotelero baja densidad	11,014.92
		29,612.92

V.5.3. Áreas para uso común AC.

Polígonos AC		
Clave	Uso	Superficie
AC.01	Áreas de Uso Común	859.05
AC.02	Áreas de Uso Común	1,133.26
		1,992.31

V.5.4. Áreas de restricción por cauces y cuerpos de agua CA

Polígonos CA		
Clave	Uso	Superficie
CA.01	Áreas de restricción por cauce de agua	1,368.28
		1,368.28

V.5.5. Áreas de restricción por zona federal de cauces ZF

Polígonos ZF		
Clave	Uso	Superficie
ZF.01	Áreas de restricción por zona federal	1,849.80
ZF.02	Áreas de restricción por zona federal	1,708.15
		3,557.95

V.5.1. Áreas de infraestructura

Infraestructura		
Clave	Uso	Superficie
INF.01	Áreas de infraestructura	285.88
		285.88

V.5.2. Áreas de vialidades

Vialidades		
Clave	Uso	Superficie
---	Áreas de vialidades	11,681.46
		11,681.46



V.6. Diseño Urbano [Plano E-4]

Dentro del Diseño Urbano se presenta gráficamente en el plano E5, se contemplan los usos del suelo referidos a los fines particulares a los que podrán dedicarse las diferentes zonas que integran el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización. De la tipología de usos señalada en el artículo 97 de la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit, únicamente, es posible aplicar cinco de las diez categorías: Habitacional, comercial, servicios, infraestructura, equipamiento de acuerdo con la situación actual y perspectivas del área de aplicación. La propuesta de zonificación parte en general de los resultados del diagnóstico-pronóstico.

V.6.1. Áreas para uso habitacional baja densidad media H1.

Manzana 01		
Lote	Superficie	%
1	938.68	1.25%
Subtotal	938.68	1.25%

2	1,000.00	1.34%
3	1,000.00	1.34%
4	1,000.00	1.34%
Subtotal	4,500.00	6.01%

Manzana 02		
Lote	Superficie	%
1	1,228.10	1.64%
2	1,421.80	1.90%
3	1,000.00	1.34%
4	1,000.00	1.34%
5	1,000.00	1.34%
Subtotal	5,649.90	7.54%

Manzana 05		
Lote	Superficie	%
1	3,000.00	4.01%
Subtotal	3,000.00	4.01%

Manzana 03		
Lote	Superficie	%
1	1,000.00	1.34%
2	1,000.00	1.34%
3	1,000.00	1.34%
4	1,000.00	1.34%
5	1,408.10	1.88%
Subtotal	5,408.10	7.22%

Manzana 07		
Lote	Superficie	%
1	1,180.17	1.58%
2	1,387.99	1.85%
3	1,000.00	1.34%
4	840.67	1.12%
5	1,000.00	1.34%
Subtotal	5,408.82	7.22%

Manzana 04		
Lote	Superficie	%
1	1,500.00	2.00%

**V.6.2. Áreas para uso turístico hotelero baja densidad TH2.**

Áreas turístico hotelero baja densidad TH2		
Clave	Superficie	%
TH2.01	8,147.22	10.88%
TH2.02	10,450.78	13.96%
TH2.03	11,014.92	14.71%
	29,612.92	39.54%

V.6.3. Áreas para uso común AC.

Áreas de Uso Común AC		
Clave	Superficie	%
AC.01	859.05	1.15%
AC.02	1,133.26	1.51%
	1,992.31	2.66%

V.6.4. Áreas de restricción por cauces y cuerpos de agua CA

Áreas de restricción por cauce de agua CA		
Clave	Superficie	%
CA.01	1,368.28	1.83%
	1,368.28	1.83%

V.6.5. Áreas de restricción por zona federal de cauces ZF

Áreas de restricción por zona federal ZF		
Clave	Superficie	%
ZF.01	1,849.80	2.47%
ZF.02	1,708.15	2.28%
	3,557.95	4.75%

V.6.6. Áreas de infraestructura

Áreas de infraestructura INF		
Clave	Superficie	%
INF.01	285.88	0.38%
	285.88	0.38%

V.6.7. Áreas de vialidades

Áreas de vialidades		
Clave	Superficie	%
---	11,681.46	15.60%
	11,681.46	15.60%

**V.6.8. Resumen general de superficies del proyecto de diseño urbano**

Resumen general de superficies del proyecto				
Clave	Uso	Superficie	%	
H1	Habitacional mínima densidad	26,386.61	35.24%	
TH2	Turístico baja densidad	29,612.92	39.54%	
AC	Áreas de uso común	1,992.31	2.66%	
CA	Áreas de restricción por cauces de agua	1,368.28	1.83%	
ZF	Áreas de restricción por zona federal	3,557.95	4.75%	
INF	Áreas de infraestructura	285.88	0.38%	
---	Áreas de vialidades	11,681.45	15.60%	
		Total	74,885.40	100.00%



VI. PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

VI.1. Programa de acciones a ejecutar.

Para la consecución de las metas del Programa Parcial de Urbanización para el desarrollo turístico residencial “Colinas del Nayar”, se identificaron las acciones y obras descritas a continuación, agrupadas de acuerdo a la apertura programática del sector desarrollo urbano. En el listado se define la institución responsable y el plazo

Tabla VI-1.- programa de acciones, obras e inversiones a realizar en el proyecto.

Acciones	Responsables	Plazos		
		Cp	Mp	Lp
1. Planeación del desarrollo urbano				
1.1 Aprobación del Programa Parcial de Urbanización para el desarrollo turístico residencial “Colinas del Nayar”	Ayuntamiento Compostela	X		
1.2 Publicación en el periódico oficial del Estado de Nayarit, el Programa Parcial de Urbanización para el desarrollo turístico residencial “Colinas del Nayar”.	Promovente	X		
1.3 Aplicar las políticas de control del desarrollo urbano que se determinan dentro del Programa Parcial de Urbanización para el desarrollo turístico residencial “Colinas del Nayar”	Promovente	X		
2. Suelo urbano.				
2.1 Inscripción en el registro público de la propiedad y catastro de los planos definitivos	Promovente	X		
2.2 Urbanización del área de reserva urbana habitacional.	Promovente	X		
3. Infraestructura				
3.1 Proyecto y construcción del sistema de abastecimiento de agua potable para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para el desarrollo turístico residencial “Colinas del Nayar”	Promovente	X	X	X



	Acciones	Responsables	Plazos		
			Cp	Mp	Lp
3.2	Proyecto y construcción de la red general de drenaje sanitario para la captación de aguas negras para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para el desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar".	Promovente	X	X	X
3.3	Proyecto y construcción de la línea primaria para el abasto de energía eléctrica para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para el desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar".	Promovente	X	X	X
3.4	Construcción de un sistema de tratamiento de aguas negras que de servicio al desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar".	Promovente	X		
4. Vialidad y transporte.					
4.1	Proyecto y construcción de las vialidades	Promovente	X	X	X
5. Áreas de donación					
5.1	Convenio de permuta de las áreas de donación con el ayuntamiento de Compostela.	Promovente	X		
6. Servicios públicos					
6.1	Implantación del servicio de captación, recolección y tratamiento desechos sólidos.	Ayuntamiento Compostela		X	
7. Protección ambiental y riesgo urbano.					
7.1	Elaboración y autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental para el Desarrollo.	Promovente/Secretaría del medio ambiente del estado	X		
7.2	Elaboración y aprobación Estudio Técnico Justificativo para un cambio de Uso de Suelo en terrenos forestales	Promovente/SEMARNAT	X		



Acciones	Responsables	Plazos		
		Cp	Mp	Lp
7.3. Implementación de programas de riesgos generales.	Promovente	X		
7.4. Implementación de un programa de protección civil para la obra y la operación del Desarrollo.	Promovente	X		
7.5. Delimitación de zona federal del cauce	Promovente/Comisión Nacional del Agua	X		
8. Participación de la comunidad.				
8. Conformar la junta de vecinos que formulen y de seguimiento al reglamento interno para el régimen de condominio del desarrollo.	Promovente		X	
9. Trámites legales.				
9.1. Tramites, permisos y licencias de construcción para el Desarrollo.	Promovente	X		
9.2. Constituir ante notario público y registrar debidamente el régimen de propiedad en condómino bajo el cual se constituirá este desarrollo	Promovente	X		



VII. INSTRUMENTACION

VII.1. Instrumentos jurídicos

VII.1.1. Proyecto de aprobación del Programa Parcial de Urbanización.

1. El ayuntamiento en sesión de cabildo acordara que se elabore el proyecto del plan correspondiente, a excepción de los Programas Parciales de urbanización, en que será suficiente que el promotor notifique al área técnica correspondiente al ayuntamiento en inicio de elaboración del mismo.
2. Formulado el Proyecto a que se refiere la fracción anterior será presentado, por el IMPLAN, al Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, en la cual se acordará someter dicho Programa a consulta pública, a excepción de los Programas Parciales de Urbanización;
3. El IMPLAN en materia de planeación urbana con la colaboración del Consejo Municipal, coordinará el proceso de audiencias públicas, de los Proyectos citados en la fracción anterior, con la expresión contenida en la misma, a fin de promover la participación ciudadana en su elaboración;
4. A ese efecto la referida dependencia publicará y exhibirá en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y los lugares públicos de mayor concurrencia de la población, una versión abreviada del Proyecto, formulará y desahogará las audiencias públicas, y señalará un plazo de 30 días a partir de la fecha en que se publique 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 o adecuaciones procedentes, lo remitirá al Consejo Municipal para que emita su opinión, a excepción de los Programas Parciales de Urbanización para los cuales bastara publicarlo durante 15 días naturales en el portal de internet;
5. El Consejo Municipal dispondrá de un término de 20 días naturales para emitirla; en caso de no hacerlo en dicho término, se considerará que no tiene observaciones ni inconvenientes para su aprobación; en caso de que la opinión sea desfavorable al Proyecto de Programa se regresará al



Ayuntamiento para efecto de que se revise y analice de acuerdo a lo señalado en la opinión, a fin de que se resuelva, en definitiva;

6. Recibida la solicitud para realizar el dictamen de congruencia, el IPLANAY en todos los casos, con excepción de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Urbanización, se contará con un plazo de 90 días hábiles para revisar y considerar si el proyecto del Plan cumple los requisitos de coherencia con los instrumentos del Sistema Estatal de Planeación Territorial, así como también del orden federal; de no haber observación alguna, la Secretaría emitirá para tal efecto el dictamen de congruencia, y en caso contrario se emitirá una opinión técnica la cual deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que considere pertinentes para que el Ayuntamiento efectúe las modificaciones correspondientes;
7. En caso de que la solicitud de dictamen de congruencia, sea de Programa Parcial de Desarrollo Urbano o Programa Parcial de Urbanización, La Secretaría emitirá un dictamen de congruencia, o en caso contrario una opinión técnica, en un plazo no mayor a 30 días hábiles para los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y 15 días hábiles para los Programas Parciales de Urbanización, y
8. Recabado el dictamen de congruencia del Programa, el Ayuntamiento estará en condiciones de llevar a cabo lo establecido en el artículo 65 de esta Ley, en caso de haber recibido una opinión técnica se procederá a revisar el Proyecto por parte del Ayuntamiento para subsanar las observaciones, para que en lo posterior se lleve a cabo, nuevamente, el procedimiento aquí establecido a partir de la fracción 6.
9. 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.
10. Tal y como lo establece la LAHOTDUEN en sus artículos 66 y 67 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.

11. 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 la zona de aplicación se apeguen a la zonificación y tabla de usos y destinos que forman parte del presente Programa.



VII.1.2. Proyecto de acta de cabildo

PROYECTO DE ACTA DE CABILDO

Acta de cabildo extraordinaria del H. Ayuntamiento constitucional de Compostela, Nayarit.

El cabildo del H. XLI Ayuntamiento 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, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit en su artículo 18, inciso I.

Considerando

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, Ordenamiento Territorial 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, Ordenamiento Territorial 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 Programa Parcial de Urbanización desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar", es un instrumento técnico – jurídico; derivado del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, que dentro del reciente decreto de límites intermunicipales, el área de aplicación queda dentro de territorio de Compostela, por lo que es sometido a la aprobación de cabildo de este último municipio.

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

Programa Parcial de Urbanización desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar".

Artículo primero. - Se aprueba el Programa Parcial de Urbanización desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar"; 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 Programa Parcial de Urbanización desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar", donde deberá aplicarse su normatividad, cuya delimitación se define en el punto I.1.7 del Programa Parcial de Urbanización, y se encuentra formado por el polígono que se definen en el plano E.1.

Artículo segundo. - En apego a lo dispuesto en el título primero, capítulo I de la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 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 Programa Parcial de Urbanización, se determina que la clasificación de áreas obtenida es congruente con el Uso de Suelo aprobado para el presente fraccionamiento habitacional.



B) Señalamiento de usos y destinos.

Las áreas urbanas que comprende el ámbito de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización son congruentes a los usos y destinos definidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit.

Para los fines del presente documento se establecen en dichas áreas los siguientes usos y destinos:

- **Zonas habitacionales mínima densidad (H1)**

Las zonas habitacionales mínima densidad permite una densidad de habitantes por hectárea es hasta de 40 a 50 hab. /ha., pudiendo coexistir hasta 10 viviendas/ha. Se identifican con la clave (H1).

- **Turístico hotelero de baja densidad (TH2)**

La unidad Turístico hotelero de baja densidad constituye el área destinada a la localización de establecimientos que ofrecen al público servicios de alojamiento, con una densidad máxima de 15 cuartos hoteleros u 8 viviendas por hectárea, estos espacios se encuentran ubicados en los tres macro lotes resultantes de la zonificación secundaria del presente Plan Parcial de Urbanización. Se identifican con la clave (TH2).

- **Áreas de restricción por cauces y cuerpos de agua (CA)**

Acorde a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales en su artículo 3, fracción XI, el cauce de una corriente, es el canal natural o artificial que tiene la capacidad necesaria para que las aguas de la creciente máxima ordinaria escurran sin derramarse. Estos estarán sujetos a lo establecido en dicha Ley y su reglamento.

- **Áreas de restricción por zona federal de cauces (ZF)**



Son las áreas requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. La zona federal y la zona de protección a cauces se encuentran prevista en los artículos 3, 113 al 120 de la Ley de Aguas Nacionales, y 2, 4 y 5 de su reglamento.

- **Áreas de infraestructura (INF)**

El proyecto contempla la construcción de un sistema de tratamiento para las aguas residuales, por lo que la construcción y operación de la misma tendrá que sujetarse a las normas oficiales en la materia.

- **Áreas de Vialidades**

Al ser un proyecto que se constituirá bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, estas serán de tipo privado.

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 Programa Parcial de Urbanización 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 o bien régimen en condómino 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 Programa y se obtenga y cumpla con el certificado del registro público de la propiedad correspondiente.

Transitorios

Artículo primero. - conforme al artículo 62 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 programa entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial del estado.

Artículo tercero. - una vez publicado el programa, 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 veintiuno.



Dado en el salón de cabildo del H. Ayuntamiento constitucional de Compostela, estado de Nayarit a los ___ días del mes de ___ del dos mil veintiuno.

— Prof. Ramón Mora Galaviz
Facultado
Provisionalmente Para
Ejercer Las Funciones,
Atribuciones Y
Obligaciones Propias De
Presidente Municipal
Del H. XL Ayuntamiento De
Compostela

— Ing. Patricio Ernesto
Zepeda Herrera
Síndico Municipal

— C. Cesar de Jesús Mora
Segura
Regidor

— C. Nora Yamila Aguilar
Bañuelos
Regidor

— Lic. Julio Cesar Gómez
Rodríguez
Regidor

— C. Héctor Romero Rojas
Regidor

— C. Agustín Delgado
Rodríguez
Regidor

— C. Laura Elena Zaragoza
Mayoral
Regidora

— C. María Isabel Moreno
Peña
Regidora

— C. Gilberto Sánchez Arias
Regidor

— C. Irma Angélica Gómez
Ramos
Regidora

— C. Ernesto Izaguirre
Rocha
Regidor

— C. Mirna Tadeo Rosales
Regidora

— C. María Teresa Herrera
Gallardo
Regidora

— C. Araceli Zainez Gómez
Regidora



**VII.1.3. Proyecto de publicación del Programa Parcial de Urbanización.
El cabildo del H. XLI ayuntamiento de Compostela, Nayarit**

Decreta:

**Autorización del Parcial de Urbanización desarrollo turístico residencial
"Colinas del Nayar".**

Artículo primero. - Se declara jurídicamente procedente y de orden público e interés social el Programa Parcial de Urbanización desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar", aprobado por unanimidad por el honorable XLI Ayuntamiento constitucional, en la sesión de cabildo de fecha _____ de _____ del 2021, el que se adjunta para su publicación correspondiente.

Artículo segundo. - Las disposiciones contenidas en el texto del Programa Parcial de Urbanización desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar", así como los planos debidamente certificados por el ayuntamiento forman parte integral de este ordenamiento.

Artículo 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 Programa Parcial de Urbanización desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar", 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

Artículo primero. - Las disposiciones del Programa Parcial de Urbanización desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar", entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial del gobierno del estado.

Artículo segundo. - Este Programa 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.



Artículo tercero. - el texto del documento del Programa Parcial de Urbanización desarrollo turístico residencial "Colinas del Nayar", los planos, estudios y proyectos que lo integran se agregarán como apéndice del presente ordenamiento y formarán parte del expediente respectivo perteneciente al cabildo del honorable XLI Ayuntamiento de Compostela, Nayarit.

Prof. Ramón Mora Galaviz
Facultado Provisionalmente
Para
Ejercer Las Funciones,
Atribuciones Y
Obligaciones Propias De
Presidente Municipal
Del H. XL Ayuntamiento De
Compostela

Ing. Patricio Ernesto Zepeda
Herrera
Síndico Municipal

C. Cesar de Jesús Mora
Segura
Regidor

C. Nora Yamila Aguilar
Bañuelos
Regidor

Lic. Julio Cesar Gómez
Rodríguez
Regidor

C. Héctor Romero Rojas
Regidor

C. Agustín Delgado
Rodríguez
Regidor

C. Laura Elena Zaragoza
Mayoral
Regidora

C. María Isabel Moreno
Peña
Regidora

C. Gilberto Sánchez Arias
Regidor

C. Irma Angélica Gómez
Ramos
Regidora

A. Ernesto Izaguirre
Rocha
Regidor

C. Mirna Tadeo Rosales
Regidora

C. María Teresa Herrera
Gallardo
Regidora

C. Araceli Zainez Gómez
Regidora
