



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

“Sierra Majahua”

Ejido de la Peñita de Jaltemba, municipio de
Compostela, Nayarit

VERSION ABREVIADA

INSTITUCIONES NORMATIVAS



H. Ayuntamiento constitucional
de Compostela, Nayarit



Gobierno del Estado de
Nayarit

I. ANTECEDENTES	3
I.1. Enunciado del Programa Parcial de Urbanización	3
I.1.1. Datos generales del proyecto	3
I.1.2. Descripción general del proyecto [Plano E-4]	3
I.1.3. Localización [Plano A-1]	4
I.1.4. Ubicación del área de estudio [Plano A-2]	4
I.1.5. Delimitación del área de aplicación [Plano E-1]	4
I.1.6. Antecedentes de planeación en la zona de estudio	5
I.1.7. Marco jurídico	5
I.1.7.1. Nivel Federal	5
I.1.7.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	5
I.1.7.1.2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.	5
I.1.7.1.3. Ley de Planeación	6
I.1.7.1.4. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.	6
I.1.7.1.5. Ley de Aguas Nacionales	6
I.1.7.2. Nivel estatal	6
I.1.7.2.1. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit.	6
I.1.7.2.2. Ley de Planeación del Estado de Nayarit.	6
I.1.7.2.3. Ley Municipal del Estado de Nayarit.	6
I.1.7.2.4. Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.	6
I.1.7.2.5. Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.	6
I.1.7.3. Nivel Municipal	7
I.1.7.3.1. Reglamento de zonificación y usos del suelo de Compostela Nayarit	7
I.1.7.3.2. Reglamento para la Prestación de Servicios Turísticos en el Municipio de Compostela, Nayarit.	7
I.1.7.3.3. Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Compostela, Nayarit.	7
II. DIAGNOSTICO - PRONOSTICO	8
II.1. Diagnostico	8
II.1.1. Fortalezas y debilidades	8
II.1.2. Potencialidades	9
II.1.3. Síntesis del Diagnostico – Pronostico	10
II.1.3.1. Medio físico natural	10
II.1.3.2. Medio antropogénico (medio físico transformado)	10
II.1.3.3. Medio socioeconómico.	10
III. OBJETIVOS Y METAS	11

III.1.	Definición de objetivos generales	11
III.2.	Objetivos particulares	11
III.3.	Metas	11
IV.	NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE ESTUDIO	12
IV.1.	Normatividad de Usos y destinos	14
IV.1.1.	Normas de control para las zonas habitacional jardín (HJ).	14
IV.1.1.	Normatividad para áreas de restricción por cauces y cuerpos de agua (CA). 15	15
IV.1.2.	Normatividad para áreas de restricción por zona federal (ZF).	15
IV.1.3.	Normas de control para las áreas de donación.....	16
IV.2.	Normatividad de diseño urbano.	18
IV.2.1.	Normas para relotificación del diseño urbano	18
IV.2.2.	Normas de control para la imagen urbana	18
IV.2.3.	Normas de control para las personas con discapacidad.	20
IV.2.4.	Obras mínimas de urbanización	23
IV.2.5.	Normas de configuración urbana y visual	26
IV.2.6.	Criterios de obras para personas con discapacidad.....	27
V.	ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO	33
V.1.	Imagen objetivo.....	33
V.2.	Concepto general de la estrategia	33
V.2.1.	Políticas de desarrollo urbano	33
V.2.1.1.	De conservación.....	34
V.2.1.1.	De crecimiento.....	34
V.2.1.2.	De mejoramiento	35
V.3.	Estructura urbana.....	35
V.3.1.	Estructura vial [Plano E-2]	35
V.4.	Zonificación primaria [Plano E-3]	36
V.5.	Zonificación secundaria [Plano E-4]	36
V.5.1.	Áreas para uso habitacional jardín HJ	37
V.5.1.	Áreas de restricción por cauces y cuerpos de agua CA.....	37
V.5.1.	Áreas de restricción por zona federal de cauces ZF	37
VI.	PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.....	38
VI.1.	Programa de acciones a ejecutar.	38

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 "Sierra Majahua".

- **Ubicación:**

Nororiente de la localidad de Lo de Marcos, específicamente sobre la parcela identificada como 1279 perteneciente al ejido de La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela.

- **Promovente:**

Jesús Valdés Hernández

- **Área de aplicación del proyecto:**

2-97-75.32 hectáreas

- **Uso de suelo propuesto:**

Habitacional jardín (HJ)

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

El Programa Parcial de Urbanización "Sierra Majahua", se llevará a cabo sobre un predio con una superficie total de 29,77532 metros cuadrados, sobre el cual se proyecta un macro lote de 26,394.38 metros cuadrados, mismo que se le pretende asignar un uso de suelo tipificado como "habitacional jardín (HJ)", el cual permite una densidad máxima de 3 viviendas por hectárea, por lo que se podrían construir hasta un máximo de 8 viviendas en la totalidad del proyecto

El resto de la superficie queda restringida a uso de restricción por escurrimientos naturales y zona federal de los mismos, tal como se aprecia en la Tabla I-1.

Tabla I-1 Resumen de superficies del proyecto.

Uso o destino	Clave	Superficie (m2)	% del total
Habitacional jardín	HJ	26,394.38	88.65%
Restricción por cauces y cuerpos de agua	CA	678.77	2.28%
Restricción por zona federal de cauces	ZF	2,702.18	9.08%
Total		29,775.32	100.00%

El acceso al sitio del proyecto será a través del sistema vial existente, por lo que el proyecto no contempla la apertura de vialidades nuevas, al interior se diseñarán únicamente senderos de acceso a las viviendas, los cuales en su momento se tramitarán los permisos correspondientes ante las autoridades tanto en materia de desarrollo urbano como ambientales.

Los servicios requeridos para las viviendas se solucionarán de la siguiente manera:

Energía eléctrica: El suministro de energía eléctrica se realizará a través de la infraestructura de comisión federal de electricidad (CFE), instalando una línea de media tensión y un transformador para el servicio del total de viviendas a construir.

Agua potable: El servicio de agua potable, se suministrará mediante la construcción de 1 cisterna de almacenamiento por cada vivienda, las cuales serán abastecidas a través de camiones cisterna, los cuales se contratarán de forma particular.

Drenaje sanitario: Las descargas de aguas negras emitidas por cada una de las viviendas serán tratadas mediante la instalación de plantas de tratamiento individuales en cada vivienda a construir.

I.1.3. Localización [Plano A-1]

Nororiente de la localidad de Lo de Marcos, específicamente sobre la parcela identificada como 1279 perteneciente al ejido de La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela.

I.1.4. Ubicación del área de estudio [Plano A-2]

Para los efectos del programa parcial de urbanización "Sierra Majahua", 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	2,322,190.5512	471,536.8408
1	2	S 00°00'00" E	7,400.000	2	2,314,790.5512	471,536.8408
2	3	N 90°00'00" W	9,300.000	3	2,314,790.5512	462,236.8408
3	4	N 00°00'00" E	7,400.000	4	2,322,190.5512	462,236.8408
4	1	N 90°00'00" E	9,300.000	1	2,322,190.5512	471,536.8408
Superficie = 68,820,000.000M ²						

I.1.5. 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, con una superficie total de 180,072.631 m², mismo que se describe con el siguiente cuadro de construcción:

Tabla I-3.- Delimitación del área de aplicación

Cuadro de construcción área de aplicación						
Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
Est	PV				Y	X
				1	2,318,917.70	463,873.70
1	2	S 55°48'51.81" E	182.37	2	2,318,815.23	464,024.56
2	3	S 02°05'59.01" W	75.41	3	2,318,739.87	464,021.80

3	4	S 09°27'05.96" E	57.39	4	2,318,683.25	464,031.23
4	5	N 69°05'47.36" W	104.84	5	2,318,720.66	463,933.29
5	6	N 53°09'19.10" W	128.67	6	2,318,797.82	463,830.32
6	7	N 41°33'31.98" W	53.15	7	2,318,837.59	463,795.05
7	8	N 22°39'27.22" E	40.69	8	2,318,875.14	463,810.73
8	9	N 34°57'17.15" E	28.60	9	2,318,898.58	463,827.11
9	1	N 67°41'08.12" E	50.36	1	2,318,917.70	463,873.70
Superficie = 29,775.325 m2						

I.1.6. 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.1.7. Marco jurídico

I.1.7.1. Nivel Federal

I.1.7.1.1. 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.

- Artículo 115, fracción V, inciso "a" al 2d"

I.1.7.1.2. 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.

- Artículos 13, 28 y 30

I.1.7.1.3. Ley de Planeación

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

- Artículo 20

I.1.7.1.4. 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.

- Artículos 8 y 23

I.1.7.1.5. 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.

- Artículos 87y 88

I.1.7.2. Nivel estatal

I.1.7.2.1. 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.

- Artículo 111

I.1.7.2.2. 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.

- Artículos 3 y 45

I.1.7.2.3. 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.

- Artículo 61

I.1.7.2.4. 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.

- Artículos 17,18, 40, 50, 52, 53 y 64

I.1.7.2.5. 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 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.

- Artículos 5, 12, 33, 34, y 35

I.1.7.3. Nivel Municipal

I.1.7.3.1. 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.

- Artículo 2

I.1.7.3.2. 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.

- Artículos 11 y 28

I.1.7.3.3. 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.

- Artículos 11, 24, 25, 26 y 27

II. DIAGNOSTICO - PRONOSTICO

II.1. Diagnostico

II.1.1. Fortalezas y debilidades

Tabla II-1.-Las fortalezas y debilidades corresponden al sector interno y las potencialidades y amenazas al sector externo¹

Fortalezas	Debilidades
Medio físico natural	
Alta calidad ambiental en la zona (deberá preservarse y mitigar al máximo los impactos negativos con el Desarrollo, mediante la evaluación de Impacto Ambiental)	Pendientes del área de aplicación adecuadas para el desarrollo urbano a con densidades bajas y medias.
Clima cálido	Presencia de escurrimientos naturales en la zona, probablemente necesitará delimitación de zona federal ante la Comisión Nacional del Agua
Vistas con alto valor paisajístico	El sitio del proyecto se tipifica con uso de suelo forestal que limite el desarrollo a mínimas densidades.
	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, 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.	

¹ Fuente. Elaboración de Masterplan consultoría

II.1.2.Potencialidades

Tabla II-2.- 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.1.3.Síntesis del Diagnostico – Pronostico

II.1.3.1. Medio físico natural

- La topografía en el polígono de aplicación presenta restricciones severas pendientes mayores al 30%, en general se consideran con condicionantes severas para el desarrollo urbano.
- Geológicamente el suelo no presente fallas que condicionen el desarrollo urbano en la zona.
- En cuanto a hidrología superficial, el sitio del proyecto presenta escurrimientos naturales que deberán ser delimitados.
- En cuanto al uso de suelo y vegetación, el predio está tipificado como uso de protección, con restricciones para el desarrollo urbano a mínimas densidades.
- La zona presenta riesgos naturales, entre los 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.1.3.2. 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.1.3.3. 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 para uso turístico, de acuerdo al crecimiento y la demanda existente 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.
- Autorización de 1 macro lote, con un uso de suelo habitacional jardín (HJ), a partir de la aprobación del Programa Parcial de Urbanización.
- Dotar de la infraestructura necesaria al desarrollo.
- Regular y controlar la edificación.
- Mejoramiento de la vialidad de acceso existente.

III.3. Metas

- Aprobación e implementación de este Programa Parcial de Urbanización.
- Construcción de cisternas de almacenamiento para agua potable para el proyecto;
- Construcción de sistemas de tratamiento de aguas residuales por cada vivienda a construir;
- Introducción de la red de energía eléctrica y alumbrado público para las viviendas a construir.
- Mejoramiento de vialidad de acceso;
- Construcción de 8 viviendas en la superficie total del proyecto.

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.

Coefficiente 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.

Coefficiente 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 sujeta 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 LAHOTDUEN.

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 marcado 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 en 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 afectos 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 subsuelo 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

IV.1.1. Normas de control para las zonas habitacional jardín (HJ).

Es el uso habitacional que puede desarrollarse, en función de necesidades ecológicas, resultantes de aspectos naturales propios del lugar. Podrán tener una densidad máxima de 10.5 habitantes o 3 viviendas por hectárea.

Se identifican con la clave: **HJ**.

Para las zonas habitacional jardín la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

Tabla IV-1.- Categoría de Usos y Destinos permitidos para las zonas habitacional jardín HJ.

Clave	Zona uso predominante	Actividad o giro de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
HJ	Habitacional jardín	Hoteles gran turismo	●	Habitación jardín
		Habitación	○	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales
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-2.- normas de control para la urbanización y edificación de las zonas habitacional jardín HJ.

			Normas														
			Densidad			Dimensionamiento			Coeficiente		Alto	Estac.	Restricciones				
			Habitantes por hectárea	Cuartos hoteleros por hectárea	Viviendas por hectárea	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																	
Habitacional	Jardin	HJ	10.5	----	3	---	2,500	50.00	0.20	0.40	---	---	---	---	---	---	---

IV.1.1. 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.1.2. 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.1.3. Normas de control para las áreas de donación

En cuanto a las áreas de donación que, por Ley, el proyecto "Sierra Majahua", tiene la obligación de ceder a título gratuito al ayuntamiento de Compostela, en la siguiente tabla se realiza un análisis de lo que al respecto señala la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit:

Tabla IV-3.-Análisis legal para la permuta de áreas de donación

Artículo	Transcripción	Análisis
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 230 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 230 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 proyecto "Sierra Majahua", el proyecto se realizará bajo esta modalidad.</p> <p>Considerando que el proyecto integral contará con plantas de tratamiento de aguas residuales, por cada una de las viviendas, 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</p>	<p>El promovente opto por permutar las áreas de donación en el proyecto maestro, de acuerdo con lo establecido en el artículo</p>

	<p>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> <p>I. Terrenos con pendientes mayores del 15%;</p> <p>II. Terrenos nivelados mediante relleno;</p> <p>III. Terrenos ubicados en zanjones;</p> <p>IV. Terrenos afectados por restricciones federales o estatales;</p> <p>V. Camellones u otras áreas verdes en vialidades; y</p> <p>VI. En general, todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.</p>	<p>230 de la Ley (en su momento artículo 195 bis) , mismo que de describe en el punto siguiente.</p>
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>	<p>En el presente artículo, se establece el mecanismo para llevar a cabo el procedimiento de Permuta de las áreas de donación.</p>

Conclusiones:

- El proyecto "Sierra Majahua", se desarrolla bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, y en el mismo se construirá una planta de tratamiento de aguas negras

individual por cada una de las viviendas a desarrollar, 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:

Para el proyecto "Sierra Majahua", y 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 tendrá la obligación de donar la siguiente superficie:

- Área neta a desarrollar: 29,775.32 m²
- Área de donación (4% de la superficie neta a desarrollar): 1,191.01 m²

El promovente hará uso de la opción de permuta establecido en el artículo 230 de la Ley.

IV.2. Normatividad de diseño urbano.

IV.2.1. Normas para relotificación 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 relotificación establecido en el artículo 246 al 249 la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial 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 Programa Parcial de Urbanización, bastará con la relotificación 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 del 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 LAHOTDUEN 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 proyecto 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 banqueteta;
- 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 banquetetas al frente de sus viviendas, así como las medidas de control, vigilancia y sanción para evitar el grafiti 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 discapacitadas² 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;
- 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:

² 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)

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 contenidas 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-4.

Tabla IV-4.- 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	N/A
VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el Ayuntamiento;	N/A
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;	N/A
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 provisiones 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;	N/A
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 ciclovia 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;	N/A
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;	N/A
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. Las obras complementarias, para el fraccionamiento o el área urbana inmediata, podrán ser para el equipamiento educativo, salud, 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 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.	N/A
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: Por cada 300 viviendas previstas: Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales;	N/A N/A

Elido de la Peñita de Jaltimba Compostela, Nayarit.

✓ = Deberá cumplir/A= No aplica

Capítulo IV. Normatividad para el área de estudio

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-5.- 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.
- Mobiliario urbano. Normar la localización e instalación de mobiliario urbano como luminarias, postes, bancas, arriates, basureros, casetas telefónicas, paraderos y juegos infantiles. Ya sea que se trate de prototipos o de diseños especiales deben ser funcionales, acordes a la imagen urbana y ser autorizados por el ayuntamiento.

- Vegetación urbana. Se deberán normar las especies, el espaciamiento, las alturas y la dosificación en espacios públicos y privados, incluyendo parques, jardines, áreas verdes, plazas públicas. Las especies a sembrar serán acordes al clima y se considerarán sus características en cuanto a ramificación de la raíz, follaje y altura.
- 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 antiderrapantes."

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 quarnición 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 lo 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

Circulaciones Peatonales

- 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

Cruces 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 antiderrapante hasta la entrada del lugar.
- Se deberá destinar por lo menos un cajón por cada 25 para uso exclusivo de personas con discapacidad, lo más cercano posible a la entrada de la edificación.
- Las medidas del cajón serán 5 por 3.8 m.
- El cajón debe ubicarse preferentemente en el mismo nivel de la entrada a la edificación, de no ser así se requiere una rampa con un ancho mínimo de 1.50 m y pendiente del 6 al 8%.
- Señalamiento horizontal y vertical del símbolo internacional de accesibilidad.

Rampas en banquetas

- El diseño y construcción de rampas en banquetas se realizarán de acuerdo a la dimensión y peralte de las mismas.
- El ancho mínimo será de 1.50 m y la pendiente entre 6 y 8%. En banquetas con peralte menor a 12 cm la pendiente puede ser hasta del 10%.
- La superficie debe ser firme y antiderrapante
- Deben preverse medidas y señalamiento para impedir que los autos suban a la banqueta y el estacionamiento frente a las rampas.

Otros

- Cuando menos unos 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 señalar la ubicación de la que es accesible más próxima
- El área de acceso debe estar libre de obstáculos
- Si existe timbre debe estar a una altura máxima de 1.20 cm, el 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 deber ser horizontal, antiderrapante y fuera del área de circulaciones, cerca de los accesos y de las salidas de emergencia, señalizado con símbolo internacional de accesibilidad.
- Contar con barandal o sardinel contar con asiento no fijo para personas con muletas o bastón.

Sanitarios en edificaciones

- Se debe destinar por lo menos un espacio por cada 10 sanitarios que permita el acceso y uso de personas con discapacidad
- El espacio para excusado será de: 1.70 por 1.70
- Se colocarán barras de apoyo sobre muros y gancho de 12 cm para muletas o bastón

- La puerta debe tener un ancho de 1 a 1.20 m, puede ser plegadiza o de abatimiento interior.
- El área deber estar libre de obstáculo
- El piso deber antiderrapante con cambio de textura
- El WC debe tener una altura de 50 cm
- Debe existir por lo menos un lavamanos que permite el fácil acceso y los tubos inferiores de agua caliente deben estar aislados
- Se debe colocar tira táctil o loseta con textura diferentes para orientación de invidentes.

Elevadores en edificaciones de más de un piso.

- Se debe contar con al menos un elevador con capacidad para transportar simultáneamente a una persona en silla de ruedas y a otra de pie.
- El elevador se deber ubicar ceca de la entrada principal
- La señalización debe incluir braille y alto relieve enano de los lados de las puertas a 1.20 m de altura.
- El piso deber ser antiderrapante y el área de acceso libre de obstáculos
- Se debe programar un tiempo de apertura de puertas de 15 segundos y exactitud en la parada con respecto al piso.
- Debe contar con botones de emergencia en la parte inferior del tablero y diferente al resto de los botones.
- Se instalarán barandales a 75 y 90 cm de altura en los tres lados con una separación de 5 cm de la pared.
- Separación máxima de 2 cm entre elevador y piso
- Ojo eléctrico a 20 cm de altura para impedir que la puerta se cierra al pasar una silla de ruedas.

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.

Medio físico transformado

- El diseño arquitectónico de las viviendas tendrá una estructura 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.
- Al interior no existirá una estructura vial como tal, si acaso se propondrán algunos de tipo peatonal, facilitará la integración funcional del área de aplicación con el entorno urbano.
- El desarrollo será autosuficiente en cuanto a la generación de los servicios e infraestructura requeridos.

Medio socioeconómico

- La construcción de las viviendas generará 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 – pronóstico; se realizara la planeación estratégica³, 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 aplicación⁴. 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 presente Programa Parcial de Urbanización considera de vital importancia el respeto al medio ambiente que lo circunda, no sólo como uno de sus atractivos, 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 ya que únicamente se planta la construcción de 8 viviendas en el área de aplicación.
- 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 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 construcción de las viviendas es una acción de crecimiento en sí, esta acción traerá como consecuencia los siguientes beneficios:

³ 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.

⁴ Corresponden a los mismos planes y programas analizados en el capítulo de Antecedentes.

- 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

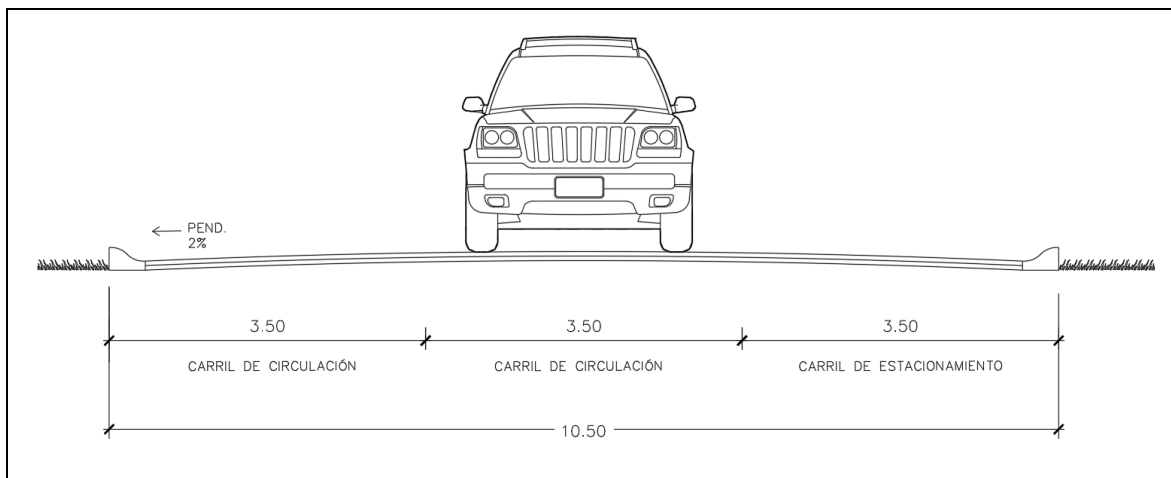
V.3.1. Estructura vial [Plano E-2]

El Programa Parcial de Urbanización no contempla la construcción de una estructura vial al interior del proyecto, ya que el único macro lote utilizara la vialidad de existente para dar acceso al mismo, por lo que lo único que se propone es el mejoramiento de esta vialidad, se describe continuación:

A. Vialidad de acceso existente tipo "A".

Es la vía de acceso existente principal al sitio del proyecto, la cual en una longitud de 368 metros aproximadamente se realizarán obras de mejoramiento. Contará con una sección de 10.50 metros, serán vialidades de tipo público, ya que se ubican al exterior del área de aplicación (ver imagen V-1)

Imagen V-1.- Sección vial en vialidad de acceso existente tipo "A"



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.⁵ 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 desarrollo residencial.** - Son áreas susceptibles a desarrollarlas para la construcción de vivienda. Se identifican en el plano E-3 con la clave "A-DR".
- **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 "A-PR".

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"⁶. A través de la cual se dosifican las áreas que debe tener cada uso del suelo de acuerdo a factores como: requerimientos de 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.

⁵ SEDESOL "manual de planeación metropolitana".

⁶ Bazant, Jan. "Manual de Diseño Urbano" Ed. Trillas, México 2000.

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 jardín HJ

Uso o destino	Clave	Superficie (m2)	% del total
Habitacional jardín	HJ	26,394.38	88.65%
Total		26,394.38	88.65%

V.5.1. Áreas de restricción por cauces y cuerpos de agua CA

Uso o destino	Clave	Superficie (m2)	% del total
Restricción por cauces y cuerpos de agua	CA-01	240.23	0.81%
	CA-02	438.54	1.47%
Total		678.77	2.28%

V.5.1. Áreas de restricción por zona federal de cauces ZF

Uso o destino	Clave	Superficie (m2)	% del total
Restricción por zona federal de cauces	ZF-1	482.38	1.62%
	ZF-2	466.58	1.57%
	ZF-3	887.70	2.98%
	ZF-4	865.51	2.91%
Total		2,702.18	9.08%

VI. PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

VI.1. Programa de acciones a ejecutar.

Para la consecución de las metas del Programa parcial de urbanización "Sierra Majahua", 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 “Sierra Majahua”	Ayuntamiento Compostela	X		
1.2	Publicación en el periódico oficial del Estado de Nayarit, el Programa parcial de urbanización “Sierra Majahua”.	Promovente	X		
1.3	Aplicar las políticas de control del desarrollo urbano que se determinan dentro del Programa parcial de urbanización “Sierra Majahua”	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 almacenamiento de agua potable para las viviendas del proyecto dentro del área de aplicación del Programa parcial de urbanización “Sierra Majahua”	Promovente	X	X	X
3.2	Proyecto y construcción del sistema de tratamientos de aguas negras por cada una de las viviendas dentro del área de aplicación del Programa parcial de urbanización “Sierra Majahua”.	Promovente	X	X	X

Acciones		Responsables	Plazos		
			Cp	Mp	Lp
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 "Sierra Majahua".	Promovente	X	X	X
4. Vialidad y transporte.					
4.1	Mejoramiento de la vialidad de acceso	Promovente	X	X	X
5. Áreas de donación					
5.1	Ratificación del 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.	Promovente		X	
7. Protección ambiental y riesgo urbano.					
7.1	Elaboración de la Manifestación de Impacto Ambiental para el proyecto.	Promovente/Secretaria del medio ambiente	X		
7.2	Implementación de programas de riesgos generales.	Promovente	X		
7.3	Implementación de un programa de protección civil para la obra y la operación del Desarrollo.	Promovente	X		
8. Trámites legales.					
8.1.	Tramites, permisos y licencias de construcción.	Promovente	X		
8.2	Constituir ante notario público y registrar debidamente el régimen de propiedad en condómino bajo el cual se constituirá este desarrollo	Promovente	X		