



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

Macro lote R17

Desarrollo turístico residencial

“La Mandarina”

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

VERSIÓN ABREVIADA

INSTITUCIONES NORMATIVAS



H. Ayuntamiento constitucional
de Compostela, Nayarit



Gobierno del Estado de
Nayarit

PROMOVENTE

RLH | PROPERTIES

I.	ANTECEDENTES.....	4
I.1.	Enunciado del Programa Parcial de Urbanización.....	4
I.1.1.	Datos generales del proyecto	4
I.1.2.	Descripción general del proyecto [Plano E-4]	4
I.1.3.	Localización [Plano A-1]	7
I.1.4.	Ubicación del área de estudio [Plano A-2]	7
I.1.5.	Delimitación del área de aplicación [Plano E-1]	7
I.1.6.	Antecedentes de planeación en la zona de estudio	10
I.1.7.	Marco jurídico	11
I.1.7.1.	Nivel Federal	11
I.1.7.1.1.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	11
I.1.7.1.2.	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.	11
I.1.7.1.3.	Ley de Planeación.....	11
I.1.7.1.4.	Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. ...	11
I.1.7.1.5.	Ley de Aguas Nacionales.....	11
I.1.7.2.	Nivel estatal.....	12
I.1.7.2.1.	Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit.	12
I.1.7.2.2.	Ley de Planeación del Estado de Nayarit.....	12
I.1.7.2.3.	Ley Municipal del Estado de Nayarit.	12
I.1.7.2.4.	Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.....	12
I.1.7.2.5.	Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.....	12
I.1.7.3.	Nivel Municipal	12
I.1.7.3.1.	Reglamento de zonificación y usos del suelo de Compostela Nayarit	12
I.1.7.3.2.	Reglamento para la Prestación de Servicios Turísticos en el Municipio de Compostela, Nayarit.....	12
I.1.7.3.3.	Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Compostela, Nayarit.....	13
II.	DIAGNOSTICO - PRONOSTICO.....	14
II.1.	Diagnostico	14
II.1.1.	Fortalezas y debilidades	14
II.1.2.	Potencialidades	15
II.1.3.	Síntesis del Diagnostico – Pronostico.....	15
II.1.3.1.	Medio físico natural	15
II.1.3.2.	Medio antropogénico (medio físico transformado)	16
II.1.3.3.	Medio socioeconómico.	16

III. OBJETIVOS Y METAS.....	17
III.1. Definición de objetivos generales	17
III.2. Objetivos particulares	17
III.3. Metas	17
IV. NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE ESTUDIO	18
IV.1. Normatividad de Usos y destinos	20
IV.1.1. Normas de control para las zonas turístico hotelero mediana densidad (TH-3). 20	
IV.1.2. Normatividad para áreas de restricción por zona federal (ZF).	22
IV.1.3. Normatividad para vialidades de tipo privado.....	22
IV.1.4. Normas de control para las áreas de donación.....	23
IV.2. Normatividad de diseño urbano.....	25
IV.2.1. Normas para relotificación del diseño urbano	25
IV.2.2. Normas de control para la imagen urbana	26
IV.2.3. Normas de control para las personas con discapacidad.	28
IV.2.4. Obras mínimas de urbanización	30
IV.2.5. Normas de configuración urbana y visual	33
IV.2.6. Criterios de obras para personas con discapacidad.....	34
V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO	40
V.1. Imagen objetivo	40
V.2. Concepto general de la estrategia	40
V.2.1. Políticas de desarrollo urbano	40
V.2.1.1. De conservación.....	41
V.2.1.1. De crecimiento.....	41
V.2.1.2. De mejoramiento	42
V.3. Estructura urbana.....	42
V.3.1. Estructura vial [Plano E-2]	42
V.4. Zonificación primaria [Plano E-3]	44
V.5. Zonificación secundaria [Plano E-4]	45
V.5.1. Áreas para uso Turístico hotelero mediana densidad TH-3.	46
V.5.2. Áreas de restricción por zona federal de cauces ZF	46
V.5.1. Áreas de infraestructura (vialidades)	46
V.6. Diseño Urbano [Plano E-4].....	46
V.6.1. Áreas residenciales.	46
V.6.2. Áreas de edificaciones complementarias.....	48
V.6.3. Áreas de estacionamiento.	48
V.6.4. Áreas de albercas.....	48
V.6.5. Áreas de vialidades tranquilizadas.....	48
V.6.6. Áreas de circulaciones peatonales (andadores)	48
V.6.7. Áreas de senderos para horse tracking	49

V.6.8.	Áreas de senderos para jogging	49
V.6.9.	Áreas de restricción por zona federal por cauces y cuerpos de agua (Rest-ZF)	49
V.6.10.	Áreas verdes y espacios abiertos	49
V.6.11.	Resumen general de superficies del proyecto de diseño urbano	49
V.7.		49
V.8.	Análisis de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo del proyecto. .	50
V.8.1.	Análisis del coeficiente de ocupación del suelo COS del proyecto.....	56
V.8.1.	Análisis del coeficiente de utilización del suelo CUS del proyecto	57
VI.	PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.....	59
VI.1.	Programa de acciones a ejecutar.	59

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 macro lote R17 desarrollo turístico residencial "La Mandarina".

- **Ubicación:**

Norponiente de la localidad de el Monteón, municipio de Compostela, Nayarit, aproximadamente a 3 kilómetros de distancia en línea recta.

- **Promovente:**

RLH Properties

- **Área de aplicación del proyecto:**

180,072.63 metros cuadrados

- **Uso de suelo propuesto:**

Turístico hotelero mediana densidad TH-3

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

El macro lote R17 cuenta con una superficie de 180,072.63 metros cuadrados, de los cuales se podrán utilizar 163,858.63 metros cuadrados para desarrollar un conjunto de 12 edificios de departamentos de 5 niveles cada uno (-1 + PB + 3). La intención es que los mismos se subdividan en grupos o clúster que pudieran desarrollarse en 3 fases.

El lote se encuentra paralelo a playa Canalán y en la parte posterior se encuentra la cancha de polo y el centro ecuestre además del huerto.

Se plantea como primera fase la que se encuentra al centro del lote y la cual comprende 4 edificios. En esta primera fase se encontrará el "Arrival", desde donde se comunicará a los edificios de fase 1 y 2. Las vialidades secundarias serán para uso exclusivo de carros de golf, andador peatonal y bicicletas que comunicarán al conjunto hacia los edificios y hacia el puente de playa Canalán. El estacionamiento para vehículos de propietarios se encontrará en paralelo a la vialidad principal, (se deberá resolver el estacionamiento sin una losa, y se debe diseñar una barrera visual para que desde los edificios no se vean los automóviles) y se conectará a la glorieta del "Arrival" del lote con una vialidad secundaria.

Desde el estacionamiento se generarán andadores que comuniquen a los diferentes edificios.

La segunda fase sería también de 4 edificios, siendo la más próxima al hotel "Rosewood". Al igual que la primera fase, esta tendrá una vialidad secundaria (uso exclusivo de carros de golf, andador y bicicleta) que comunicará a los edificios con el "Arrival". El estacionamiento de esta fase, sería igual que para la primera fase.

La tercera fase considera los últimos 3 edificios y una vialidad secundaria que la comunicaría con la vialidad principal. Esta fase queda separada del resto del proyecto por la zona de salvamento del INAH. El estacionamiento para vehículos de propietarios al igual que con el resto de estacionamientos simulará encontrarse bajo tierra.

Como premisas generales se considera una distancia mínima de 30 a 40 metros entre edificios y una superficie de desplante de construcción por edificio de 900 metros cuadrados (30 x 30 mts. aproximadamente). Cada fase contará con alberca común y un pabellón social.

El conjunto deberá intercomunicarse con vialidades diseñadas para peatones y el uso de bicicletas. Los carros de golf únicamente podrán llegar a pie de edificio para servicio de mantenimiento o servicio al propietario/huésped. Esta vialidad deberá formar un circuito con el puente proyectado que cruzará del lote R17 hacia playa Canalán.

- **Solución para el suministro de los servicios principales requeridos para el proyecto.**

Criterio alimentación eléctrica

Los departamentos del lote R17 podrán conectarse a la infraestructura existente del condominio maestro "La Mandarin". El lote contará con 2 subestaciones con plantas generadoras de emergencia. La primera subestación dará servicio a la primera y segunda etapa, siendo un total de 8 edificios. Para la tercera etapa, se construirá una subestación con menores dimensiones para dar servicio a los 4 últimos edificios. En rojo la infraestructura existente, en azul la propuesta para alimentar cada edificio. (Ilustración I-1)

Ilustración I-1.- Propuesta de solución para el suministro de energía eléctrica

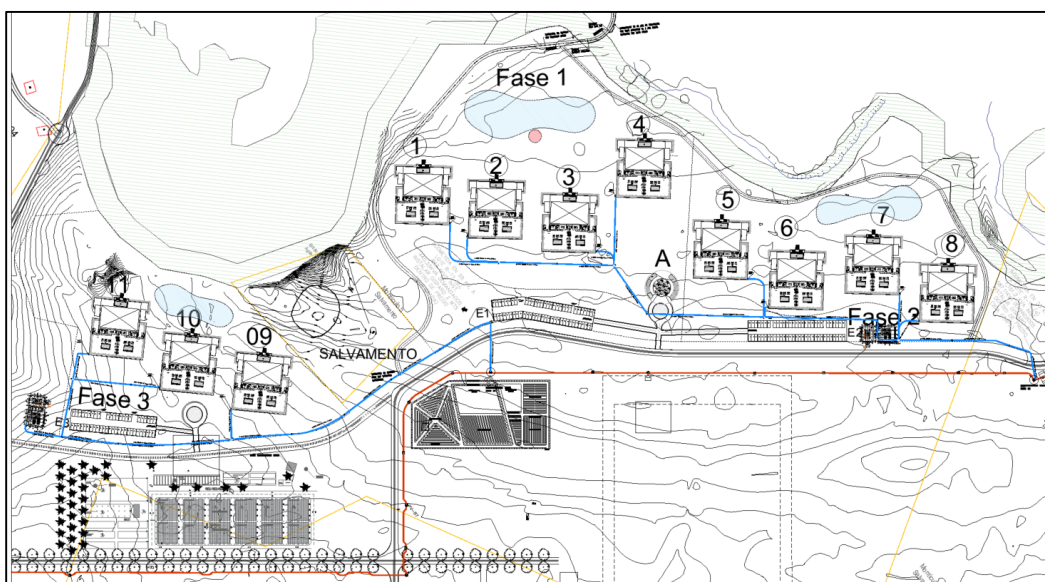
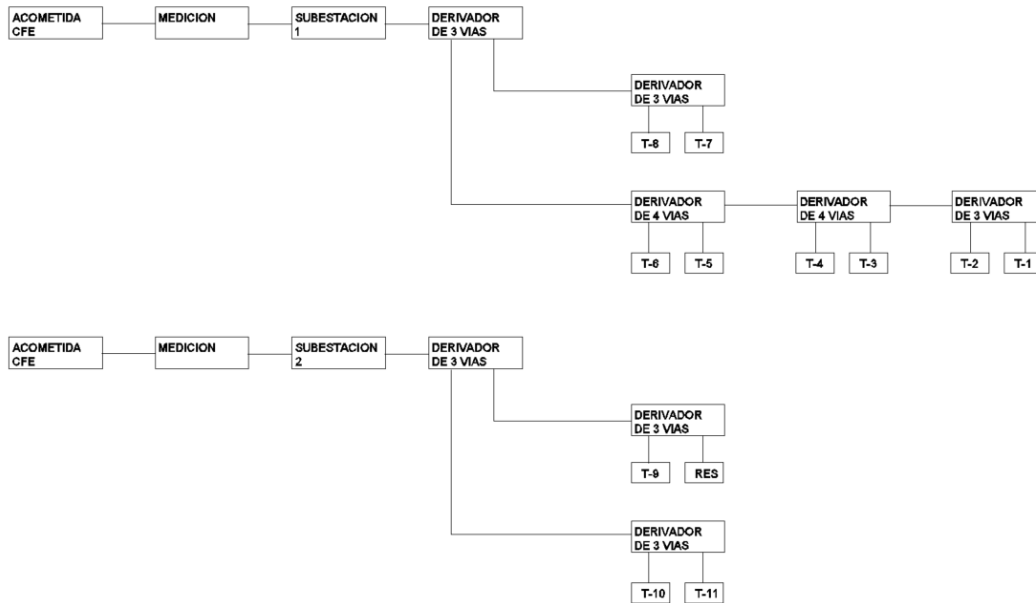


Ilustración I-2.- Diagrama unifilar



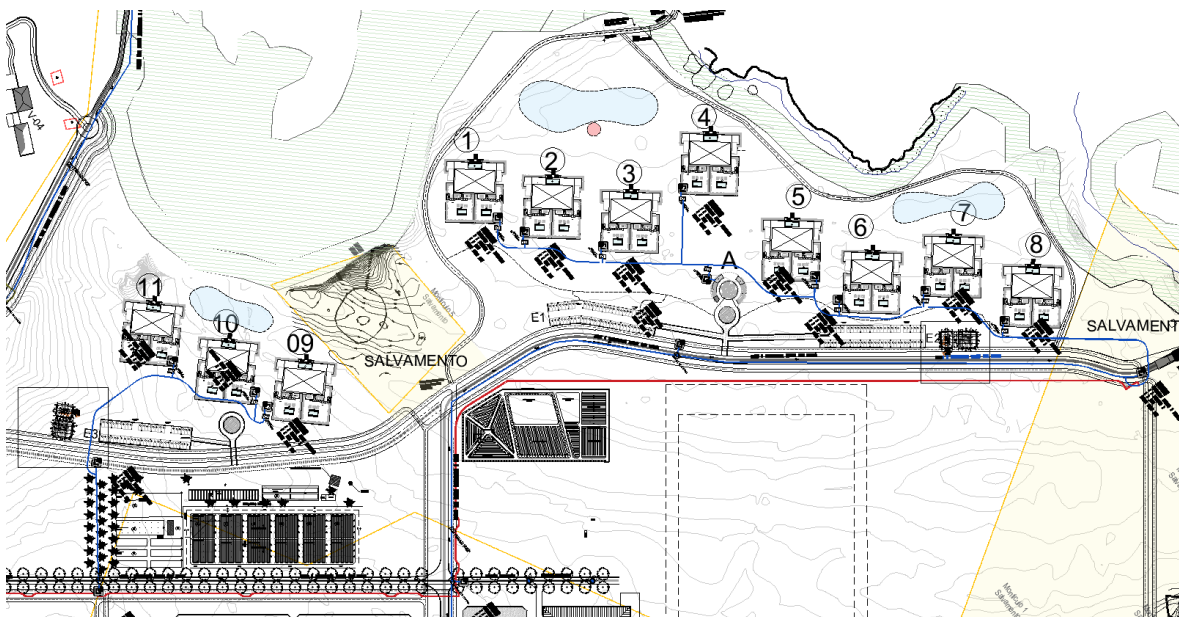
Criterio y propuesta drenaje

Cada torre contará con un equipo de bombeo para el drenaje sanitario que será conectado a la actual red general maestra del condominio. Por cada torre se considera que tendrá una aportación a la red general de $V = 19,600$ Litros

$P = 150$ Qext: 1.12 L/s

El equipo de bombeo propuesto es de la marca Grundfos, modelo SEG.A20.55.2.60H. ver ficha técnica adjunta. (Ilustración I-3)

Ilustración I-3.- Criterio de solución para la introducción del sistema de alcantarillado sanitario



Promoviente:

Consultor:

Criterio suministro de agua Potable

El proyecto de la red de abastecimiento para agua potable con el fin de suministrar la dotación de agua necesaria para todas las tomas de disposición requeridas por el complejo general de "La Mandarina" será alimentada en una primera instancia por tres pozos profundos, estos numerados dentro del proyecto como "3, 4 y 5", estos pozos a su vez deben se encuentran autorizados por CONAGUA tal como se detalla en el punto II.1.2.4.1 del presente Programa Parcial de Urbanización.

El diseño hidráulico de la red de agua potable se conforma de los siguientes componentes, equipos de bombeo controlados, cisternas o tanques de almacenamiento, redes de distribución y cuartos de máquinas. La función principal del sistema es poder satisfacer la necesidad urbana requerida para el agua potable, para los alcances de esta red se considera el llenado de las cisternas para cada uno de los macro lotes que lo requieran en base a las consideraciones arquitectónicas, adicional a esto el otro factor principal a considerar es el ahorro de agua y energía.

I.1.3. Localización [Plano A-1]

El desarrollo Mandarina se ubica en el municipio de Compostela en el estado de Nayarit, cercano al poblado de El Monteón y sobre la carretera federal 200 a unos 65 kms. del aeropuerto de Puerto Vallarta.

Dentro de Mandarina y en su parte sur se encuentra en operación el hotel One&Only y alrededor del mismo su componente residencial. En la parte norte del condominio se diseña y construirá el hotel Rosewood cuyo componente residencial integra el lote R17 (indicado con flecha roja).

El lote R17 dentro de Mandarina se encuentra a 1.2 kms. del ingreso (Main Gate) y a 900 metros del nuevo hotel Rosewood.

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

Para los efectos del programa parcial de urbanización para el **macro lote R17, desarrollo turístico "La Mandarina"**, se tomó como área de estudio el área de influencia inmediata del predio. Esta zona comprende los siguientes vértices y coordenadas:

Tabla I-1.- 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-2.- Delimitación del área de aplicación

Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
Est.	PV				Y	X
				39	2,320,112.93	465,792.30
39	41	S 40°22'02.25" W	83.864	41	2,320,049.04	465,737.99
		CENTRO DE CURVA	-	40	2,320,317.13	465,487.36
		DELTA = 13°7'17.47"	LONG. CURVA = 84.048			
		RADIO = 367.000	SUB.TAN.= 42.209			
41	42	S 46°55'40.98" W	152.766	41	2,319,944.71	465,626.39
42	43	S 88°33'45.97" W	3.010	42	2,319,944.63	465,623.38
43	45	N 64°36'07.20" W	17.872	43	2,319,952.30	465,607.24
		CENTRO DE CURVA	-	45	2,319,964.42	465,622.89
		DELTA = 53°40'13.67"	LONG. CURVA = 18.542	44		
		RADIO = 19.795	SUB.TAN.= 10.014			
45	46	N 33°14'03.81" W	58.207	46	2,320,000.99	465,575.34
46	48	N 10°59'18.14" W	8.326	48	2,320,009.16	465,573.75
		CENTRO DE CURVA	-	47	2,320,007.42	465,586.63
		DELTA = 37°21'17.56"	LONG. CURVA = 8.476			
		RADIO = 13.000	SUB.TAN.= 4.395			
48	49	N 07°41'20.64" E	28.501	49	2,320,037.40	465,577.56
49	51	N 07°54'48.03" W	17.213	51	2,320,054.45	465,575.19
		CENTRO DE CURVA	-	50	2,320,041.69	465,545.85
		DELTA = 31°12'17.34"	LONG. CURVA = 17.428			
		RADIO = 32.000	SUB.TAN.= 8.936			
51	52	N 23°30'56.70" W	103.008	52	2,320,148.91	465,534.09
52	54	N 06°53'12.97" W	7.289	54	2,320,156.14	465,533.22
		CENTRO DE CURVA	-	53	2,320,154.41	465,549.27
		DELTA = 26°5'45.99"	LONG. CURVA = 7.353			
		RADIO = 16.143	SUB.TAN.= 3.741			
54	56	N 10°23'50.46" W	3.583	56	2,320,159.67	465,532.57
		CENTRO DE CURVA	-	55	2,320,156.74	465,526.53
		DELTA = 30°56'56.19"	LONG. CURVA = 3.627			
		RADIO = 6.715	SUB.TAN.= 1.859			
56	57	N 23°43'50.23" W	22.942	57	2,320,180.67	465,523.34
57	59	N 08°09'29.94" W	11.102	59	2,320,191.66	465,521.76
		CENTRO DE CURVA	-	58	2,320,189.42	465,545.24
		DELTA = 27°13'36.88"	LONG. CURVA = 11.207			
		RADIO = 23.585	SUB.TAN.= 5.712			
59	60	N 05°12'15.55" E	3.803	60	2,320,195.45	465,522.11
60	62	N 28°20'46.13" W	8.105	62	2,320,202.58	465,518.26
		CENTRO DE CURVA	-	61	2,320,196.17	465,514.92
		DELTA = 68°11'48.17"	LONG. CURVA = 8.604			
		RADIO = 7.229	SUB.TAN.= 4.894			
62	63	N 62°33'25.38" W	2.698	63	2,320,203.82	465,515.87
63	65	N 34°34'05.89" W	19.520	65	2,320,219.90	465,504.79
		CENTRO DE CURVA	-	64	2,320,225.09	465,529.53
		DELTA = 45°25'30.13"	LONG. CURVA = 20.041			

Promovente:

Consultor:

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN MACRO LOTE R17, DESARROLLO TURISTICO RESIDENCIAL "LA MANDARINA"

Ejido de la Peñita de Jaltemba Compostela, Nayarit

		RADIO = 25.278	SUB.TAN.= 10.581			
65	67	N 13°21'51.40" W	16.454	67	2,320,235.91	465,500.99
		CENTRO DE CURVA	-	66	2,320,212.88	465,439.66
		DELTA = 14°25'50.15"	LONG. CURVA = 16.497			
		RADIO = 65.502	SUB.TAN.= 8.293			
67	68	N 59°38'27.03" E	3.085	68	2,320,237.47	465,503.65
68	69	S 32°35'24.23" E	20.175	69	2,320,220.47	465,514.52
69	70	S 62°33'22.27" E	30.965	70	2,320,206.20	465,542.00
70	71	S 62°04'42.24" E	52.042	71	2,320,181.83	465,587.98
71	72	S 87°34'16.51" E	61.177	72	2,320,179.23	465,649.10
72	73	N 44°03'28.07" E	63.356	73	2,320,224.76	465,693.16
73	74	N 19°35'43.40" E	60.68	74	2,320,281.93	465,713.51
74	75	N 04°03'47.01" E	86.501	75	2,320,368.21	465,719.64
75	76	N 39°04'58.71" W	98.561	76	2,320,444.72	465,657.50
76	77	N 21°38'59.07" E	30.032	77	2,320,472.63	465,668.58
77	78	N 17°41'23.45" W	31.171	78	2,320,502.33	465,659.11
78	79	N 39°04'56.86" E	32.315	79	2,320,527.41	465,679.48
79	80	N 39°04'56.86" E	6.704	80	2,320,532.62	465,683.71
80	81	N 39°04'50.70" E	16.326	81	2,320,545.29	465,694.00
81	82	N 15°25'13.02" E	31.429	82	2,320,575.59	465,702.36
82	83	N 24°15'43.11" E	11.83	83	2,320,586.37	465,707.22
83	84	N 35°04'49.63" E	9.979	84	2,320,594.54	465,712.95
84	85	N 57°18'10.91" E	6.209	85	2,320,597.89	465,718.18
85	86	N 83°01'40.47" E	4.669	86	2,320,598.46	465,722.81
86	87	N 24°14'16.06" E	11.845	87	2,320,609.26	465,727.68
87	88	N 76°29'23.21" E	230.311	88	2,320,663.07	465,951.61
88	89	N 05°07'16.48" E	95.364	89	2,320,758.05	465,960.13
89	90	N 04°46'32.85" W	7.886	90	2,320,765.91	465,959.47
90	91	N 23°05'04.27" W	4.221	91	2,320,769.79	465,957.82
91	92	N 41°22'29.43" E	3.623	92	2,320,772.51	465,960.21
92	1	N 64°26'37.56" E	1.404	1	2,320,773.12	465,961.48
1	2	N 64°26'37.56" E	15.462	2	2,320,779.79	465,975.43
2	3	N 76°23'45.81" E	12.151	3	2,320,782.65	465,987.24
3	4	S 52°32'49.51" E	5.798	4	2,320,779.12	465,991.84
4	5	S 50°28'18.93" E	24.559	5	2,320,763.49	466,010.78
5	6	N 66°03'05.15" E	28.42	6	2,320,775.02	466,036.76
6	7	S 48°23'18.86" E	17.861	7	2,320,763.16	466,050.11
7	8	S 78°42'26.23" E	24.144	8	2,320,758.44	466,073.79
8	9	S 82°55'17.98" E	24.816	9	2,320,755.38	466,098.41
9	10	N 84°11'33.38" E	18.847	10	2,320,757.28	466,117.16
10	11	N 73°21'40.90" E	30.063	11	2,320,765.89	466,145.97
11	12	N 20°33'01.74" E	21.699	12	2,320,786.21	466,153.58
12	13	N 47°17'38.25" E	7.738	13	2,320,791.46	466,159.27
13	14	N 67°35'07.87" E	6.352	14	2,320,793.88	466,165.14
14	15	S 66°15'24.44" E	8.012	15	2,320,790.65	466,172.48
15	16	N 78°32'06.67" E	21.91	16	2,320,795.01	466,193.95
16	17	N 74°57'17.96" E	14.231	17	2,320,798.70	466,207.69
17	18	S 21°57'08.15" E	8.675	18	2,320,790.66	466,210.94

Promovente:

Consultor:

18	19	S 49°59'25.04" E	4.132	19	2,320,788.00	466,214.10
19	20	S 49°59'25.04" E	2.177	20	2,320,786.60	466,215.77
20	21	S 16°45'27.74" W	37.649	21	2,320,750.55	466,204.91
21	23	S 35°29'17.70" W	18.621	23	2,320,735.39	466,194.10
		CENTRO DE CURVA	-	22	2,320,756.75	466,180.18
		DELTA = 42°49'50.05"	LONG. CURVA = 19.062			
		RADIO = 25.500	SUB.TAN.= 10.001			
23	24	S 56°54'12.72" W	13.72	24	2,320,727.90	466,182.61
24	26	S 47°57'54.52" W	36.823	26	2,320,703.24	466,155.26
		CENTRO DE CURVA	-	25	2,320,628.62	466,247.31
		DELTA = 17°52'36.41"	LONG. CURVA = 36.973			
		RADIO = 118.500	SUB.TAN.= 18.638			
26	27	S 39°01'36.32" W	251.796	27	2,320,507.63	465,996.71
27	29	S 44°05'17.74" W	56.993	29	2,320,466.70	465,957.05
		CENTRO DE CURVA	-	28	2,320,711.02	465,745.78
		DELTA = 10°7'22.85"	LONG. CURVA = 57.068			
		RADIO = 323.000	SUB.TAN.= 28.608			
29	30	S 49°08'59.17" W	75.152	30	2,320,417.54	465,900.21
30	32	S 28°10'15.46" W	66.592	32	2,320,358.84	465,868.77
		CENTRO DE CURVA	-	31	2,320,347.19	465,961.04
		DELTA = 41°57'27.40"	LONG. CURVA = 68.104			
		RADIO = 93.000	SUB.TAN.= 35.660			
32	33	S 07°11'31.76" W	77.415	33	2,320,282.03	465,859.07
33	35	S 04°07'53.59" W	5.126	35	2,320,276.92	465,858.71
		CENTRO DE CURVA	-	34	2,320,276.02	465,906.70
		DELTA = 06°7'16.34"	LONG. CURVA = 5.128			
		RADIO = 48.000	SUB.TAN.= 2.566			
35	36	S 01°04'15.42" W	41.18	36	2,320,235.74	465,857.94
36	38	S 17°27'07.06" W	48.995	38	2,320,189.00	465,843.24
		CENTRO DE CURVA	-	37	2,320,237.41	465,770.95
		DELTA = 32°42'32.90"	LONG. CURVA = 49.667			
		RADIO = 87.000	SUB.TAN.= 25.531			
38	39	S 33°48'23.51" W	91.55	39	2,320,112.93	465,792.30
Superficie = 180,072.631 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-3.- 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 3, 17, 18, 44, 45, 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 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.

- 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.

Promoviente:

Consultor:

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	
Pendientes del área de aplicación adecuadas para el desarrollo urbano a con densidades bajas y medias.	Algunos suelos en el área de aplicación pueden ser considerados como problemáticos, requerirán trabajos de mejoramiento.
Factibilidad de encontrar agua subterránea para el consumo humano	Presencia de escurrimientos naturales en la zona, probablemente necesitará delimitación de zona federal ante la Comisión Nacional del Agua
El sitio del proyecto no se tipifica con uso de suelo forestal.	Zona con riesgos moderados de fenómenos naturales, requerirá de un estudio de riesgos generales y un programa interno de protección civil
Alta calidad ambiental en la zona (deberá preservarse y mitigar al máximo los impactos negativos con el Desarrollo, mediante la evaluación de Impacto Ambiental)	
Clima cálido	.
Vistas con alto valor paisajístico	
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 Peña de La Peña 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 moderadas por pendientes entre el 0 y el 5%, en general se consideran con aptitud para el desarrollo urbano.
- Geológicamente el suelo no presente 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 cuanto al uso de suelo y vegetación, el predio está tipificado como uso agrícola, sin restricciones para el desarrollo urbano.
- 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.
- Construcción de 12 edificios turístico residencial, para el macro lote R17, con un uso de suelo turístico hotelero de densidad media TH-3, 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.

III.3. Metas

- Aprobación e implementación de este Programa Parcial de Urbanización.
- 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.
- 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.

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

Este proyecto se registrará 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 turístico hotelero mediana densidad (TH-3).

La unidad "Turístico Hotelero de mediana densidad (TH-3)", constituye el área destinada a la localización de establecimientos que ofrecen al público servicios de alojamiento, con una densidad máxima de 40 cuartos hoteleros por hectárea, lo cual equivale a un máximo de 20 viviendas unifamiliares por hectárea.

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

Para las zonas turísticas de mediana densidad 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 la zonas turísticas mediana densidad TH-3.

Clave	Zona uso predominante	Actividad o giro de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
TH-3	Turístico hotelero mediana densidad	Hoteles gran turismo	●	Turístico hotelero mediana densidad
		Fraccionamiento residencial	○	

Clave	Zona uso predominante	Actividad o giro de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
		Villas hoteleras		Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales
		Campos de golf		
		Hoteles con todos los servicios	■	
		Condohoteles		
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 Turísticas mediana densidad (TH-3).

		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																	
Turístico	Hotelería mediana densidad	TH-3	80-100	40	20	---	5,000	VARIABLE	0.20	1.11	5	S/tabla	0.80	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.1.2. 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. 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.

Las vialidades secundarias serán para uso exclusivo de carros de golf, andador peatonal y bicicletas que comunicarán al conjunto hacia los edificios y hacia el puente de playa Canalán. El estacionamiento para vehículos de propietarios se encontrará en paralelo a la vialidad principal

Considerando que las vialidades del presente desarrollo serán única y exclusivamente para circulación de vehículos de golf, bicicletas, peatones, mismas que comunicarán al conjunto hacia los edificios y hacia el puente de playa Canalán. Los vehículos automotores se ubicarán en las áreas de estacionamiento destinadas en la entrada al proyecto paralelos a la vialidad principal existente.

Debido a su régimen de propiedad en condominio, las vialidades no serán públicas,

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

- **Vialidades tranquilizada tipo "A".**

Son vías de comunicación principales que conectan todas las zonas del proyecto destinadas prioritariamente para el uso de peatones, pudiendo circular vehículos de golf y bicicletas, teniendo el objeto de lograr una mayor seguridad y tranquilidad para la comunidad. Contarán con una sección de 4.00 metros, serán vialidades de tipo privado.

- **Vialidades tranquilizada tipo "B".**

Son vías de comunicación secundarias que conectan todas las zonas del proyecto destinadas prioritariamente para el uso de peatones, pudiendo circular vehículos de golf y

bicicletas, teniendo el objeto de lograr una mayor seguridad y tranquilidad para la comunidad. Contarán con una sección de 3.00 metros, serán vialidades de tipo privado.

- **Vialidades peatonales (andadores), tipo "C".**

Son andadores para uso prioritario de peatones, pudiendo circular que conectan todas las zonas del proyecto destinadas prioritariamente para el uso de peatones, pudiendo circular bicicletas, teniendo el objeto de lograr una mayor seguridad y tranquilidad para la comunidad. Contarán con una sección de 2.50 metros.

- **Senderos para horse tracking, tipo "D".**

El plan maestro del desarrollo turístico "La Mandarina", cuenta con senderos que serán destinados para paseos turísticos a caballo, el macro lote R-17 cuenta con algunas áreas destinadas al tal fin. Contarán con una sección de 3.50 metros.

- **Senderos para horse jogging, tipo "E".**

El plan maestro del desarrollo turístico "La Mandarina", cuenta con senderos que serán destinados para "jogging", el macro lote R-17 cuenta con algunas áreas destinadas al tal fin. Contarán con una sección de 3.30 metros.

IV.1.4. Normas de control para las áreas de donación

En cuanto a las áreas de donación que, por Ley, el desarrollo turístico "La Mandarina", 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	Los Programas mencionados en el artículo anterior se formularán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones: IV.- Delimitarán e identificarán las áreas de donación, conforme los lineamientos previstos en el presente ordenamiento; 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;....	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.
	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. 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	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.

Promovente:

Consultor:

Artículo 175	<p>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>Para el caso del Macro lote R17, desarrollo turístico "La Mandarina", el proyecto se realizará bajo esta modalidad.</p> <p>Considerando que el proyecto integral cuenta con plantas 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> <ul style="list-style-type: none"> I. Terrenos con pendientes mayores del 15%; II. Terrenos nivelados mediante relleno; III. Terrenos ubicados en zanjones; IV. Terrenos afectados por restricciones federales o estatales; 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. 	<p>El promovente opto por permutar las áreas de donación en el proyecto maestro, de acuerdo con lo establecido en el artículo 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</p>	<p>En el presente artículo, se establece el mecanismo para llevar a cabo el procedimiento de Permuta de las áreas de donación.</p>

Promovente:

Consultor:

	<p>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>	
--	--	--

Conclusiones:

- El Macro lote R17, pertenece de forma integral al desarrollo turístico "La Mandarina", él se desarrolla bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, y en el mismo se ha construido 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:
- Para el proyecto integral del desarrollo turístico "La Mandarina", del cual el lote R17 forma parte, 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 en conjunto con las autoridades municipales en su momento optaron por promover la permuta de las áreas de donación en la modalidad de ejecución de "obras y acciones...", según lo especificado en el párrafo cuarto del artículo 230 de la citada Ley (en su momento artículo 195 bis).
Por lo que, para dar cumplimiento a esta obligación, el desarrollador convino la construcción de un club de playa popular denominado "Punta Raza", el cual se ubica en la localidad de El Monteón municipio de Compostela, Nayarit.
El anterior convenio de permuta de las áreas de donación del proyecto integral del desarrollo turístico La Mandarina consta en la escritura pública numero 6,909 ante la fe del licenciado Marco Antonio Meza Echevarría, notario público número 34 de la primera demarcación territorial del estado de Nayarit.

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 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 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 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 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:

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)

“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 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	✓
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;	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;	✓
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, 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 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.	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: a) Por cada 300 viviendas previstas: 1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales; 2) Plaza cívica, y 3) Una cancha de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias. b) Por cada 500 viviendas previstas: 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, y 4) Una cancha de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias. c) Por cada 1,000 viviendas previstas: 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, y 6) Zona deportiva con al menos dos canchas de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias. 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.	N/A N/A N/A ✓

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.	N/A
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 referido en la presente fracción.	✓
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.	✓

✓= 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-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, señalado 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 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 tranquilizadas 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

- Se ofertará al mercado suelo urbano ordenado y con certeza jurídica.
- El desarrollo y construcción del presente desarrollo turístico residencial 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 realizará 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 Programa Parcial de Urbanización macro lote R17 desarrollo turístico residencial "La Mandarina", 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 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".

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.

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

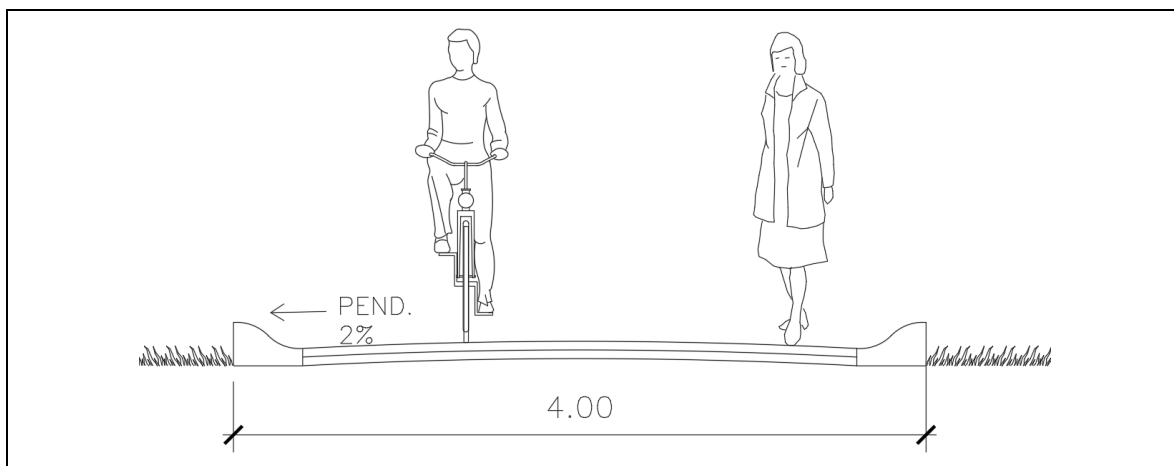
V.3.1. Estructura vial [Plano E-2]

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 tranquilizadas tipo "A".

Son vías de comunicación principales que conectan todas las zonas del proyecto destinadas prioritariamente para el uso de peatones, pudiendo circular vehículos de golf y bicicletas, teniendo el objeto de lograr una mayor seguridad y tranquilidad para la comunidad. Contarán con una sección de 4.00 metros, serán vialidades de tipo privado, (ver imagen V-1)

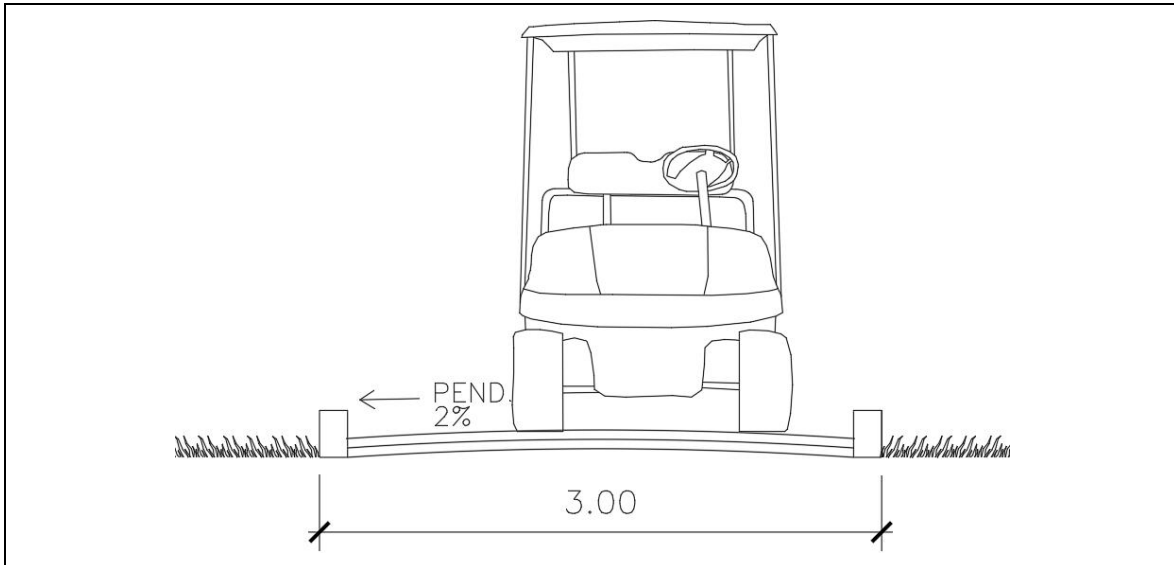
Imagen V-1.- Sección vial en vialidades tranquilizadas tipo "A"



B. Vialidades tranquilizadas tipo "B".

Son vías de comunicación secundarias que conectan todas las zonas del proyecto destinadas prioritariamente para el uso de peatones, pudiendo circular vehículos de golf y bicicletas, teniendo el objeto de lograr una mayor seguridad y tranquilidad para la comunidad. Contarán con una sección de 3.00 metros, serán vialidades de tipo privado. (Ver imagen V-2).

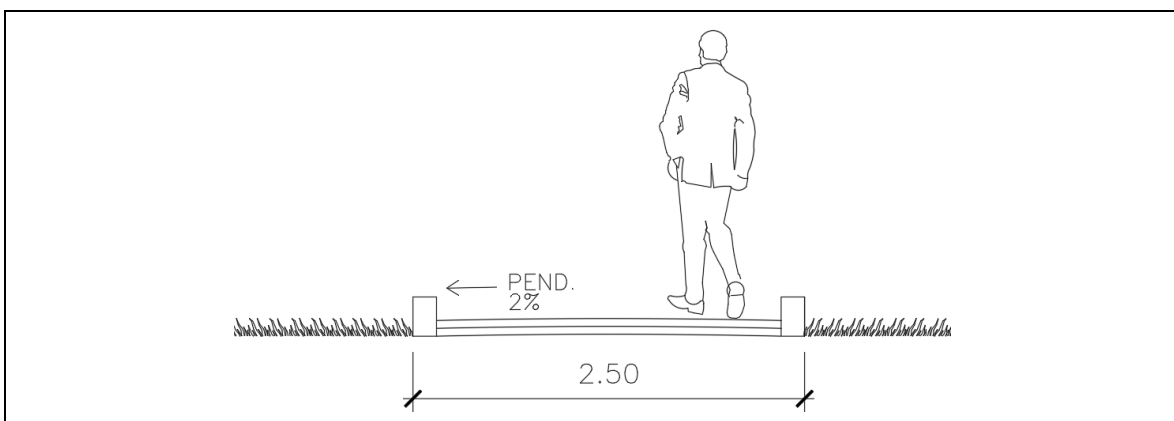
Imagen V-2.- Sección vial en vialidades tranquilizadas tipo "B"



C. Vialidades peatonales (andadores) tipo "C".

Son andadores para uso prioritario de peatones, pudiendo circular que conectan todas las zonas del proyecto destinadas prioritariamente para el uso de peatones, pudiendo circular bicicletas, teniendo el objeto de lograr una mayor seguridad y tranquilidad para la comunidad. Contarán con una sección de 2.50 metros. (Ver imagen V-3).

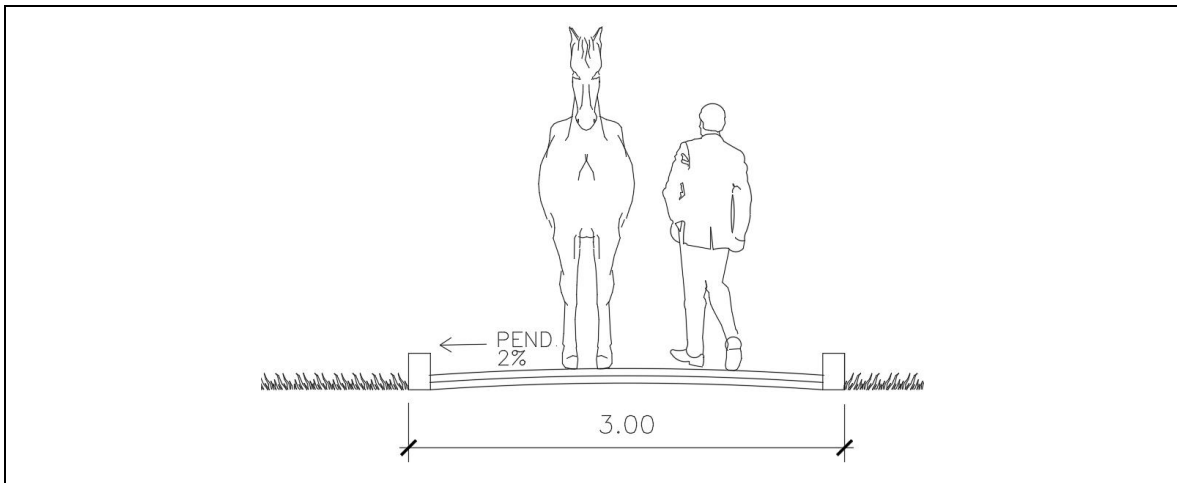
Imagen V-3.- Sección vial en vialidades peatonales (andadores) tipo "C"



D. Senderos para horse tracking tipo "D".

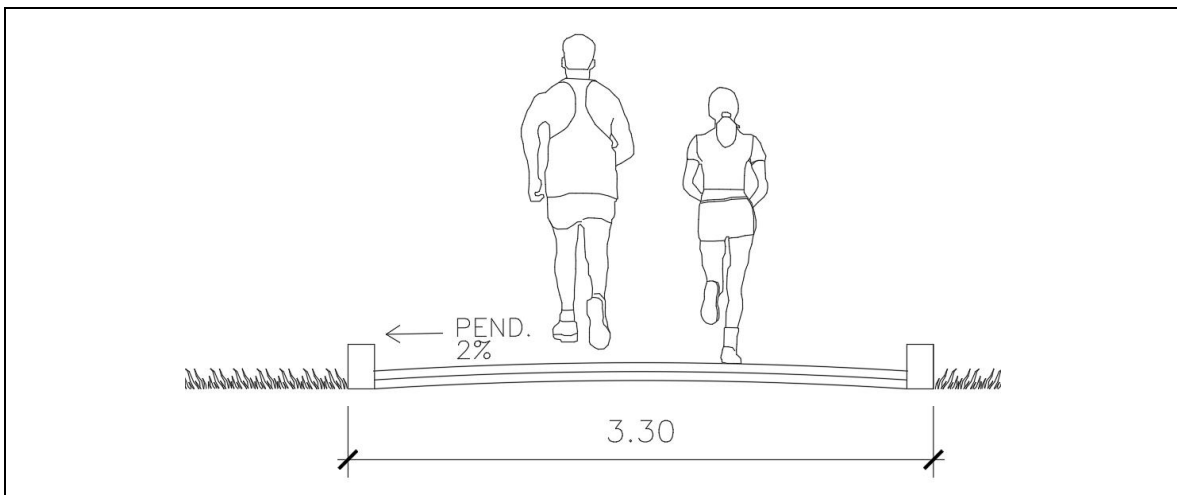
El plan maestro del desarrollo turístico "La Mandarina", cuenta con senderos que serán destinados para paseos turísticos a caballo, el macro lote R-17 cuenta con algunas áreas destinadas al tal fin. Contarán con una sección de 3.50 metros. (Ver imagen V-4).

Imagen V-4.- Sección vial senderos para horse tracking tipo "D"

**E. Senderos para horse tracking tipo "E".**

El plan maestro del desarrollo turístico "La Mandarina", cuenta con senderos que serán destinados para "jogging", el macro lote R-17 cuenta con algunas áreas destinadas al tal fin. Contarán con una sección de 3.30 metros. (Ver imagen V-5).

Imagen V-5.- Sección vial senderos para horse tracking tipo "D"

**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:

⁵ SEDESOL "manual de planeación metropolitana".

- **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"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.

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]:

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

V.5.1. Áreas para uso Turístico hotelero mediana densidad TH-3.

Área turístico hotelera mediana densidad TH-3		
Clave	Uso	Superficie (m2)
TH-3	Turístico Hotelero mediana densidad	160,257.959
TOTAL		160,257.959

V.5.2. Áreas de restricción por zona federal de cauces ZF

Área de restricción por zona federal por cauces y cuerpos de agua ZF		
Clave	Uso	Superficie (m2)
REST-ZF	Áreas de restricción por zona federal	10,772.8022
TOTAL		10,772.8022

V.5.1. Áreas de infraestructura (vialidades)

Área de infraestructura (vialidades)		
Clave	Uso	Superficie (m2)
INF-V	Áreas de infraestructura (vialidades)	9,041.8693
TOTAL		9,041.8693

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 residenciales.

Áreas habitacionales		
Clave	Superficie	%
Edificio V-1	2,611.21	1.45%
Edificio V-2	2,611.21	1.45%
Edificio V-3	2,611.21	1.45%
Edificio V-4	2,611.21	1.45%
Edificio V-5	2,611.21	1.45%
Edificio V-6	2,611.21	1.45%
Edificio V-7	2,611.21	1.45%
Edificio V-8	2,611.21	1.45%
Edificio V-9	2,611.21	1.45%
Edificio V-10	2,611.21	1.45%
Edificio V-11	2,611.21	1.45%
Edificio V-12	2,611.21	1.45%
	31,334.56	17.40%

V.6.2. Áreas de edificaciones complementarias

Edificaciones complementarias		
Clave	Superficie	%
Panadería y cafetería	24.74	0.01%
Gimnasio	43.30	0.02%
Bodega y cuarto de maquinas	16.25	0.01%
Oficinas administrativas	24.16	0.01%
Lobby	58.67	0.03%
	167.12	0.09%

V.6.3. Áreas de estacionamiento.

Áreas de estacionamiento		
Clave	Superficie	%
Est-1	1,326.79	0.74%
Est-2	1,461.14	0.81%
Est-3	1,397.06	0.78%
	4,184.99	2.32%

V.6.4. Áreas de albercas

Áreas de albercas		
Clave	Superficie	%
Ps-1	1,197.43	0.66%
Ps-2	1,665.52	0.92%
Ps-3	1,541.64	0.86%
	4,404.58	2.45%

V.6.5. Áreas de vialidades tranquilizadas

Áreas de vialidades tranquilizadas		
Clave	Superficie	%
---	4,779.52	2.65%
	4,779.52	2.65%

V.6.6. Áreas de circulaciones peatonales (andadores)

Áreas de vialidades peatonal (andadores)		
Clave	Superficie	%
---	6,920.99	3.84%

6,920.99	3.84%
----------	-------

V.6.7. Áreas de senderos para horse tracking

Áreas de senderos para horse tracking		
Clave	Superficie	%
Ht	1,996.68	1.11%
	1,996.68	1.11%

V.6.8. Áreas de senderos para jogging

Áreas de senderos para jogging		
Clave	Superficie	%
Jg	719.66	0.40%
	719.66	0.40%

V.6.9. Áreas de restricción por zona federal por cauces y cuerpos de agua (Rest-ZF)

Áreas de restricción por zona federal		
Clave	Superficie	%
Rest ZF-01	1,215.28	0.67%
Rest ZF-02	4,323.49	2.40%
Rest ZF-03	5,234.03	2.91%
	10,772.80	5.98%

V.6.10. Áreas verdes y espacios abiertos

Áreas verdes y espacios abiertos		
Clave	Superficie	%
AV	114,791.73	63.75%
	114,791.73	63.75%

V.6.11. Resumen general de superficies del proyecto de diseño urbano**V.7.****Tabla V-1.-Resumen general de superficies del proyecto de diseño urbano**

Áreas	Clave	Superficie	%
Áreas habitacionales	V	31,334.56	17.40%
Edificaciones complementarias	---	167.12	0.09%
Áreas de estacionamiento	Est	4,184.99	2.32%

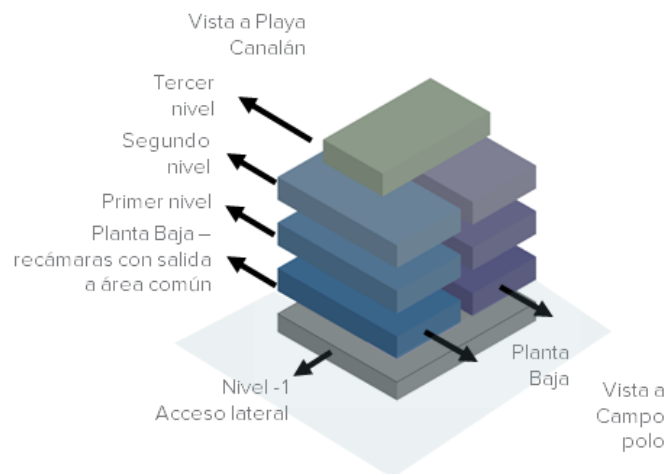
Áreas de albercas	Ps	4,404.58	2.45%
Áreas de vialidades tranquilizadas	---	4,779.52	2.65%
Áreas de vialidades peatonal (andadores)	---	6,920.99	3.84%
Áreas de senderos para horse tracking	Ht	1,996.68	1.11%
Áreas de senderos para jogging	Jg	719.66	0.40%
Áreas de restricción por zona federal	Rest ZF	10,772.80	5.98%
Áreas verdes y espacios abiertos	AV	114,791.73	63.75%
		180,072.63	100.00%

V.8. Análisis de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo del proyecto.

Para realizar el análisis de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo en el proyecto, será necesaria la descripción de superficies a construir dentro del mismo.

- **Programa arquitectónico de los departamentos**

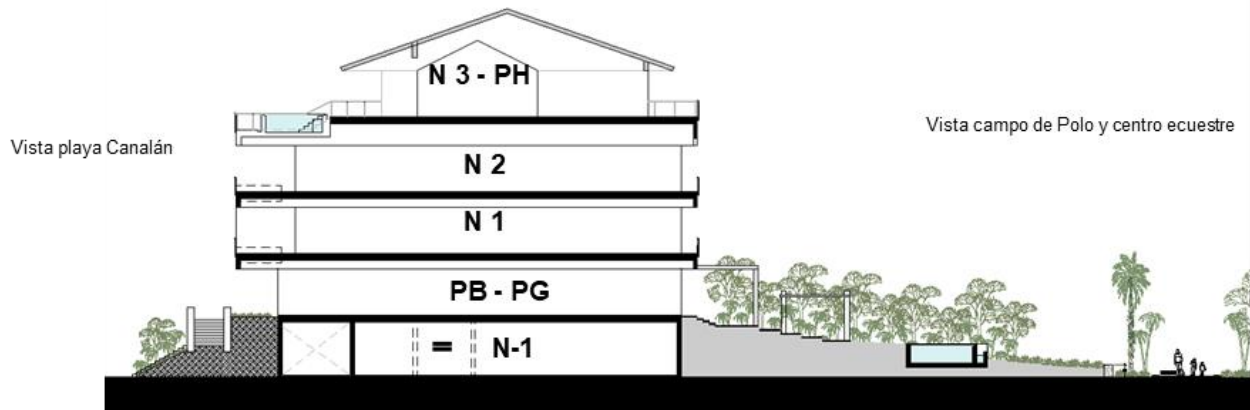
Nivel -1 Se pretende que desde las vialidades secundarias se pueda tener una comunicación hacia ambos extremos del edificio. En este nivel se conectarán los elementos de circulación vertical, así como cuartos de máquinas en general para el funcionamiento autónomo de cada edificio. (Desde este nivel no se logra tener vista al mar)



Nivel Planta baja – Pent Garden. El ingreso a los departamentos será por los laterales del edificio, independiente a la zona de elevadores. A diferencia de los otros niveles, la sala y el comedor estarán orientados hacia el club ecuestre con un jardín que tendrá una extensión de 25 a 30 metros de largo (entre 600 a 700m² de jardín), con pendiente suave hasta llegar a tener una diferencia no mayor de un metro respecto el nivel de la vialidad / andadores. Las recámaras que tendrán vista hacia la alberca y área común del conjunto, deberán tener una salida directa al mismo a través de una escalinata. (Desde este nivel no se logra tener vista al mar, pero se tiene buena vista al campo de polo)

Nivel 1 y 2. El ingreso podrá ser desde el elevador o con la escalera que se encuentra al centro del edificio. Considerar un hall o vestíbulo previo al ingreso al área pública del departamento. En ambos niveles la sala y comedor estarán orientados con vista a playa Canalán. La recámara master deberá orientar la cama de frente hacia la vista del campo ecuestre. (Desde este nivel se logra tener vista parcial al mar)

Nivel 3 – Pent-house. Igual que el nivel 1 y 2 el ingreso podrá ser a través de uno de los elevadores y la escalera central. Considerar un hall o vestíbulo previo al ingreso al área pública del departamento. Se pretende sala, comedor y la recámara master tengan vista hacia playa Canalán. La segunda recámara King deberá tener la cama orientada con vista al campo ecuestre. La terraza deberá de poder comunicar a todas las habitaciones perimetralmente, de tal forma que nada interrumpa su continuidad. Esta terraza perimetral deberá ser lo suficientemente ancha para colocar pequeñas salas al frente de cada recámara. (Desde este nivel se logra tener vista parcial al mar y club de playa Canalán)

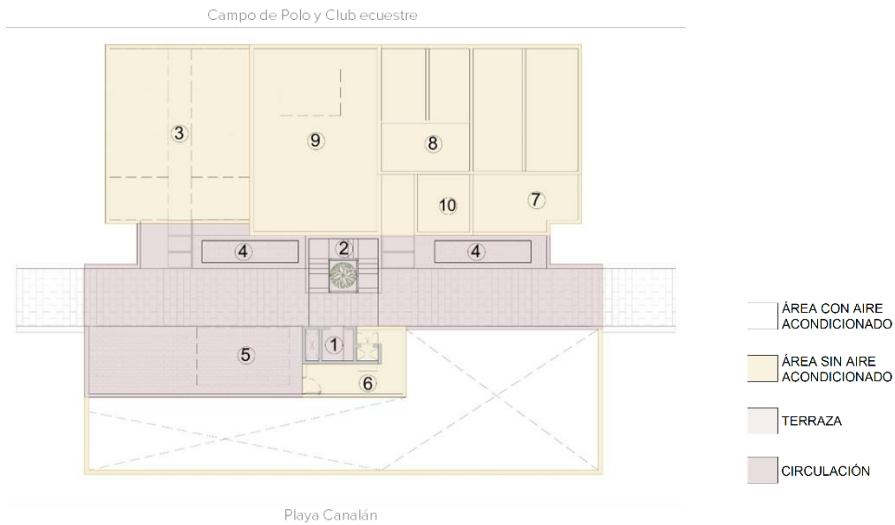


Prototipo Nivel -1 (*áreas aproximadas)

Área sin aire acondicionado	591.90 m2
Circulación	233.80 m2
Bodegas Propietarios	95.10 m2
Cuartos máquinas	263.00 m2

Programa

1. 1 elevador
2. 1 escalera
3. Bodegas propietarias / owners' closets
4. Estacionamiento bicicletas
5. 2 cajones para carros de golf
6. Cuarto de basura – Ducto para basura
7. Casa de máquinas y cisternas agua potable
8. Casa de máquinas y cisternas agua de riego
9. Cuarto eléctrico
10. Site



Prototipo Planta Baja (*áreas aproximadas)

Departamento 1

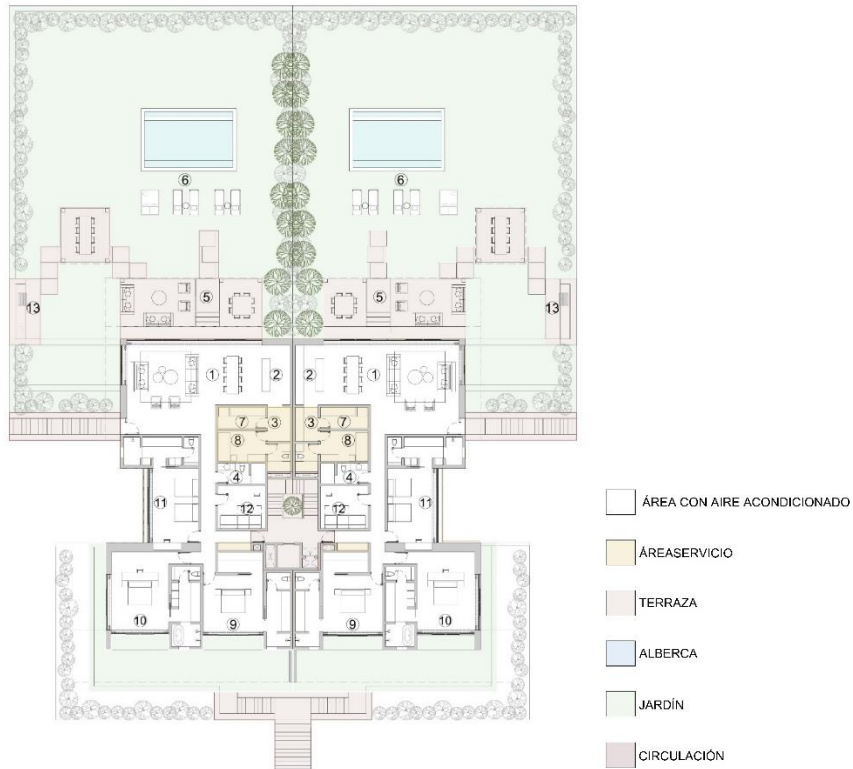
Área A/C	345.00 m2
Terraza + alberca	154.00 m2
Jardín	742.95 m2
Circulación	127.30 m2
Suma	2,611.20M2

Departamento 2

Área A/C	345.00 m2
Terraza + alberca	154.00 m2
Jardín	742.95 m2

Programa por departamento

1. Sala / comedor
2. Cocina exterior
3. Alacena
4. Medio baño
5. Terraza techada con área de Lounge y comedor exterior
6. Alberca
7. Lavandería
8. Butler's room
9. 1 recámara King con escritorio
10. 1 recámara Master con escritorio y tina
11. Recámara doble Queen con escritorio
12. Family Room
13. Barbecue



Prototipo nivel +1 (Nivel +2 es igual a nivel +1) (*áreas aproximadas)

D3

Área A/C	308.20 m2
Servicios	27.90 m2
Terraza + alberca	100.75 m2

D4

Área A/C	308.20 m2
Servicios	27.90 m2
Terraza + alberca	100.75 m2

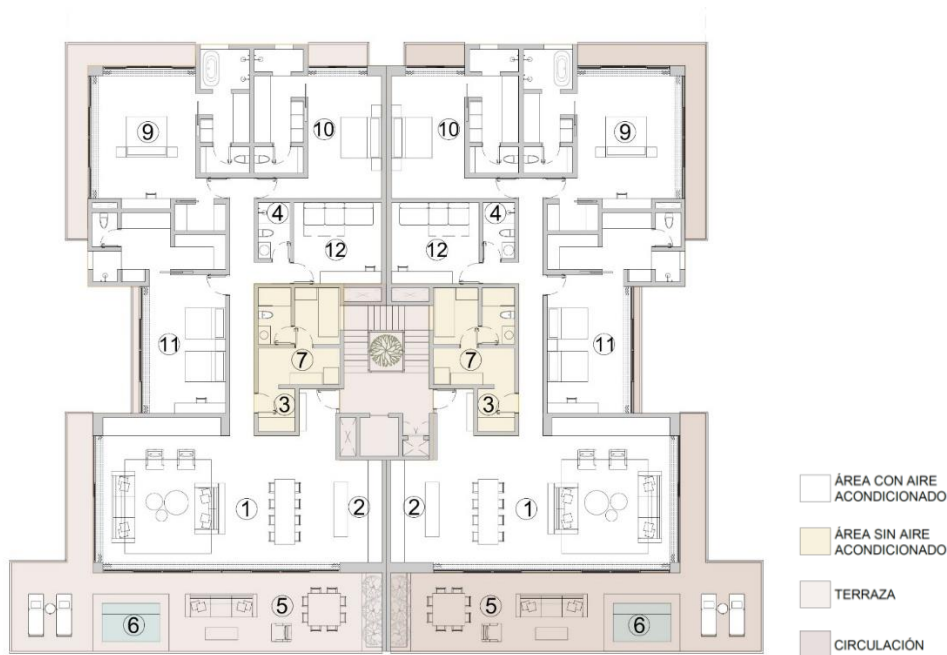


Circulación 37.80 m²

Suma 911.50 m²

Programa por departamento

1. Vestíbulo / Sala / comedor
2. Cocina
3. Alacena / Pantry
4. Baño visita
5. Lounge / comedor exterior techado con zona para camastros
6. Plunge pool (Longitud de 2.80 x 2.00 metros de ancho aproximadamente)
7. Lavandería
8. Butler's room
9. 1 recámara Master con escritorio, tina y balcón (posición de cama viendo hacia campo de polo)
10. 1 recámara King con balcón
11. 1 recámara doble Queen con escritorio
12. Family Room con sofá-cama y escritorio



Prototipo nivel +3 Penthouse (*áreas aproximadas)

D7

Área A/C 395.70 m²

Servicios 17.70 m²

Terraza + alberca 460.80 m²

Circulación 38.70 m²

Suma 912.90 m²

Promoviente:

Consultor:

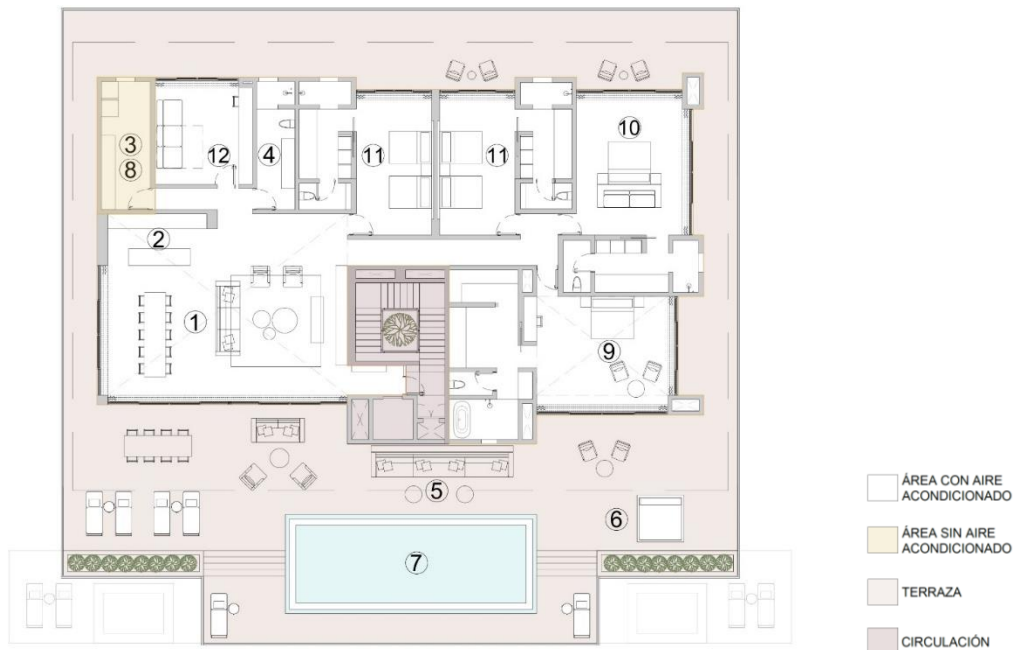


Programa

1. Vestíbulo / Sala / comedor (Vista hacia playa Canalán)
2. Cocina
3. Alacena / Pantry
4. Baño visita
5. Lounge y comedor exterior techado
6. Terraza descubierta
7. Alberca con infinity 4 lados (Longitud de 10 x 4.50 metros

de ancho de aproximadamente)

1. Lavandería
2. 1 recámara Master con escritorio, tina, salida a la terraza y alberca (posición de cama viendo hacia playa Canalán)
3. 1 recámara King con escritorio y salida a terraza perimetral (posición de cama viendo hacia campo de polo)
4. 2 recámara doble Queen
5. Family Room con sofá-cama y escritorio



- **Programa arquitectónico áreas complementarias (Arrival)**

Panadería y cafetería 24.74 m2

Gimnasio 43.30 m2

Bodega y cuarto de máquinas 16.25 m2

Oficinas 24.16 m2

Lobby 58.67 m2



Suma 167.12 m²

V.8.1. Análisis del coeficiente de ocupación del suelo COS del proyecto

El proyecto contempla la construcción de 12 edificios para uso habitacional con un desplante de 2,611.21 m² cada uno, lo que suma un total de 31,334.56 m² de superficie de desplante en zonas habitacionales.

Otras edificaciones en el proyecto son la panadería y cafetería con 24.74 m², gimnasio con 43.30 m², bodega y cuarto de máquinas con 16.25 m², oficinas administrativas con 24.16 m² y el lobby con 58.67 m², estas áreas complementarias del proyecto suman un total de 167.12 m², por último, el proyecto contará con tres piscinas exteriores, con una superficie total de estas de 4,404.58 m².

La superficie total de desplante de construcción de todas las áreas del proyecto descritas anteriormente (coeficiente de ocupación del suelo COS), suman la cantidad de 35,906.26 m², representando un total del 19.94% de la superficie neta a desarrollar. (Ver Tabla V-2)

Tabla V-2.- Análisis del coeficiente de ocupación del suelo COS

Descripción de áreas		Superficie de desplante	%
Áreas habitacionales	Edificio V-1	2,611.21	1.45%
	Edificio V-2	2,611.21	1.45%
	Edificio V-3	2,611.21	1.45%
	Edificio V-4	2,611.21	1.45%
	Edificio V-5	2,611.21	1.45%
	Edificio V-6	2,611.21	1.45%
	Edificio V-7	2,611.21	1.45%
	Edificio V-8	2,611.21	1.45%
	Edificio V-9	2,611.21	1.45%
	Edificio V-10	2,611.21	1.45%
	Edificio V-11	2,611.21	1.45%
	Edificio V-12	2,611.21	1.45%
Subtotal		31,334.56	17.40%
Edificaciones complementarias	Panadería y cafetería	24.74	0.01%
	Gimnasio	43.30	0.02%



	Bodega y cuarto de maquinas	16.25	0.01%
	Oficinas administrativas	24.16	0.01%
	Lobby	58.67	0.03%
Subtotal		167.12	0.09%
Áreas de albercas	Ps-1	1,197.43	0.66%
	Ps-2	1,665.52	0.92%
	Ps-3	1,541.64	0.86%
Subtotal		4,404.58	2.45%
Total		35,906.26	19.94%

V.8.1. Análisis del coeficiente de utilización del suelo CUS del proyecto

Como se aprecia en la Tabla V-3, cada edificio de vivienda tiene una superficie de construcción de 5,619.40 m² en 5 niveles.

Tabla V-3.- Análisis de superficies de construcción por edificio de vivienda

Numero de nivel	Descripción de áreas		Superficie (m2)
Nivel 1	Área sin aire acondicionado		591.9
	Circulación		233.8
	Bodegas Propietarios		95.1
	Cuartos máquinas		263
	Subtotal		1183.8
Planta baja	Departamento 1	Área A/C	345.00
		Terraza + alberca	154.00
		Jardín	742.95
	Departamento 2	Área A/C	345.00
		Terraza + alberca	154.00
		Jardín	742.95
	Circulación		127.30
	Subtotal		2,611.20
Primer nivel	Departamento 3	Área A/C	308.20
		Servicios	27.90
		Terraza + alberca	100.75
	Departamento 4	Área A/C	308.20
		Servicios	27.90
		Terraza + alberca	100.75
	Circulación		37.80
	Subtotal		911.50
Segundo nivel	Departamento 5	Área A/C	308.20
		Servicios	27.90



		Terraza + alberca	100.75
	Departamento 6	Área A/C	308.20
		Servicios	27.90
		Terraza + alberca	100.75
	Circulación		37.80
	Subtotal		911.50
Tercer nivel (Penthouse)	Departamento 7	Área A/C	395.70
		Servicios	17.70
		Terraza + alberca	460.80
	Circulación		38.70
	Subtotal		912.90
	Total		5.619.40

La totalidad de metros de construcción por los 12 edificios habitacionales más edificaciones complementarias y albercas, suman la cantidad de 72,004.50 m², lo que suman un total de 39.99% de coeficiente de utilización del suelo (CUS). Tabla **V-4**

Tabla V-4.- Análisis del CUS del proyecto

Descripción de área del proyecto		Superf. Const(m2)	Niveles	Porcentaje
Áreas habitacionales	Edificio V-1	5,619.40	5	3.12%
	Edificio V-2	5,619.40	5	3.12%
	Edificio V-3	5,619.40	5	3.12%
	Edificio V-4	5,619.40	5	3.12%
	Edificio V-5	5,619.40	5	3.12%
	Edificio V-6	5,619.40	5	3.12%
	Edificio V-7	5,619.40	5	3.12%
	Edificio V-8	5,619.40	5	3.12%
	Edificio V-9	5,619.40	5	3.12%
	Edificio V-10	5,619.40	5	3.12%
	Edificio V-11	5,619.40	5	3.12%
	Edificio V-12	5,619.40	5	3.12%
Edificaciones complementarias	Panadería y cafetería	24.74	1	0.01%
	Gimnasio	43.30	1	0.02%
	Bodega y cuarto de maquinas	16.25	1	0.01%
	Oficinas administrativas	24.16	1	0.01%
	Lobby	58.67	1	0.03%
Áreas de albercas	Ps-1	1,197.43	n/a	0.66%
	Ps-2	1,665.52	n/a	0.92%
	Ps-3	1,541.64	n/a	0.86%
Total		72,004.50		39.99%



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 macro lote R17, desarrollo turístico "La Mandarin", 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 macro lote R17, desarrollo turístico “La Mandarina”	Ayuntamiento Compostela	X		
1.2	Publicación en el periódico oficial del Estado de Nayarit, el Programa Parcial de Urbanización para el macro lote R17, desarrollo turístico “La Mandarina”.	Promovente	X		
1.3	Aplicar las políticas de control del desarrollo urbano que se determinan dentro del Programa Parcial de Urbanización para el macro lote R17, desarrollo turístico “La Mandarina”	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 macro lote R17, desarrollo turístico “La Mandarina”	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 macro lote R17, desarrollo turístico "La Mandarina".	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 macro lote R17, desarrollo turístico "La Mandarina".	Promovente	X	X	X
4. Vialidad y transporte.					
4.1	Proyecto y construcción de las vialidades	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.	Ayuntamiento Compostela		X	
7. Protección ambiental y riesgo urbano.					
7.1	Modificación al resolutivo de autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental existente para el Desarrollo.	Promovente/Secretaria del medio ambiente del estado	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. Participación de la comunidad.					



Acciones		Responsables	Plazos		
			Cp	Mp	Lp
8.1	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		