



Programa Parcial de Urbanización

Fraccionamiento Social Progresivo

Boca de Chila

Ejido Las Varas, Municipio de Compostela, Nayarit

Versión abreviada

INSTITUCIONES NORMATIVAS



**H. Ayuntamiento constitucional
de Compostela, Nayarit**

PROMOVENTE



**Gobierno del Estado de
Nayarit**

**OTOCH
BALAM
S.C.**



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



III. OBJETIVOS Y METAS	13
III.1. Definición de objetivos generales	13
III.2. Objetivos particulares	13
III.3. Metas	13
IV. NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE ESTUDIO.....	14
IV.1. Normatividad de Usos y destinos	16
IV.2. Normas de control para las zonas habitacionales de alta densidad (H4).....	16
IV.3. Normas para las áreas para uso de comercio y servicios (COM-S).....	17
IV.4. Normas de control para las áreas para destino de donación (DON).....	26
IV.5. Normatividad para las áreas de restricción por derechos de vía de líneas de Comisión Federal de Electricidad.....	27
IV.6. Normatividad para vialidades de tipo privado	27
IV.7. Normatividad de diseño urbano.....	28
IV.7.1. Normas para reotificación del diseño urbano	28
IV.7.2. Normas de control para la imagen urbana	29
IV.7.3. Normas de control para las personas con discapacidad.	31
IV.7.4. Criterios de diseño de vialidad	33
IV.7.5. Obras mínimas de urbanización	34
IV.7.6. Normas de configuración urbana y visual	37
IV.7.7. Criterios de obras para personas con discapacidad.....	39
V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO	44
V.1. Imagen objetivo	44
V.2. Concepto general de la estrategia	44
V.2.1. Políticas de desarrollo urbano	44
V.2.1.1. De mejoramiento	45
V.2.1.2. De conservación.....	45
V.2.1.3. De crecimiento.....	45
V.3. Estructura urbana.....	46
V.3.1. Estructura vial [Plano E-2]	46
V.4. Zonificación primaria [Plano E-3].....	47
V.5. Zonificación secundaria [Plano E-4]	48
V.5.1. Áreas para uso habitacional alta densidad (H4).....	49
V.5.2. Áreas para comercio y servicios (COM-S)	52
V.5.3. Áreas para Donacion (DON).....	52
V.5.4. Áreas para Vialidades (V).....	53
V.5.5. Áreas de restricción por derecho de vía CFE.....	53
V.6. Diseño Urbano [Plano E-5].....	54
V.6.1. Áreas para uso habitacional alta densidad (H4).....	54



V.6.2.	Áreas para comercio y servicios (COM-S)	58
V.6.3.	Áreas para Donacion (DON)	58
V.6.4.	Áreas para Vialidades (V)	58
V.6.1.	Áreas de restricción por derecho de vía CFE.....	58
V.6.2.	Resumen general de áreas del proyecto	58
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 fraccionamiento social progresivo “Boca de Chila”

- **Ubicación:**

Carretera estatal 16 Las Varas - San Blas kilómetro 1.4 (tramo Zacualpan), en terrenos que pertenecieron al ejido de Las Varas, municipio de Compostela, Nayarit.

- **Promovente:**

Otoch Balamam S.C.

- **Área de aplicación del proyecto:**

70,061.25 metros cuadrados (acorde al levantamiento topográfico)

- **Uso de suelo propuesto:**

Habitacional alta densidad H4

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

El presente proyecto se trata de un fraccionamiento habitacional de tipo social progresivo, en una superficie de 70,061.25 metros cuadrados, el cual contara con 362 terrenos habitacionales de tipo unifamiliar distribuidos en 12 manzanas con una superficie total habitacional de 39,156.03 metros cuadrados (55.89% del total del proyecto), frente a la carretera se cuenta con dos terrenos para uso comercial y servicios con una superficie de 5,607.20 metros cuadrados (representando un 8.00% del total del proyecto), en lo relativo a las áreas de donación al proyecto le corresponden 4,620.73 metros cuadrados (representando un 6.60 % de la superficie neta a desarrollar en el proyecto, y un 10.32% con respecto al área vendible); existen una franja de restricción por derecho de vía por líneas de transmisión eléctrica de la Comisión Federal de electricidad por un total de 69.98 metros cuadrados (un 1.00% de la superficie total a desarrollar); por último, las vialidades al interior del desarrollo serán de tipo públicas con una sección de 9, 12 y 16 metros, sumando una superficie de 20,677.29 metros cuadrados lo que representa un 29.51% de la superficie total del proyecto.



I.1.3. Localización [Plano A-1]

El predio donde se pretende llevar a cabo la construcción del fraccionamiento social progresivo Boca de Chila, se encuentra ubicado sobre la Carretera estatal 16 Las Varas - San Blas kilómetro 1.4 (tramo Zacualpan), en terrenos que pertenecieron al ejido de Las Varas, municipio de Compostela, Nayarit.

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

Para los efectos del programa parcial de urbanización para el fraccionamiento "Boca de Chila", 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	2,344,638.0000	478,770.0000
1	2	S 00°00'00" E	7,400.000	2	2,344,638.0000	488,070.0000
2	3	N 90°00'00" W	9,300.000	3	2,337,238.0000	488,070.0000
3	4	N 00°00'00" E	7,400.000	4	2,337,238.0000	478,770.0000
4	1	N 90°00'00" E	9,300.000	1	2,344,638.0000	478,770.0000
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 como fracción de la parcela 321 y parcela 324 pertenecientes en su momento al ejido de Las Varas, y que al momento se cuenta con título de propiedad.

Tabla I-2.- Superficie de polígonos que conforman el área de aplicación

Polígono	Superficie (m2)
Fracción parcela 321	31,788.12
Parcela 324	38,273.14
Total	70,061.26

Por lo tanto, el área de aplicación contara con una superficie total de 70,061.26 metros cuadrados, mismos que se describe con el siguiente cuadro de construcción:

Tabla I-3.- Delimitación del área de aplicación

Cuadro de construcción						
Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
Est	Pv				Y	X
				1	2,343,505.02	484,600.87
1	2	N 53°54'42.52" E	200.35	2	2,343,623.03	484,762.78
2	3	S 42°37'32.09" E	44.58	3	2,343,590.23	484,792.97
3	4	S 89°57'45.89" E	234.71	4	2,343,590.07	485,027.68
4	5	S 63°11'04.31" E	45.10	5	2,343,569.73	485,067.93
5	6	S 05°49'40.50" E	79.64	6	2,343,490.50	485,076.02
6	7	S 12°06'39.53" E	67.22	7	2,343,424.78	485,090.12
7	8	S 85°03'33.95" W	98.11	8	2,343,416.33	484,992.37
8	9	N 69°17'59.43" W	143.70	9	2,343,467.12	484,857.96
9	10	N 49°36'59.12" W	28.82	10	2,343,485.79	484,836.00
10	11	S 47°14'07.68" W	175.64	11	2,343,366.54	484,707.06
11	1	N 37°28'51.57" W	174.50	1	2,343,505.02	484,600.87
Superficie = 70,061.26M ²						



I.1.6. Antecedentes de planeación en la zona de estudio

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

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

Planes de gobierno		
Ámbito Nacional	Ámbito Estatal	Ámbito Municipal
Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024	Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2021-2027	Plan de Desarrollo Municipal Compostela 2021-2024
Planes o programas de desarrollo urbano		
Programa de fomento a la planeación urbana, metropolitana y ordenamiento territorial (PUMOT).	Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit	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 incisos “a” al “d”

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.

- Artículos 20, 8 y 23



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 17, 18, 44, 45, 87 y 88l

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 54

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.

I.1.7.3.2. **Reglamento para la Prestación de Servicios Turísticos en el Municipio de Compostela, Nayarit.**

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

- Artículos 11 y 28

I.1.7.3.3. **Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Compostela, Nayarit.**

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

- Artículos 11, 16, 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	
Topografía: El sitio del proyecto cuenta con pendientes adecuadas para el desarrollo urbano	Topografía: Existen en el área de estudio zonas con pendientes mayores al 30%, no aptas para el desarrollo urbano.
	Edafología: La zona de estudio cuenta con dos tipos de suelo que se consideran como suelos problemáticos del tipo S1 (Suelos expansivos), y S3 (Suelos granulares sueltos). Ninguno de los dos tipos de suelo afecta el sitio del proyecto.
	Geología: Existen fallas geológicas normales que no tienen afectación al sitio del proyecto
	Hidrología superficial: Al nororiente del sitio del proyecto se ubica un cauce denominado arroyo "la tigrera" el cual no colinda directamente con el polígono sin embargo se sugiere realizar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondiente.
Hidrología subterránea: Existen altas posibilidades de encontrar agua en el subsuelo.	
Uso de suelo y vegetación: No existe vegetación de alto valor ambiental dentro del sitio del proyecto	Uso de suelo y vegetación: Existen áreas de tipo forestal que no afectan el sitio del proyecto
	Riesgos del medio físico natural: Zona con riesgos moderados de fenómenos naturales, requerirá de un estudio de riesgos generales y un programa interno de protección civil
Clima: Clima cálido	
Medio físico transformado	
La carretera estatal 16 Las Varas San Blas (tramo Zacualpan), proporciona acceso directo al desarrollo	Existen dentro del área de estudio dos instalaciones considerada como factor de riesgo por una eventual explosión (estación de servicio de gasolina), la cual no afecta el sitio del proyecto
Línea de distribución eléctrica para el suministro de energía.	
Factibilidad de suministrar los servicios públicos municipales al proyecto	
Tenencia de la tierra El régimen de propiedad del sitio del proyecto es de tipo pequeña propiedad.	
Construcción de Desarrollo turísticos en la zona, como Costa Canuva, La Mandarina, etc., coadyuva a la consolidación turística de la zona.	
Cercanía centros de población que proveen áreas de comercio y servicios consolidadas como Zacualpan, La Peña de Jaltemba	

¹ Fuente. Elaboración de Soluciones Arquitectónicas e Ingeniería,



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	
Ampliación del aeropuerto de Tepic, que atraerá truismo de talla internacional	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 en las localidades de la zona
	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 2021	
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 los polígonos de aplicación cuenta con pendientes de entre el 0 y el 5%, lo que los convierte en aptos para el desarrollo urbano.
- Geológicamente el suelo en el sitio del proyecto no presenta fallas que condicionen el desarrollo urbano en la zona.
- Edafológicamente, el área de aplicación presenta dos tipos de suelos problemáticos: granulares sueltos (S1) y expansivos (S3), sin embargo, estos no tienen afectación al sitio del proyecto.
- No existen dentro del sitio del proyecto comunidades de vegetación considerados como áreas forestales o especies al algún estatus de protección o riesgo.
- En aspectos de la hidrología superficial el sitio del proyecto presenta coeficientes de escurrimiento adecuados. Es preciso mencionar también que existe un cauce denominado arroyo “la tigrera”, el cual se ubica al nororiente del sitio del proyecto no teniendo una colindancia directa con el mismo, sin embargo se realizarán los estudios hidráulicos e hidrológicos correspondientes.
- En cuanto a la hidrología subterránea se puede mencionar que existen altas posibilidades de encontrar agua en el subsuelo.
- La zona presenta riesgos naturales, entres lo de mayor relevancia serán los relacionados a desastres naturales como sismos, huracanes, tormentas tropicales. Para lo anterior se deberá contar un estudio de riesgos generales además de un programa de interno de protección civil tanto para la construcción como para la operación del desarrollo.

II.1.3.2. Medio antropogénico (medio físico transformado)

- El sitio del proyecto tiene acceso directo por la carretera estatal número 16 Las varas – San Blas (tramo Zacualpan), así mismo existen proyectados en la zona mejoramientos y ampliaciones a las redes viales.
- Actualmente se encuentra en operación la autopista Jala – Puerto Vallarta, lo que facilitara el traslado de turismo nacional, principalmente de Jalisco, Guanajuato, Zacatecas, Aguascalientes, Ciudad de México.
- Se identifica la ampliación del aeropuerto de Tepic, el cual promoverá vuelos internacionales, y con ello pueda atraer más turismo extranjero.
- En cuanto a los servicios públicos municipales, la zona de aplicación cuenta con este tipo de servicios, sin embargo para el fraccionamiento acorde a la factibilidad de SIAPA, se tendrán que construir fuentes propias de abastecimiento.
- 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 Plan Parcial de Urbanización, busca responder a los siguientes objetivos, los cuales contribuirán al éxito del presente proyecto, la integración urbana del área de aplicación de este con respecto a los distintos sectores de la población.

III.1. Definición de objetivos generales

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

III.2. Objetivos particulares

- Contar con un instrumento que defina la zonificación primaria y secundaria de la zona de aplicación, así como su regulación y administración.
- Lograr el cambio de uso de suelo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit.
- Crear 362 lotes de tipo habitacional, 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.
- Llevar a cabo con el municipio de Compostela el procedimiento de entrega recepción de las áreas de donación.

III.3. Metas

- Aprobación e implementación de este Programa Parcial de Urbanización.
- Introducir red de agua potable al fraccionamiento;
- Crear un sistema que del servicio de alcantarillado sanitario;
- Introducción de la red de energía eléctrica y alumbrado público para el fraccionamiento.
- construcción de vialidades del tipo locales 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 estas;

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

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

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

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

C. Usos y destinos permitidos y sus limitaciones.

Los usos y destinos permitidos de acuerdo con 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 ajardinada, 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 en 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 sea un fraccionamiento de tipo social progresivo para lo cual se establecerán las normas de control para las zonas que comprenderá dicho desarrollo.

IV.2. Normas de control para las zonas habitacionales de alta densidad (H4)

Las zonas habitacionales de alta densidad H4 permite una densidad de habitantes por hectárea hasta de 240 hab./ha., pudiendo coexistir hasta 60 viviendas/ha. Se identifican con la clave (H4). Lo anterior se detalla a continuación en la Tabla IV-1

Tabla IV-1.- Categoría de Usos y Destinos permitidos para las zonas habitacionales de alta densidad H4

Clave	Uso habitacional	Densidades		Sup. Mín.	Frente mín.	C.O.S.	C.U.S.
		Unid / ha	Unidad tipo	Lote m ²	Lote M		
H4	Habitacional alta densidad	60	Vivienda	90	6	0.8	1.6

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)



Tabla IV-2.- normas de control para la urbanización y edificación de las Zonas habitacional alta densidad H4

Clave	Uso predominante	Actividad o giro de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
H4	Habitacional alta densidad	Habitación.	•	Habitación unifamiliar.
			o	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.
				Equipamiento vecinal.
			■	Servicios vecinales.
				Comercio vecinal.
				Manufacturas domiciliarias.
Simbología de las categorías				
• predominante o compatible ■ condicionado				

Además de lo anterior el proyecto se tendrá que ajustar a lo establecido en el artículo 189 de la ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el estado de Nayarit que establece lo siguiente:

“Los fraccionamientos sociales progresivos, deberán de cumplir con las normas básicas siguientes:

- I. Sólo podrán ubicarse en las áreas urbanas o urbanizables de los centros de población previstos en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- II. Los lotes no podrán tener un frente menor a los 6.00 metros, ni una superficie menor de 90.00 metros cuadrados;
- III. El aprovechamiento del suelo puede ser para vivienda unifamiliar o multifamiliar y se permitirá el uso comercial y mixto en las vialidades colectoras principales y en los lotes de esquina, atendiendo las normas de compatibilidad urbanística de los Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- IV. El ancho mínimo de las vialidades colectoras será de 12 metros, el de las locales de 9 metros mínimo y el de los andadores de 5.00 metros mínimo, dejando el 40% para zonas arboladas y jardinadas en el andador;
- V. El Gobierno del Estado a través del IPROVINAY, el Ayuntamiento respectivo y las organizaciones sociales, deberán donar al Municipio correspondiente el 10% del área vendible, de forma inmediata a la publicación de la resolución definitiva en el Periódico Oficial del Estado;
- VI. El suelo donado sólo podrá ser destinado para infraestructura, equipamiento y servicios públicos. El 30% deberá destinarse a áreas verdes, parques y jardines, y
- VII. Se deberá de plantar al menos tres arboles de la especie que determine la matriz de selección de especies del municipio por lote vendible.

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

IV.3. Normas para las áreas para uso de comercio y servicios (COM-S)



Las zonas comerciales y de servicios es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales. La reglamentación de las zonas comerciales tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Dotar de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales y de servicios, para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;
- II. Proteger tanto a las instalaciones comerciales y de servicios como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y
- III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

Las zonas de usos comerciales por su nivel de servicio y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

Tabla IV-3.- Normas para el Control de la Urbanización y la Edificación de las Zonas de comercio y servicios

Normas de control de la urbanización y la edificación	Comercios y servicios				
	Vecinal	Barrial	Distrital	Central	Regional
Superficie mínima de lote	90 m ²	180 m ²	270 m ²	270 m ²	270 m ²
Frente mínimo de lote	6 metros lineales	8 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.6	2.4	3.2	3.2	3.2
Numero de niveles permitido	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	1x65m2 articulo 202 reglamento de construcciones y seguridad estructural para el municipio de Tepic, Nayarit				
Restricción frontal	2 ml	2 ml	5 ml	5 ml	5 ml
% área jardinada en restricción frontal	30%	20%	20%	20%	20%
Restricción lateral	No aplica		3 mts lineales	3 mts lineales	5 mts lineales
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 mts lineales	3 mts lineales	3 mts lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable	Variable
R= la resultante de aplicar la relación entre el C.O.S. y el C.U.S, salvo en aquellos casos donde se establezcan directrices específicas para una determinada zona en los planes de nivel inferior.					



Tabla IV-4.- Categoría de Usos y Destinos permitidos para las zonas de comercio y servicios

Comercios y servicios				
Clave	Zona (uso predominante)	Actividades o giros de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
Vecinal	Comercio vecinal	Venta de: <i>abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas).</i> Cenaduría. .. <i>cocina económica.</i> .. <i>Cremerías.</i> .. <i>Expendios de revistas.</i> .. <i>Farmacias.</i> .. <i>Fruterías.</i> .. <i>Legumbres.</i> .. <i>Taquería.</i> .. <i>Tortillería.</i>	.	Comercio vecinal.
			o	Habitación unifamiliar.
			o	Habitación plurifamiliar horizontal
			o	Habitación plurifamiliar vertical
			.	Servicios vecinales.
			■	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.
	Servicio vecinal	.. <i>Bordados y costuras.</i> .. <i>Calcomanías.</i> .. <i>Calzado y artículos de piel.</i> .. <i>conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares).</i> .. <i>Dulces, caramelos y similares.</i> .. <i>Oficinas de profesionales.</i> .. <i>Pasteles y similares.</i> .. <i>Piñatas.</i> .. <i>Salsas.</i> .. <i>Yogurt.</i>	.	Servicios vecinales
			o	Habitación unifamiliar.
			o	Habitación plurifamiliar horizontal
			o	Habitación plurifamiliar vertical
			.	Comercio vecinal.
			■	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.
Barrial	Comercio barrial	Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes: venta de: .. <i>aguas frescas, paletas.</i> .. <i>Artículos de limpieza.</i> .. <i>Artículos deportivos.</i> .. <i>Artículos domésticos de hojalata.</i> .. <i>Artículos fotográficos.</i> .. <i>Autoservicio.</i> .. <i>Bazares y antigüedades.</i> .. <i>Bicicletas (venta).</i> .. <i>Blancos.</i> .. <i>Bonetería.</i> .. <i>Botanas y frituras.</i> .. <i>Calzado.</i> .. <i>Carnicería.</i> .. <i>centro de copiado.</i> .. <i>Dulcería.</i> .. <i>Expendios de: agua, billetes de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes, pan.</i> .. <i>Ferretería y tlapalería.</i> .. <i>Florerías y artículos de</i>	.	Comercio barrial.
			o	Comercio vecinal.
			o	Habitación unifamiliar.
			o	Habitación plurifamiliar horizontal
			o	Habitación plurifamiliar vertical
			o	Servicios vecinales.



Comercios y servicios				
Clave	Zona (uso predominante)	Actividades o giros de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
		jardinería. " hielo. " Implementos y equipos para gas doméstico. " Jugos naturales y licuados. " Juguetería. " Lencería.	• ■ ■ ■	Servicios barriales. Equipamiento barrial. Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales. Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales.
		" Licorería (venta en botella cerrada). " Línea blanca y aparatos eléctricos. " Lonchería. " Marcos. " Mariscos. " Máscaras. " Mercería. " Mueblerías. " Neverías. " Ópticas. " Panadería (venta). " Papelería y artículos escolares. " Perfumería. " Pescadería. " Pinturas. " Pollería. " Productos de plástico desechables. " Productos naturistas. " Recaudería. " Refacciones y accesorios para autos. " Regalos. " renta de videojuegos y videos. " Ropa. " Rosticería. " Semillas y cereales. " tiendas de accesorios de vestir. " Vidrios y espejos. " Viveros.		
	Servicio barrial	Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes: " asociaciones civiles. " banco (sucursal). " bases de madera para regalo. " Botanas y frituras (elaboración). " Caja de ahorro. " Carpintería.	• ○ ○ ○ ○	Servicios barriales. Servicios vecinales. Habitación unifamiliar. Habitación plurifamiliar horizontal. Habitación plurifamiliar vertical.



Comercios y servicios				
Clave	Zona (uso predominante)	Actividades o giros de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
		<ul style="list-style-type: none"> .. centro de beneficencia pública. .. Cerámica. .. Cerrajería. .. Colocación de pisos. .. Elaboración de anuncios, lonas y toldos luminosos. .. Elaboración de rótulos. .. Encuadernación de libros. .. Escudos y distintivos de metal y similares. .. Fontanería. .. foto estudio. .. imprenta, offset y/o litografías. .. Instalación y reparación de mofles y radiadores. .. Laboratorios médicos y dentales. .. Lavandería. .. Oficinas privadas. .. Paletas y helados. .. Pedicuristas. .. Peluquerías y estéticas. .. pensiones de autos. .. Pulido de pisos. .. Regaderas y baños públicos. 	o	Comercio vecinal.
			.	Comercio barrial.
			■	Equipamiento barrial.
			■	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales
Distrital	Comercio distrital	<p>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes: Venta de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accesorios de seguridad industrial y doméstica. • Acuarios. • Agencia de autos. • Alfombras. • Antigüedades. • Artesanías. • Artículos de dibujo. • Artículos de plástico y/o madera. • Artículos para decoración. • Artículos para manualidades. • Azulejos y accesorios. • Básculas. • Boutique. • Cafetería (con lectura e Internet). • Cajas de cartón, materiales de • empaque. 	•	Comercio distrital
			o	Comercio vecinal
			o	Comercio barrial
			o	Servicios vecinales
			o	Servicios barriales
			o	Servicios distritales.
			o	Equipamiento barrial.
			o	Equipamiento distrital.
			o	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.
			o	Espacios verdes, abiertos y Recreativos barriales
Δ	Espacios verdes, abiertos y Recreativos distritales. Manufacturas menores			



Comercios y servicios				
Clave	Zona (uso predominante)	Actividades o giros de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
		<ul style="list-style-type: none">• <i>Compra venta de aparatos para sordera.</i>• <i>Compraventa de colorantes para curtiduría.</i>• <i>Cristalería.</i>• <i>Disqueras.</i>• <i>Droguería, hierbería y homeopática.</i>• <i>Equipos hidráulicos.</i>• <i>Equipos y accesorios de computación.</i>• <i>Ferretería de artículos especializados.</i>• <i>Herrajes en general.</i>• <i>Joyería y bisutería.</i>• <i>Librería.</i>• <i>Materiales para la construcción en local cerrado.</i>• <i>Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa).</i>• <i>Motocicletas.</i>• <i>Muebles.</i>• <i>Pisos y cortinas</i>• <i>Productos para repostería.</i>• <i>Relojería.</i>• <i>Supermercados.</i>• <i>Tabaquería.</i>• <i>Telefonía e implementos celulares.</i>• <i>Tiendas departamentales.</i>• <i>Tinas de jacuzzi.</i>• <i>Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos, y similares.</i>• <i>Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario.</i>		



Comercios y servicios				
Clave	Zona (uso predominante)	Actividades o giros de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
	Servicio distrital	<p>Se incluyen los giros de servicios vecinal y barrial más los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Adiestramiento de mascotas. ◆ Agencia de autos con taller. ◆ Agencias de autotransporte, viajes, publicidad. ◆ Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, y similares. ◆ Armado y pegado de cajas de cartón. ◆ Aseguradoras. ◆ Bienes raíces. ◆ Billares. ◆ Bodega de productos que no impliquen alto riesgo. ◆ Boliches. ◆ Bolsa de trabajo. ◆ Casas de bolsa, cambio, decoración. ◆ Centros botaneros. ◆ Constructoras sin almacén. ◆ Contadores. ◆ Contratistas. ◆ Despacho de oficinas privadas. ◆ Discotecas. ◆ Diseño de anuncios a mano y por computadora. ◆ Distribución de agua. ◆ Elaboración de anuncios espectaculares. ◆ Elaboración de marcos. ◆ Estacionamientos públicos. ◆ Estaciones de servicio de combustible. ◆ Finanzas y administración. ◆ Fumigaciones. ◆ Funeraria. ◆ Grabaciones de audio y vídeo. ◆ Investigaciones privadas. ◆ Jarcería. ◆ Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográfico. ◆ Laminado vehicular. ◆ Limpieza de alfombras y muebles y cortinas. ◆ Mensajería y paquetería. ◆ Moldes para inyección de plástico. ◆ Mudanzas. ◆ Notaría. 	•	Servicios distritales
			○	Servicios vecinales
			○	Servicios barriales
			○	Comercios vecinales
			○	Comercios barriales
			○	Comercios distritales.
			○	Equipamiento barrial.
			○	Equipamiento distrital.
			○	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.
			○	Espacios verdes, abiertos y Recreativos barriales
		△	Espacios verdes, abiertos y Recreativos distritales. Manufacturas menores	



Comercios y servicios						
Clave	Zona (uso predominante)	Actividades o giros de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos		
		<ul style="list-style-type: none"> ◆ Obradores. Oficinas corporativas privadas. ◆ Peletería. ◆ Protección y seguridad policiaca, personal y negocios. ◆ Renta de maquinaria y equipo para la construcción. ◆ Renta de vehículos. ◆ Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido, muebles de oficina e industriales. ◆ Restaurantes y bares. ◆ Salas de baile. ◆ Salón de eventos. ◆ Servicio de grúas. ◆ Talabartería. ◆ Taller de herrería y/o elaboración de herrajes. ◆ Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos, y similares. ◆ Talleres de impresión. ◆ Veterinaria. 				
Central	Comercio central	<p>Se excluyen los giros del comercio vecinal y se incluyen los giros del comercio barrial y distrital más los siguientes: Venta de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Abarrotes. ◆ Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos. ◆ Bares. ◆ Cantinas. ◆ Centros comerciales. ◆ Equipos de sonido y vídeo. ◆ Galería de arte. ◆ Refacciones (sin taller). ◆ Rocolas. ◆ Tienda de artículos especializados. ◆ Vídeo bares 	.	Comercio central		
			o	Comercio barrial		
			o	Comercio distrital		
			o	Servicios barriales		
			o	Servicios distritales		
			o	Servicios centrales.		
			o	Equipamiento barrial.		
			o	Equipamiento distrital.		
			o	Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales		
			o	Espacios verdes, abiertos y Recreativos distritales		
			o	Espacios verdes, abiertos y Recreativos centrales		
			Servicio central	<p>Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Centrales televisoras. 	.	Servicios centrales
					o	Servicios barriales
					o	Servicios distritales
o	Comercios barriales					
o	Comercios distritales					
o	Comercios centrales.					



Comercios y servicios							
Clave	Zona (uso predominante)	Actividades o giros de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos			
		<ul style="list-style-type: none"> ◆ Centros de acopio de productos de desecho doméstico (cartón, papel, vidrio, bote y perfil de aluminio, tubo de cobre, muebles, colchones, y enseres domésticos de lámina y metal). ◆ Centros financieros. ◆ Centros nocturnos. ◆ Cines. ◆ Espectáculos para adultos. ◆ Oficinas corporativas. ◆ Radiodifusoras 	o	Equipamiento barrial.			
			o	Equipamiento distrital.			
			o	Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales			
			o	Espacios verdes, abiertos y Recreativos distritales			
			o	Espacios verdes, abiertos y Recreativos centrales			
			Regional	Comercio regional	<p><i>Se excluyen los giros del comercio vecinal y barrial, y se incluyen los giros del comercio distrital y central más los siguientes:</i></p> <p><i>Venta de:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Agencia de autocamiones. ◆ Venta de artículos pirotécnicos. ◆ Huesario. ◆ Maquinaria pesada 	.	Comercio regional
						o	Comercio central
						o	Servicios centrales
						o	Servicios regionales
						o	Equipamiento central
o	Servicios a la industria y al comercio						
o	Espacios verdes, abiertos y Recreativos centrales						
o	Espacios verdes, abiertos y Recreativos regionales						
Regional	Servicio regional	<p><i>Se excluyen los giros de servicios vecinales y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Almacenamiento de productos químicos, sulfatantes, resinas y solventes. ◆ Almacenamiento y distribución de gas L.P. ◆ Almacenamiento y envasado de lubricantes y combustibles. 	.	Servicios regionales			
			o	Servicios centrales			
			o	Equipamiento central			
			o	Espacios verdes, abiertos y Recreativos centrales			



Comercios y servicios				
Clave	Zona (uso predominante)	Actividades o giros de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
		<ul style="list-style-type: none"> ◆ Centrales de autobuses foráneos. ◆ Centros de acopio. ◆ Depósito de chatarra. ◆ Depósito de vehículos. ◆ Patios de almacenamiento. ◆ Pulido de metales en seco. ◆ Rastros frigoríficos. ◆ Reparación de aparatos frigoríficos. ◆ Reparación de autobuses, trailer y similares. ◆ Reparación de maquinaria pesada. ◆ Reparación y distribución de maquinaria para construcción. ◆ Terminales de autobuses de transporte urbano 	○	Espacios verdes, abiertos y Recreativos regionales
Simbología de las categorías • predominante o compatible Δ condicionado				

IV.4. Normas de control para las áreas para destino de donación (DON)

Las zonas de equipamiento urbano son el conjunto de edificios y espacios predominantemente de uso público, en el que se realizan actividades complementarias a la habitación, trabajo y desarrollo humano, o bien, en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad.

En el caso de los fraccionamientos de tipo social progresivo como el que se pretende desarrollar en el presente proyecto, la Ley de asentamientos humanos y desarrollo urbano para el estado de Nayarit obliga al promovente de este tipo de fraccionamiento a la construcción de equipamiento a nivel vecinal (EI-V), consistente en la concentración de equipamiento escolar básico, y áreas verdes para los vecinos de una unidad habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales.

En la Tabla IV-5 se puede apreciar las normas sobre áreas de donación para fraccionamientos habitacionales de tipo social progresivo que derivan de la Ley estatal de la materia (LAHDUEN). Al respecto las disposiciones vigentes señalan la obligación de los promotores que pretendan proyectos de vivienda en predios mayores a una hectárea de entregar en donación al Ayuntamiento que corresponda un porcentaje de la superficie vendible de acuerdo con el tipo de fraccionamiento de que se trate, así como desarrollar obras complementarias, en ambos casos para satisfacer las necesidades de equipamiento básico:



Tabla IV-5.- Normas sobre áreas de donación y equipamiento para fraccionamientos habitacionales de tipo social progresivo

Normatividad	fraccionamientos de tipo social progresivo
Área de donación	10 % de la superficie vendible
Receptor	Municipio
Características	No especificado
Destino	Infraestructura, equipamiento y servicios públicos; 30% para áreas verdes, parques y jardines

Fuente: con base en el artículo 189 fracciones V y VI; de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Independientemente de lo anterior las áreas de donación a ceder deberán cumplir con las siguientes características de acuerdo con lo establecido en el artículo 195 de la LAHDUEN:

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

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

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

Conclusiones:

- Para el presente Plan Parcial de Urbanización, el promovente del proyecto donara al municipio de Compostela, la superficie correspondiente al 10% del área vendible, mismas que deberán cumplir con las características señaladas anteriormente.

IV.5. Normatividad para las áreas de restricción por derechos de vía de líneas de Comisión Federal de Electricidad

Es una franja de terreno que se ubica a lo largo de cada línea aérea, cuyo eje longitudinal coincide con el trazo topográfico de la línea; para el caso del presente proyecto el ancho será de 10 metros a cada lado a partir del eje de la línea central.

IV.6. Normatividad para vialidades de tipo privado

Para el caso de las vialidades de tipo público que tendrá el fraccionamiento, al respecto la Ley de asentamiento Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en el título III aborda el tema “de la pública”. Entre las normas más importantes ahí señaladas y que aplican para el presente proyecto están las siguientes disposiciones.



- *“Las vías públicas por su naturaleza jurídica son inalienables, inembargables, intransmisibles e imprescriptibles y solo podrán cambiar su aprovechamiento para uso distinto en los casos y bajo las condiciones previstas por la legislación.” (Artículo 276)*
- *“Para ocupar, aprovechar o utilizar una vía pública o ejecutar en la misma cualquier clase de obras o instalaciones, se requiere permiso o autorización del Ayuntamiento, el cual establecerá, en cada caso, las condiciones bajo las cuales se conceda, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de reparación, restitución o restauración en las zonas que resulten afectadas, y los horarios en que deban efectuarse. Se considera obligatorio tanto para los particulares como para cualquier dependencia federal, estatal o municipal, reparar de manera inmediata cualquier obra realizada en la vía pública. En caso de incumplimiento el Ayuntamiento realizará las obras con cargo al responsable. Los particulares, así como cualquier dependencia de los tres órdenes de gobierno no podrán iniciar ninguna obra en la vía pública sin la autorización y supervisión permanente del ayuntamiento, desde el inicio hasta la culminación de estas. Una vez cumplidas a cabalidad las disposiciones técnicas y legales requeridas, se extenderá un documento en dónde se acredite el cumplimiento por parte de los particulares o de los entes citados. Los ayuntamientos de la entidad podrán considerar en sus respectivas leyes de ingresos as sanciones, costos y cargos a los que se harían acreedores en caso de incumplimiento a las disposiciones señaladas”. (Artículo 277).*
- *“Los permisos o autorizaciones que se concedan para la ocupación, uso o aprovechamiento de las vías públicas o cualquier otro espacio abierto de uso común, no generará ningún derecho real o posesorio, por lo que serán siempre revocables, temporales e intransmisibles, y en ningún caso podrán otorgarse en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, así como del acceso a los predios colindantes o de servicios públicos instalados”. (Artículo 278).*
- *“Además de los casos previstos en el artículo anterior, no se concederá permiso o autorización para ocupar, utilizar o aprovechar una vía pública para el ejercicio de las actividades siguientes:*
 - I. *El funcionamiento de giros que generen emisiones contaminantes, tales como humos, polvos, ruidos, energía, gases, vapores y olores que rebasen los límites máximos permisibles establecidos en las normas técnicas mexicanas en materia ecológica y demás disposiciones aplicables, o que causen molestias a los vecinos o representen riesgos para la salud pública, y*
 - II. *Para instalar comercios semifijos en las vías primarias y de acceso controlado.**(Artículo 279)*

IV.7. Normatividad de diseño urbano.

IV.7.1. Normas para retotificación del diseño urbano

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

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

Si la modificación al diseño urbano no contraviene la compatibilidad urbanística, ni rebasa la normatividad de Usos y Destinos de suelo aprobados en el presente instrumento, no será



necesaria una modificación al presente Programa Parcial de Urbanización, bastará con la relotificación descrita en el párrafo anterior.

IV.7.2. 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.7.3. 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 con 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 quías 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.7.4. Criterios de diseño de vialidad

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

- **Jerarquía**, que es la clasificación de las diferentes vialidades según su importancia.
- **Capacidad**, la capacidad de vehículos que pueden circular sin provocar un congestionamiento.
- **Velocidad**, la velocidad promedio en que puede circular un vehículo en una calle determinada.

En materia de vialidades también la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit (LAHOTDUEN) señala las características que deben cumplir los fraccionamientos de tipo social progresivo:

**Tabla IV-6.- Criterios de diseño de vialidades para fraccionamientos sociales progresivos**

Norma	Tipo
	Social Progresivo
Ancho medido de alineamiento a alineamiento:	
Vialidades locales	9 metros
Calles colectoras	12 metros
Ancho de banquetas	1.20 metros
Andadores	5 metros
Área jardinada en andadores	40%

Fuente: Elaborado con base en el artículo 189 fracción IV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.

IV.7.5. 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-7**

Tabla IV-7.- Normas sobre obras de urbanización para fraccionamientos habitacionales tipo social progresivo

Obras de urbanización requeridas	Tipo
	Social progresivo
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 con el número de viviendas proyectadas para cada andador. Dichos andadores tendrán como mínimo un ancho de 4.00 metros y contar con un área verde de cuando menos el 40% de su anchura;	✓
XVI. Las banquetas tendrán como mínimo de 2.00 y 3.00 metros de ancho en las vialidades locales y colectoras respectivamente, y del cual se destinará 1.50 metros de ancho para la ciclovía en la sección adyacente al arroyo vehicular. De igual manera deberá integrar una franja de equipamiento de 50 centímetros como mínimo, el cual contendrá el mobiliario urbano y la vegetación endémica;	✓
XVII. Arbolado nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a dos unidades por lote vendible, los cuales deberán ser distribuidos proporcionalmente entre la superficie total que deba plantarse;	✓
XVIII. Cumplir con la Ley para la Protección e Inclusión de las Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de accesibilidad universal vigentes;	✓
XIX. Los fraccionamientos habitacionales que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, deberán establecer sobre dichas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20% del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes, de bajo impacto;	✓
XX. El fraccionador deberá construir, en las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las obras complementarias que en concurrencia con el Estado y el Ayuntamiento se establezcan para tal caso. a. Las obras complementarias, para el fraccionamiento o el área urbana inmediata, podrán ser para el equipamiento educativo, salud, 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.	
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.	N/A
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.	N/A
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.	N/A
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.	✓
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.

Cabe mencionar que las obras de urbanización descritas en el punto anterior se llevarán a cabo de forma progresiva mediante un sistema de cooperación entre los beneficiarios de cada lote habitacional, y para la ocupación física del fraccionamiento social progresivo por parte de los beneficiarios, bastará con las normas mínimas siguientes (artículo 190 de la ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el estado de Nayarit):

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



- III. Suministro de agua, a través de hidrantes o sistemas similares;
- IV. Infraestructura para el tratamiento o desalojo de aguas residuales a nivel de lote a través de sistemas sustentables;
- V. Inscripción del poseionario en el fondo de vivienda social progresiva de obras por cooperación, y
- VI. Desalojo o evacuación local de las aguas pluviales a nivel de terracería.

En la relación a la fracción III el fraccionador social progresivo deberá garantizar el suministro de agua a nivel de lote durante los 5 años de ocupación física del fraccionamiento social progresivo

Así mismo el artículo 191 de la citada ley menciona lo siguiente:

La gestión y ejecución de todas las obras que resuelvan los servicios y equipamiento del fraccionamiento social progresivo, se harán por etapas, progresivamente, y no deberá excederse un periodo mayor a 10 años para que se complete la urbanización

al cien por ciento, contados a partir de la emisión de la licencia de venta del fraccionamiento social progresivo, pudiendo solicitar una prórroga ante el IPROVINAY hasta por 5 años.

Las obras necesarias podrán ser financiadas al cien por ciento por el ahorro que aporten los beneficiarios a un fondo municipal de vivienda social progresiva de obras por cooperación, en el cual tendrán participación los representantes de las organizaciones sociales, El IPROVINAY podrá gestionar financiamiento para acelerar el proceso de urbanización, a favor del Fondo de Vivienda Social Progresiva de obras por cooperación correspondiente, previa ingeniería financiera del proyecto, así como canalizar subsidios que para tal fin aporten los tres niveles de gobierno, tales como estudios, obras directas o recursos financieros

IV.7.6. 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-8.- Distancias recomendadas de los 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 semipesados, 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 por 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.7.7. 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 con el 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 con 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

Banquetas

- Se dejará libre de obstáculos un ancho mínimo de 1.20 m
- En esa área no se podrá colocar mobiliario urbano ni puestos ambulantes
- Cuando se realicen obras, reparaciones u ocupación temporal de las banquetas se deberán prever medidas para facilitar el paso de personas con discapacidad, incluyendo barreras y señales que puedan ser percibidas por invidentes
- El mobiliario y en su caso puestos ambulantes estarán a una distancia mínima de 1 metros de las rampas peatonales
- Los pavimentos deben ser continuos sin cambios bruscos de nivel, la diferencia máxima podrá ser de 6 mm
- La señalización deberá presentar cambios de textura para orientar a invidentes
- El diseño de entradas para autos se resolverá con rampas laterales con una pendiente de 6%, deben permitir el tránsito por las aceras y evitar riesgos

Pasos peatonales

- Cuando exista camellón se dejará un paso con ancho mínimo de 1.50 m al mismo nivel de la calle, pero con cambio de textura
- Se requiere colocar un soporte, barandal o tubo como apoyo para las personas que transitan
- Se deberá cumplir con las especificaciones para rampas en banquetas con una pendiente máxima de 8%.
- Se deben pintar líneas de cruce peatonal e instalar señalamiento internacional de accesibilidad.
- Materiales que permitan superficies antiderrapantes, firmes y uniformes.
- Evitar entrecalles y rejillas con separación mayor de 13 mm.

Estacionamientos

- Si se utilizan pavimentos permeables se deberán proponer andadores de pavimento firme y 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 con la dimensión y peralte de estas.
- 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 escalero terminando en curva y sin obstrucciones para la mano.
- Las dimensiones de ese espacio serán: 1.25 de fondo y 0.90 m de frente, libre de butacas fijas



- El piso deber ser horizontal, antiderrapante y fuera del área de circulaciones, cerca de los accesos y de las salidas de emergencia, señalizado con símbolo internacional de accesibilidad.
- Contar con barandal o sardinel contar con asiento no fijo para personas con muletas o bastón.

Sanitarios en edificaciones

- Se debe destinar por lo menos un espacio por cada 10 sanitarios que permita el acceso y uso de personas con discapacidad
- El espacio para excusado será de: 1.70 por 1.70
- Se colocarán barras de apoyo sobre muros y gancho de 12 cm para muletas o bastón
- La puerta debe tener un ancho de 1 a 1.20 m, puede ser plegadiza o de abatimiento interior.
- El área deber estar libre de obstáculo
- El piso deber antiderrapante con cambio de textura
- El WC debe tener una altura de 50 cm
- Debe existir por lo menos un lavamanos que permite el fácil acceso y los tubos inferiores de agua caliente deben estar aislados
- Se debe colocar tira táctil o loseta con textura diferentes para orientación de invidentes.

Elevadores en edificaciones de más de un piso.

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



V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

V.1. Imagen objetivo

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

V.2. Concepto general de la estrategia

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

Medio físico natural

- Mejorar las propiedades físicas del suelo sobre los cuales se desplantarán las edificaciones y vialidades pertenecientes al desarrollo.
- Protección a las redes de infraestructura contra la corrosión.
- Reducir sitios de alta vulnerabilidad por el riesgo de inundación, debido a la insuficiente capacidad del drenaje pluvial, mejorando la calidad del desarrollo urbano.
- 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 genera en sus diferentes etapas de desarrollo, y presentarlo ante las autoridades competentes para su revisión y validación.

Medio físico transformado

- El diseño urbano del fraccionamiento tendrá una estructura urbana ordenada, coherente y funcional, e integrado funcionalmente, lo cual facilitará un aprovechamiento racional y eficiente del suelo urbano y las capacidades de su infraestructura urbana.
- La estructura vial que estará confirmada por vialidades de tipo local y colectoras, facilitará la integración funcional del área de aplicación con el entorno urbano. Toda la estructura vial de la zona, tanto las vialidades locales, como colectoras estarán pavimentadas, con áreas de circulación peatonal y ciclovías, lo que mejorará la calidad de vida de sus habitantes.
- Los Servicios de agua potable, energía eléctrica y alumbrado público serán suministrados de forma autosustentable por parte del fraccionador.

Medio socioeconómico

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

V.2.1. Políticas de desarrollo urbano

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

Conservación: La acción urbanística motivo del presente Programa Parcial de Urbanización tendrá lugar de forma específica dentro del área de aplicación, sin embargo, de forma indirecta el proyecto tendrá un área de influencia dentro del área de estudio, por lo que la política de conservación va dirigida a mantener el equilibrio ecológico y preservar



en buen estado la infraestructura, el equipamiento, vivienda y servicios urbanos de las áreas urbanas del área de estudio, incluyendo sus valores históricos y culturales.

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

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

Basándose en las conclusiones del diagnóstico – pronóstico; se realizará la planeación estratégica³, a continuación, se proponen de acuerdo con 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 con su vocación y aptitud territorial.

V.2.1.1. De mejoramiento

Para el caso del presente desarrollo las políticas de mejoramiento serán aplicadas en:

- **Suelos.** - Se realizará un mejoramiento de este, para mejorar las propiedades físicas del mismo y no tener problemas en la urbanización.
- **Drenaje pluvial.** - Para evitar posibles inundaciones se realizarán las obras de construcción de plataformas en manzanas, así como las obras de encauzamiento pluvial necesarias.

V.2.1.2. De conservación.

Esta política está enfocada a la protección del derecho de vía de la línea de comisión federal de electricidad.

V.2.1.3. De crecimiento

El tercer 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

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.



requerimientos de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que le correspondan”.

Por lo que la urbanización del fraccionamiento es una acción de crecimiento en sí.

V.3. Estructura urbana

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

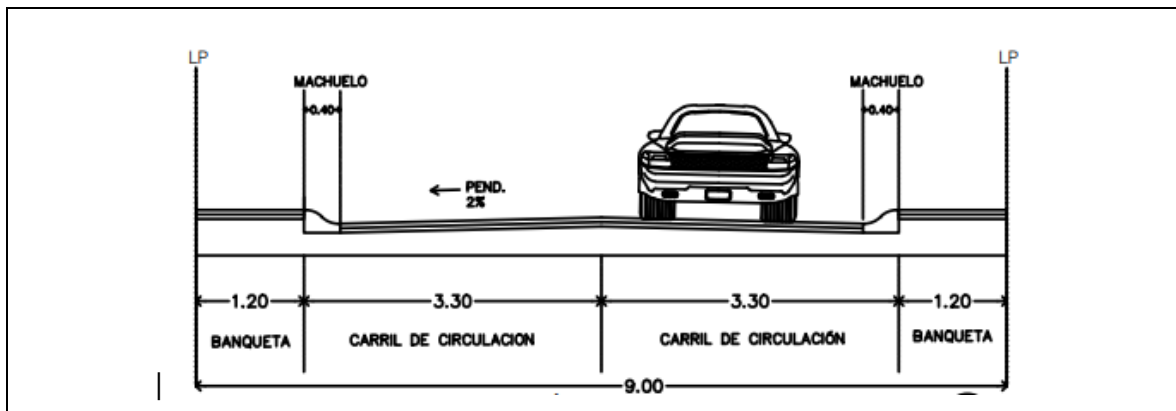
La estructura vial en el Programa Parcial de Urbanización para este desarrollo está integrada en forma jerarquizada por los siguientes tipos de vías:

A. Vialidades locales tipo pública “A”.

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

Tendrán una sección de 9.00 metros de alineamiento a alineamiento, con dos carriles de circulación de 3.30 metros con uno y dos sentidos de flujo vial, áreas de circulación peatonal (banquetas) de 1.20 metros. Serán vialidades de tipo público. (Ver imagen V-1).

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

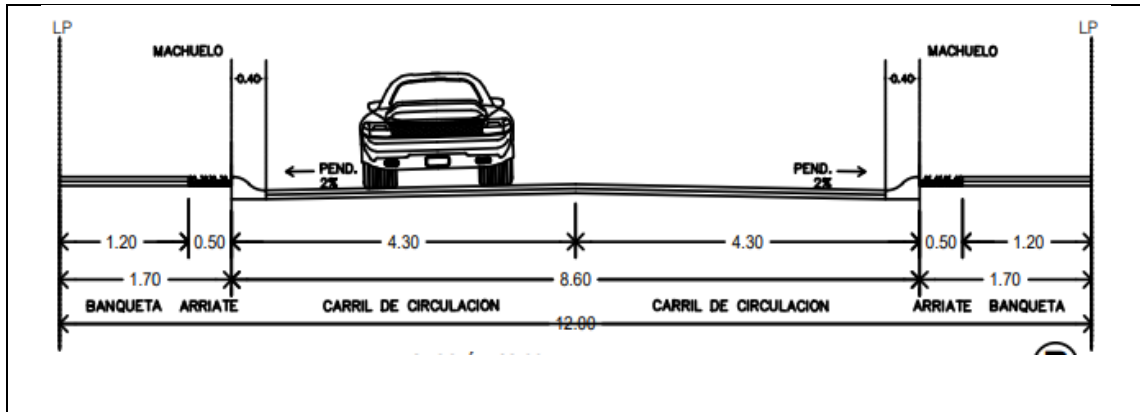


B. Vialidades colectoras tipo público “B”.

Estas vialidades además de dar acceso a propiedades adyacente, conectan con la estructura vial externa.

Tendrán una sección de 12.00 metros de alineamiento a alineamiento, con dos carriles de circulación de 4.30 metros en dos sentidos de flujo vial, áreas de circulación peatonal (banquetas) de 1.70 metros. Serán vialidades de tipo público. (Ver imagen V-2).

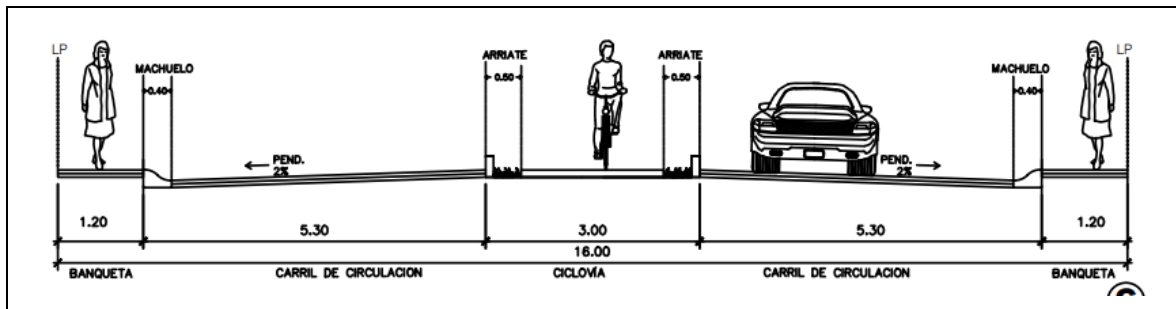
Imagen V-2.- Sección vial en vialidades colectoras privadas tipo "B"



C. Vialidades colectoras tipo público "C".

Esta vialidad tendrá una sección de 16.00 metros, con dos carriles de circulación de 5.30 metros por cada sentido de flujo vial, áreas de circulación peatonal (banquetas) de 1.20 metros y un camellón central habilitado como Ciclo vía con una sección de 3.00 metros. Es considerada una vialidad de tipo pública. (Ver imagen V-3).

Imagen V-3.- Sección vial en vialidades colectoras privadas tipo "C"



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

La zonificación primaria se define como la clasificación del territorio del área de aplicación de los planes parciales de urbanización que deriva en la delimitación de los sectores o zonas homogéneas.⁵ De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, en la zonificación primaria la clasificación de áreas del presente Programa Parcial corresponde a la siguiente clasificación:

- **Áreas de reserva habitacional (H).** - Son áreas susceptibles por desarrollarlas para la construcción de vivienda.
- **Áreas para uso comercial y de servicios (COM).** - Como su nombre lo indica, son áreas que al ubicarse frente la carretera federal cuentan con vocación comercial y de servicios.
- **Áreas de donación (DON).** - Son áreas destinadas para equipamiento público.
- **Áreas para destino de infraestructura (IN).** - Son las áreas aptas para la construcción de las obras de infraestructura necesarias para el desarrollo, tal como son: las vialidades.

5 SEDESOL "manual de planeación metropolitana".



- **Áreas de restricción por líneas eléctricas (R-LE).**- son áreas consideradas como zona federal por derecho de vía hoy debido al paso de líneas de conducción eléctrica.

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 con 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 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 habitacional alta densidad (H4).

H4- 1		
Clave	Uso	Sup (m2)
1	Habitacional alta densidad	119.80
2	Habitacional alta densidad	120.00
3	Habitacional alta densidad	120.00
4	Habitacional alta densidad	120.00
5	Habitacional alta densidad	120.00
6	Habitacional alta densidad	105.00
7	Habitacional alta densidad	105.00
8	Habitacional alta densidad	105.00
9	Habitacional alta densidad	105.00
10	Habitacional alta densidad	105.00
11	Habitacional alta densidad	105.00
12	Habitacional alta densidad	105.00
13	Habitacional alta densidad	105.00
14	Habitacional alta densidad	105.00
15	Habitacional alta densidad	105.00
16	Habitacional alta densidad	105.00
17	Habitacional alta densidad	117.93
		1,872.73

H4- 2		
Clave	Uso	Sup (m2)
18	Habitacional alta densidad	105.03
19	Habitacional alta densidad	105.03
20	Habitacional alta densidad	105.03
21	Habitacional alta densidad	105.03
22	Habitacional alta densidad	105.03
23	Habitacional alta densidad	105.03
24	Habitacional alta densidad	105.03
25	Habitacional alta densidad	105.03
26	Habitacional alta densidad	105.03
27	Habitacional alta densidad	105.03
28	Habitacional alta densidad	105.03
29	Habitacional alta densidad	105.03
30	Habitacional alta densidad	105.03
31	Habitacional alta densidad	105.03
32	Habitacional alta densidad	105.03
33	Habitacional alta densidad	105.03
34	Habitacional alta densidad	105.03
35	Habitacional alta densidad	119.81
36	Habitacional alta densidad	105.03
37	Habitacional alta densidad	105.03
38	Habitacional alta densidad	105.03
39	Habitacional alta densidad	105.03
40	Habitacional alta densidad	105.03
41	Habitacional alta densidad	105.03
42	Habitacional alta densidad	105.03
43	Habitacional alta densidad	105.03
44	Habitacional alta densidad	105.03
45	Habitacional alta densidad	105.03
46	Habitacional alta densidad	105.03
47	Habitacional alta densidad	105.03
48	Habitacional alta densidad	105.03
49	Habitacional alta densidad	105.03
50	Habitacional alta densidad	105.03

51	Habitacional alta densidad	116.75
52	Habitacional alta densidad	116.75
53	Habitacional alta densidad	116.75
		3,831.02

H4- 3		
Clave	Uso	Sup (m2)
54	Habitacional alta densidad	105.03
55	Habitacional alta densidad	105.03
56	Habitacional alta densidad	105.03
57	Habitacional alta densidad	105.03
58	Habitacional alta densidad	105.03
59	Habitacional alta densidad	105.03
60	Habitacional alta densidad	105.03
61	Habitacional alta densidad	105.03
62	Habitacional alta densidad	105.03
63	Habitacional alta densidad	105.03
64	Habitacional alta densidad	105.03
65	Habitacional alta densidad	105.03
66	Habitacional alta densidad	105.03
67	Habitacional alta densidad	105.03
68	Habitacional alta densidad	105.03
69	Habitacional alta densidad	105.03
70	Habitacional alta densidad	105.03
71	Habitacional alta densidad	105.03
72	Habitacional alta densidad	105.03
73	Habitacional alta densidad	105.03
74	Habitacional alta densidad	105.03
75	Habitacional alta densidad	105.03
76	Habitacional alta densidad	106.80
77	Habitacional alta densidad	105.03
78	Habitacional alta densidad	105.03
79	Habitacional alta densidad	105.03
80	Habitacional alta densidad	105.03
81	Habitacional alta densidad	105.03
82	Habitacional alta densidad	105.03
83	Habitacional alta densidad	105.03
84	Habitacional alta densidad	105.03
85	Habitacional alta densidad	105.03
86	Habitacional alta densidad	105.03
87	Habitacional alta densidad	105.03
88	Habitacional alta densidad	105.03
89	Habitacional alta densidad	105.03
90	Habitacional alta densidad	105.03
91	Habitacional alta densidad	105.03
92	Habitacional alta densidad	105.03
93	Habitacional alta densidad	105.03
94	Habitacional alta densidad	105.03
95	Habitacional alta densidad	105.03
96	Habitacional alta densidad	105.03
97	Habitacional alta densidad	105.03
98	Habitacional alta densidad	105.03
99	Habitacional alta densidad	105.03
		4,833.15



H4- 4		
Clave	Uso	Sup (m2)
100	Habitacional alta densidad	106.44
101	Habitacional alta densidad	106.44
102	Habitacional alta densidad	106.44
103	Habitacional alta densidad	106.44
104	Habitacional alta densidad	117.64
105	Habitacional alta densidad	115.09
106	Habitacional alta densidad	112.53
107	Habitacional alta densidad	118.34
108	Habitacional alta densidad	115.38
109	Habitacional alta densidad	112.42
110	Habitacional alta densidad	109.47
111	Habitacional alta densidad	106.56
112	Habitacional alta densidad	105.55
113	Habitacional alta densidad	105.53
114	Habitacional alta densidad	105.50
115	Habitacional alta densidad	105.47
116	Habitacional alta densidad	105.44
117	Habitacional alta densidad	105.41
118	Habitacional alta densidad	105.38
119	Habitacional alta densidad	105.36
120	Habitacional alta densidad	105.33
121	Habitacional alta densidad	105.30
122	Habitacional alta densidad	105.27
123	Habitacional alta densidad	105.24
124	Habitacional alta densidad	105.21
125	Habitacional alta densidad	105.19
126	Habitacional alta densidad	105.16
127	Habitacional alta densidad	105.13
128	Habitacional alta densidad	105.10
129	Habitacional alta densidad	120.00
130	Habitacional alta densidad	115.38
131	Habitacional alta densidad	117.42
132	Habitacional alta densidad	114.77
133	Habitacional alta densidad	112.12
134	Habitacional alta densidad	117.76
135	Habitacional alta densidad	114.69
136	Habitacional alta densidad	111.61
137	Habitacional alta densidad	108.54
138	Habitacional alta densidad	105.52
139	Habitacional alta densidad	104.51
140	Habitacional alta densidad	104.54
141	Habitacional alta densidad	104.57
142	Habitacional alta densidad	104.59
143	Habitacional alta densidad	104.62
144	Habitacional alta densidad	104.65
145	Habitacional alta densidad	104.68
146	Habitacional alta densidad	104.71
147	Habitacional alta densidad	104.73
148	Habitacional alta densidad	104.76
149	Habitacional alta densidad	104.79
150	Habitacional alta densidad	104.82
151	Habitacional alta densidad	104.85
152	Habitacional alta densidad	119.86
153	Habitacional alta densidad	119.90

154	Habitacional alta densidad	119.93
155	Habitacional alta densidad	119.97
156	Habitacional alta densidad	120.01
157	Habitacional alta densidad	105.81
		6,327.87

H4- 5		
Clave	Uso	Sup (m2)
158	Habitacional alta densidad	114.85
159	Habitacional alta densidad	115.16
160	Habitacional alta densidad	115.47
161	Habitacional alta densidad	115.78
162	Habitacional alta densidad	116.09
163	Habitacional alta densidad	116.40
164	Habitacional alta densidad	116.71
165	Habitacional alta densidad	117.01
166	Habitacional alta densidad	117.32
167	Habitacional alta densidad	116.09
168	Habitacional alta densidad	110.61
169	Habitacional alta densidad	118.97
170	Habitacional alta densidad	118.97
171	Habitacional alta densidad	118.97
172	Habitacional alta densidad	118.97
173	Habitacional alta densidad	118.97
174	Habitacional alta densidad	118.97
175	Habitacional alta densidad	118.53
176	Habitacional alta densidad	118.53
177	Habitacional alta densidad	118.53
178	Habitacional alta densidad	115.06
179	Habitacional alta densidad	105.00
180	Habitacional alta densidad	105.00
181	Habitacional alta densidad	105.00
182	Habitacional alta densidad	105.00
183	Habitacional alta densidad	105.00
184	Habitacional alta densidad	105.00
185	Habitacional alta densidad	105.00
186	Habitacional alta densidad	105.00
187	Habitacional alta densidad	105.00
188	Habitacional alta densidad	105.00
189	Habitacional alta densidad	105.00
190	Habitacional alta densidad	105.00
191	Habitacional alta densidad	105.00
192	Habitacional alta densidad	105.00
193	Habitacional alta densidad	105.00
194	Habitacional alta densidad	105.00
195	Habitacional alta densidad	105.00
196	Habitacional alta densidad	105.00
197	Habitacional alta densidad	105.00
198	Habitacional alta densidad	112.03
		4,562.99



H4- 6		
Clave	Uso	Sup (m2)
199	Habitacional alta densidad	116.18
200	Habitacional alta densidad	116.18
201	Habitacional alta densidad	116.18
202	Habitacional alta densidad	100.68
203	Habitacional alta densidad	100.68
204	Habitacional alta densidad	100.68
205	Habitacional alta densidad	119.78
206	Habitacional alta densidad	119.11
207	Habitacional alta densidad	119.08
208	Habitacional alta densidad	118.96
209	Habitacional alta densidad	119.47
		1,246.98

H4- 7		
Clave	Uso	Sup (m2)
210	Habitacional alta densidad	105.77
211	Habitacional alta densidad	105.76
212	Habitacional alta densidad	105.75
213	Habitacional alta densidad	105.74
214	Habitacional alta densidad	105.73
215	Habitacional alta densidad	110.00
216	Habitacional alta densidad	118.06
217	Habitacional alta densidad	118.06
		874.87

H4- 8		
Clave	Uso	Sup (m2)
218	Habitacional alta densidad	99.01
219	Habitacional alta densidad	97.50
220	Habitacional alta densidad	97.50
221	Habitacional alta densidad	105.00
222	Habitacional alta densidad	105.00
223	Habitacional alta densidad	105.00
224	Habitacional alta densidad	105.00
225	Habitacional alta densidad	105.00
226	Habitacional alta densidad	105.00
227	Habitacional alta densidad	105.00
228	Habitacional alta densidad	105.00
229	Habitacional alta densidad	105.00
230	Habitacional alta densidad	105.00
231	Habitacional alta densidad	120.00
232	Habitacional alta densidad	120.00
233	Habitacional alta densidad	116.68
234	Habitacional alta densidad	116.68
235	Habitacional alta densidad	116.68
236	Habitacional alta densidad	115.06
237	Habitacional alta densidad	114.75
238	Habitacional alta densidad	105.00
239	Habitacional alta densidad	105.00
240	Habitacional alta densidad	105.00
241	Habitacional alta densidad	105.00
242	Habitacional alta densidad	105.00
243	Habitacional alta densidad	105.00
244	Habitacional alta densidad	105.00

245	Habitacional alta densidad	105.00
246	Habitacional alta densidad	105.00
247	Habitacional alta densidad	105.00
248	Habitacional alta densidad	105.00
249	Habitacional alta densidad	105.00
250	Habitacional alta densidad	105.00
251	Habitacional alta densidad	105.00
252	Habitacional alta densidad	105.00
253	Habitacional alta densidad	105.00
254	Habitacional alta densidad	120.00
255	Habitacional alta densidad	118.00
		4,081.86

H4- 9		
Clave	Uso	Sup (m2)
256	Habitacional alta densidad	115.07
257	Habitacional alta densidad	119.24
258	Habitacional alta densidad	120.00
259	Habitacional alta densidad	120.00
260	Habitacional alta densidad	105.00
261	Habitacional alta densidad	105.00
262	Habitacional alta densidad	105.00
263	Habitacional alta densidad	105.00
264	Habitacional alta densidad	105.00
265	Habitacional alta densidad	105.00
266	Habitacional alta densidad	105.00
267	Habitacional alta densidad	105.00
268	Habitacional alta densidad	105.00
269	Habitacional alta densidad	105.00
270	Habitacional alta densidad	105.00
271	Habitacional alta densidad	105.00
272	Habitacional alta densidad	105.00
273	Habitacional alta densidad	105.00
274	Habitacional alta densidad	105.00
275	Habitacional alta densidad	105.00
276	Habitacional alta densidad	105.00
277	Habitacional alta densidad	105.00
278	Habitacional alta densidad	105.00
279	Habitacional alta densidad	102.39
280	Habitacional alta densidad	102.81
281	Habitacional alta densidad	105.00
282	Habitacional alta densidad	105.00
283	Habitacional alta densidad	105.00
284	Habitacional alta densidad	105.00
285	Habitacional alta densidad	105.00
286	Habitacional alta densidad	105.00
287	Habitacional alta densidad	105.00
288	Habitacional alta densidad	105.00
289	Habitacional alta densidad	105.00
290	Habitacional alta densidad	105.00
291	Habitacional alta densidad	105.00
292	Habitacional alta densidad	105.00
293	Habitacional alta densidad	105.00
294	Habitacional alta densidad	105.00
295	Habitacional alta densidad	105.00
296	Habitacional alta densidad	105.00



297	Habitacional alta densidad	105.00
298	Habitacional alta densidad	105.00
299	Habitacional alta densidad	105.00
300	Habitacional alta densidad	110.17
301	Habitacional alta densidad	110.17
302	Habitacional alta densidad	110.17
303	Habitacional alta densidad	110.17
		5,110.19

H4- 10		
Clave	Uso	Sup (m2)
304	Habitacional alta densidad	91.50
305	Habitacional alta densidad	92.78
306	Habitacional alta densidad	105.00
307	Habitacional alta densidad	105.00
308	Habitacional alta densidad	105.00
309	Habitacional alta densidad	105.00
310	Habitacional alta densidad	105.00
311	Habitacional alta densidad	105.00
312	Habitacional alta densidad	105.00
313	Habitacional alta densidad	105.00
314	Habitacional alta densidad	105.00
315	Habitacional alta densidad	105.00
316	Habitacional alta densidad	105.00
317	Habitacional alta densidad	105.00
318	Habitacional alta densidad	118.91
319	Habitacional alta densidad	118.91
320	Habitacional alta densidad	117.73
321	Habitacional alta densidad	104.67
322	Habitacional alta densidad	105.00
323	Habitacional alta densidad	105.00
324	Habitacional alta densidad	105.00
325	Habitacional alta densidad	105.00
326	Habitacional alta densidad	105.00
327	Habitacional alta densidad	105.00
328	Habitacional alta densidad	105.00
329	Habitacional alta densidad	105.00
330	Habitacional alta densidad	100.24
331	Habitacional alta densidad	92.98
		2,937.72

H4- 11		
Clave	Uso	Sup (m2)
332	Habitacional alta densidad	114.68
333	Habitacional alta densidad	114.68
334	Habitacional alta densidad	114.68
		344.04

H4- 12		
Clave	Uso	Sup (m2)
335	Habitacional alta densidad	119.78
336	Habitacional alta densidad	119.78
337	Habitacional alta densidad	105.00
338	Habitacional alta densidad	105.00
339	Habitacional alta densidad	105.00
340	Habitacional alta densidad	105.00
341	Habitacional alta densidad	105.00
342	Habitacional alta densidad	105.00
343	Habitacional alta densidad	105.00
344	Habitacional alta densidad	116.64
345	Habitacional alta densidad	116.64
346	Habitacional alta densidad	120.00
347	Habitacional alta densidad	120.00
348	Habitacional alta densidad	120.00
349	Habitacional alta densidad	120.00
350	Habitacional alta densidad	120.00
351	Habitacional alta densidad	120.00
352	Habitacional alta densidad	120.00
353	Habitacional alta densidad	120.00
354	Habitacional alta densidad	120.00
355	Habitacional alta densidad	106.12
356	Habitacional alta densidad	105.00
357	Habitacional alta densidad	105.00
358	Habitacional alta densidad	105.00
359	Habitacional alta densidad	105.00
360	Habitacional alta densidad	105.00
361	Habitacional alta densidad	105.00
362	Habitacional alta densidad	108.65
		3,132.61

V.5.2. Áreas para comercio y servicios (COM-S)

Resumen de áreas comerciales y de servicios		
No.	Clave	Sup (m2)
1	COM-S.01	1,882.47
2	COM-S.02	3,724.73
Total		5,607.20

V.5.3. Áreas para Donacion (DON)

Áreas de donación		
No.	Clave	Sup (m2)
1	DON-01	4,022.22
2	DON-02	598.51
Total		4,620.73



V.5.4. Áreas para Vialidades (V)

Áreas de vialidades		
NO	Clave	Sup (m2)
1	VIALIDAD PUBLICA	20,677.29
Total		20,677.29

V.5.5. Áreas de restricción por derecho de vía CFE

Áreas de restricción por derecho de vía CFE		
No.	Clave	Sup (m2)
1	DV-CFE.01	699.98
Total		699.98



V.6. Diseño Urbano [Plano E-5]

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 seis de las diez categorías: Habitacional, comercial y servicios, infraestructura, vialidades (públicas y privadas) equipamiento (público y privado) y áreas de restricción por zona federal de acuerdo con la situación actual y perspectivas del área de aplicación. La propuesta de zonificación parte en general de los resultados del diagnóstico-pronóstico.

V.6.1. Áreas para uso habitacional alta densidad (H4).

Manzana 1		
Lote	Superficie (m2)	% Área Total
1	119.80	0.17%
2	120.00	0.17%
3	120.00	0.17%
4	120.00	0.17%
5	120.00	0.17%
6	105.00	0.15%
7	105.00	0.15%
8	105.00	0.15%
9	105.00	0.15%
10	105.00	0.15%
11	105.00	0.15%
12	105.00	0.15%
13	105.00	0.15%
14	105.00	0.15%
15	105.00	0.15%
16	105.00	0.15%
17	117.93	0.17%
	1,872.73	2.67%

Manzana 2		
Lote	Superficie (m2)	% Área Total
18	105.03	0.15%
19	105.03	0.15%
20	105.03	0.15%
21	105.03	0.15%
22	105.03	0.15%
23	105.03	0.15%
24	105.03	0.15%
25	105.03	0.15%
26	105.03	0.15%
27	105.03	0.15%
28	105.03	0.15%
29	105.03	0.15%
30	105.03	0.15%
31	105.03	0.15%
32	105.03	0.15%
33	105.03	0.15%
34	105.03	0.15%
35	119.81	0.17%
36	105.03	0.15%
37	105.03	0.15%
38	105.03	0.15%
39	105.03	0.15%

40	105.03	0.15%
41	105.03	0.15%
42	105.03	0.15%
43	105.03	0.15%
44	105.03	0.15%
45	105.03	0.15%
46	105.03	0.15%
47	105.03	0.15%
48	105.03	0.15%
49	105.03	0.15%
50	105.03	0.15%
51	116.75	0.17%
52	116.75	0.17%
53	116.75	0.17%
	3,831.02	5.47%

Manzana 3		
Lote	Superficie (m2)	% Área Total
54	105.03	0.15%
55	105.03	0.15%
56	105.03	0.15%
57	105.03	0.15%
58	105.03	0.15%
59	105.03	0.15%
60	105.03	0.15%
61	105.03	0.15%
62	105.03	0.15%
63	105.03	0.15%
64	105.03	0.15%
65	105.03	0.15%
66	105.03	0.15%
67	105.03	0.15%
68	105.03	0.15%
69	105.03	0.15%
70	105.03	0.15%
71	105.03	0.15%
72	105.03	0.15%
73	105.03	0.15%
74	105.03	0.15%
75	105.03	0.15%
76	106.80	0.15%
77	105.03	0.15%



78	105.03	0.15%
79	105.03	0.15%
80	105.03	0.15%
81	105.03	0.15%
82	105.03	0.15%
83	105.03	0.15%
84	105.03	0.15%
85	105.03	0.15%
86	105.03	0.15%
87	105.03	0.15%
88	105.03	0.15%
89	105.03	0.15%
90	105.03	0.15%
91	105.03	0.15%
92	105.03	0.15%
93	105.03	0.15%
94	105.03	0.15%
95	105.03	0.15%
96	105.03	0.15%
97	105.03	0.15%
98	105.03	0.15%
99	105.03	0.15%
4,833.15		6.90%

Manzana 4		
Lote	Superficie (m2)	% Área Total
100	106.44	0.15%
101	106.44	0.15%
102	106.44	0.15%
103	106.44	0.15%
104	117.64	0.17%
105	115.09	0.16%
106	112.53	0.16%
107	118.34	0.17%
108	115.38	0.16%
109	112.42	0.16%
110	109.47	0.16%
111	106.56	0.15%
112	105.55	0.15%
113	105.53	0.15%
114	105.50	0.15%
115	105.47	0.15%
116	105.44	0.15%
117	105.41	0.15%
118	105.38	0.15%
119	105.36	0.15%
120	105.33	0.15%
121	105.30	0.15%
122	105.27	0.15%
123	105.24	0.15%
124	105.21	0.15%
125	105.19	0.15%
126	105.16	0.15%
127	105.13	0.15%
128	105.10	0.15%
129	120.00	0.17%

130	115.38	0.16%
131	117.42	0.17%
132	114.77	0.16%
133	112.12	0.16%
134	117.76	0.17%
135	114.69	0.16%
136	111.61	0.16%
137	108.54	0.15%
138	105.52	0.15%
139	104.51	0.15%
140	104.54	0.15%
141	104.57	0.15%
142	104.59	0.15%
143	104.62	0.15%
144	104.65	0.15%
145	104.68	0.15%
146	104.71	0.15%
147	104.73	0.15%
148	104.76	0.15%
149	104.79	0.15%
150	104.82	0.15%
151	104.85	0.15%
152	119.86	0.17%
153	119.90	0.17%
154	119.93	0.17%
155	119.97	0.17%
156	120.01	0.17%
157	105.81	0.15%
6,327.87		9.03%

Manzana 5		
Lote	Superficie (m2)	% Área Total
158	114.85	0.16%
159	115.16	0.16%
160	115.47	0.16%
161	115.78	0.17%
162	116.09	0.17%
163	116.40	0.17%
164	116.71	0.17%
165	117.01	0.17%
166	117.32	0.17%
167	116.09	0.17%
168	110.61	0.16%
169	118.97	0.17%
170	118.97	0.17%
171	118.97	0.17%
172	118.97	0.17%
173	118.97	0.17%
174	118.97	0.17%
175	118.53	0.17%
176	118.53	0.17%
177	118.53	0.17%
178	115.06	0.16%
179	105.00	0.15%
180	105.00	0.15%
181	105.00	0.15%



182	105.00	0.15%
183	105.00	0.15%
184	105.00	0.15%
185	105.00	0.15%
186	105.00	0.15%
187	105.00	0.15%
188	105.00	0.15%
189	105.00	0.15%
190	105.00	0.15%
191	105.00	0.15%
192	105.00	0.15%
193	105.00	0.15%
194	105.00	0.15%
195	105.00	0.15%
196	105.00	0.15%
197	105.00	0.15%
198	112.03	0.16%
4,562.99		6.51%

Manzana 6		
Lote	Superficie (m2)	% Área Total
199	116.18	0.17%
200	116.18	0.17%
201	116.18	0.17%
202	100.68	0.14%
203	100.68	0.14%
204	100.68	0.14%
205	119.78	0.17%
206	119.11	0.17%
207	119.08	0.17%
208	118.96	0.17%
209	119.47	0.17%
1,246.98		1.78%

Manzana 7		
Lote	Superficie (m2)	% Área Total
210	105.77	0.15%
211	105.76	0.15%
212	105.75	0.15%
213	105.74	0.15%
214	105.73	0.15%
215	110.00	0.16%
216	118.06	0.17%
217	118.06	0.17%
874.87		1.25%

Manzana 8		
Lote	Superficie (m2)	% Área Total
218	99.01	0.14%
219	97.50	0.14%
220	97.50	0.14%
221	105.00	0.15%
222	105.00	0.15%
223	105.00	0.15%
224	105.00	0.15%
225	105.00	0.15%

226	105.00	0.15%
227	105.00	0.15%
228	105.00	0.15%
229	105.00	0.15%
230	105.00	0.15%
231	120.00	0.17%
232	120.00	0.17%
233	116.68	0.17%
234	116.68	0.17%
235	116.68	0.17%
236	115.06	0.16%
237	114.75	0.16%
238	105.00	0.15%
239	105.00	0.15%
240	105.00	0.15%
241	105.00	0.15%
242	105.00	0.15%
243	105.00	0.15%
244	105.00	0.15%
245	105.00	0.15%
246	105.00	0.15%
247	105.00	0.15%
248	105.00	0.15%
249	105.00	0.15%
250	105.00	0.15%
251	105.00	0.15%
252	105.00	0.15%
253	105.00	0.15%
254	120.00	0.17%
255	118.00	0.17%
4,081.86		5.83%

Manzana 9		
Lote	Superficie (m2)	% Área Total
256	115.07	0.16%
257	119.24	0.17%
258	120.00	0.17%
259	120.00	0.17%
260	105.00	0.15%
261	105.00	0.15%
262	105.00	0.15%
263	105.00	0.15%
264	105.00	0.15%
265	105.00	0.15%
266	105.00	0.15%
267	105.00	0.15%
268	105.00	0.15%
269	105.00	0.15%
270	105.00	0.15%
271	105.00	0.15%
272	105.00	0.15%
273	105.00	0.15%
274	105.00	0.15%
275	105.00	0.15%
276	105.00	0.15%
277	105.00	0.15%



278	105.00	0.15%
279	102.39	0.15%
280	102.81	0.15%
281	105.00	0.15%
282	105.00	0.15%
283	105.00	0.15%
284	105.00	0.15%
285	105.00	0.15%
286	105.00	0.15%
287	105.00	0.15%
288	105.00	0.15%
289	105.00	0.15%
290	105.00	0.15%
291	105.00	0.15%
292	105.00	0.15%
293	105.00	0.15%
294	105.00	0.15%
295	105.00	0.15%
296	105.00	0.15%
297	105.00	0.15%
298	105.00	0.15%
299	105.00	0.15%
300	110.17	0.16%
301	110.17	0.16%
302	110.17	0.16%
303	110.17	0.16%
	5,110.19	7.29%

Manzana 10		
Lote	Superficie (m2)	% Área Total
304	91.50	0.13%
305	92.78	0.13%
306	105.00	0.15%
307	105.00	0.15%
308	105.00	0.15%
309	105.00	0.15%
310	105.00	0.15%
311	105.00	0.15%
312	105.00	0.15%
313	105.00	0.15%
314	105.00	0.15%
315	105.00	0.15%
316	105.00	0.15%
317	105.00	0.15%
318	118.91	0.17%
319	118.91	0.17%
320	117.73	0.17%
321	104.67	0.15%
322	105.00	0.15%

323	105.00	0.15%
324	105.00	0.15%
325	105.00	0.15%
326	105.00	0.15%
327	105.00	0.15%
328	105.00	0.15%
329	105.00	0.15%
330	100.24	0.14%
331	92.98	0.13%
	2,937.72	4.19%

Manzana 11		
Lote	Superficie (m2)	% Área Total
332	114.68	0.16%
333	114.68	0.16%
334	114.68	0.16%
	344.04	0.49%

Manzana 12		
Lote	Superficie (m2)	% Área Total
335	119.78	0.17%
336	119.78	0.17%
337	105.00	0.15%
338	105.00	0.15%
339	105.00	0.15%
340	105.00	0.15%
341	105.00	0.15%
342	105.00	0.15%
343	105.00	0.15%
344	116.64	0.17%
345	116.64	0.17%
346	120.00	0.17%
347	120.00	0.17%
348	120.00	0.17%
349	120.00	0.17%
350	120.00	0.17%
351	120.00	0.17%
352	120.00	0.17%
353	120.00	0.17%
354	120.00	0.17%
355	106.12	0.15%
356	105.00	0.15%
357	105.00	0.15%
358	105.00	0.15%
359	105.00	0.15%
360	105.00	0.15%
361	105.00	0.15%
362	108.65	0.16%
	3,132.61	4.47%



V.6.2. Áreas para comercio y servicios (COM-S)

Resumen de áreas comerciales y de servicios			
No.	Clave	Superficie (m2)	% Área Total
1	COM-S.01	1,882.47	2.69%
2	COM-S.02	3,724.73	5.32%
Total		5,607.20	8.00%

V.6.3. Áreas para Donacion (DON)

Áreas de donación			
No.	Clave	Superficie (m2)	% Área Total
1	DON-01	4,022.22	5.74%
2	DON-02	598.51	0.85%
Total		4,620.73	6.60%

V.6.4. Áreas para Vialidades (V)

Áreas de vialidades			
NO	Clave	Superficie (m2)	% AREA TOT.
1	Vialidad publica	20,677.29	29.51%
Total		20,677.29	29.51%

V.6.1. Áreas de restricción por derecho de vía CFE

Áreas de vialidades			
NO	Clave	Superficie (m2)	% AREA TOT.
1	DV-CFE.01	699.98	1.00%
Total		699.98	1.00%

V.6.2. Resumen general de áreas del proyecto

Dosificación general de superficies del proyecto		
Uso	Superficie (m2)	% Área Total
Áreas habitacionales	39,156.03	55.89%
Áreas comerciales y servicios	5,607.20	8.00%
Áreas de donación	4,620.73	6.60%
Áreas de restricción CFE	699.98	1.00%
Áreas de vialidades	19,977.31	28.51%
Total	70,061.25	100.00%

**VI. PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL****VI.1. Programa de acciones a ejecutar.**

Para la consecución de las metas del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento “Boca de Chila”, se identificaron las acciones y obras descritas a continuación, agrupadas de acuerdo con 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.

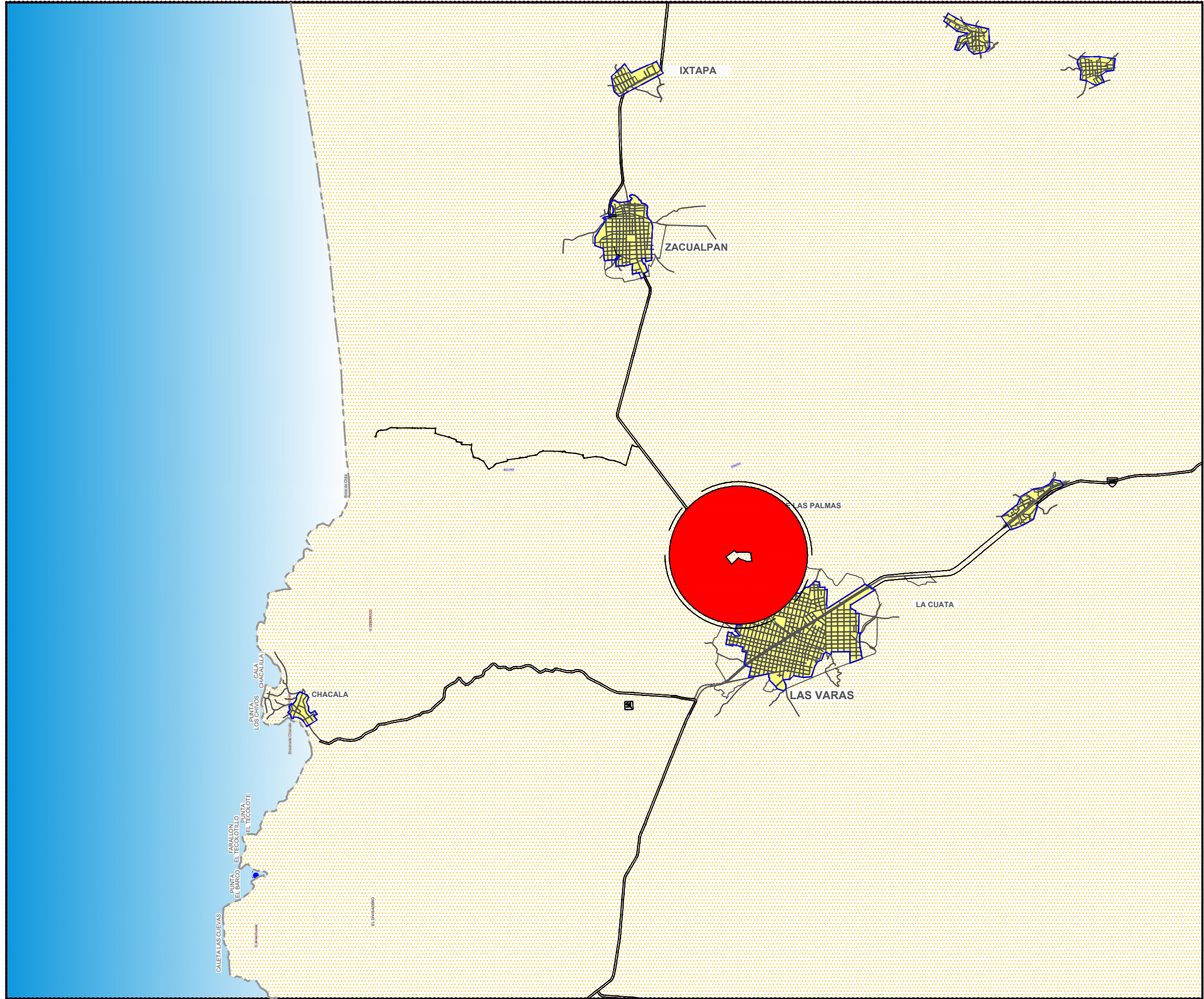
Acciones		Responsables	Plazos		
			Cp	Mp	Lp
1. Planeación del desarrollo urbano					
1.1	Aprobación del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento “Boca de Chila”	Ayuntamiento Compostela	X		
1.2	Publicación en el periódico oficial del Estado de Nayarit, el Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento “Boca de Chila”.	Promovente	X		
1.3	Aplicar las políticas de control del desarrollo urbano que se determinan dentro del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento “Boca de Chila”	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 fraccionamiento “Boca de Chila”	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 fraccionamiento "Boca de Chila".	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 fraccionamiento "Boca de Chila".	Promovente	X	X	X
4. Vialidad y transporte.					
4.1	Proyecto y construcción de las vialidades	Promovente	X	X	X
5. Equipamiento					
5.1	Urbanización de las áreas verdes en el área de aplicación del Programa a corto plazo.	Promovente	X		
5.2	Entrega recepción de las áreas de donación al ayuntamiento (corto plazo)	Promovente	X		
6. Servicios públicos					
6.1	Implantación del servicio de captación, recolección y tratamiento desechos sólidos.	Ayuntamiento Compostela		X	
6.2	Diseño y operación de rutas de transporte público hacia la reserva de corto plazo.	Dirección de tránsito y vialidad del estado			
7. Protección ambiental y riesgo urbano.					
7.1	Elaboración y autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental para el Desarrollo.	Promovente/secretaria del medio ambiente del estado	X		
7.2	Implementación de programas de riesgos generales.	Promovente	X		



Acciones		Responsables	Plazos		
			Cp	Mp	Lp
7.3.	Implementación de un programa de protección civil para la obra y la operación del Desarrollo.	Promovente	X		
8. Participación de la comunidad.					
8.	Conformar la junta de vecinos que formalicen el comité de acción ciudadana	Promovente		X	
9. Trámites legales.					
9.1	Tramites, permisos y licencias de construcción para el fraccionamiento.	Promovente	X		

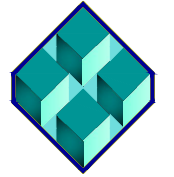


**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO SOCIAL
PROGRESIVO
"BOCA DE CHILA"**
EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA NAYARIT.

PROMOVENTE:

**OTOCH
BALAM
S.C.**

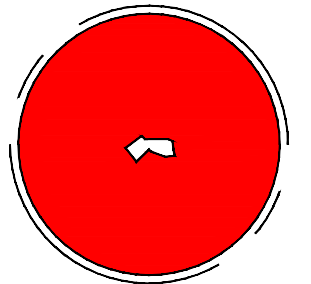
CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

**ÁREA DE
APLICACIÓN**



SIGNOS CONVENCIONALES

- AREA DE APLICACION - TRAZO APROXIMADO
- AREA DE ESTUDIO - LINEA DE ALTA TENSION
- CURVAS DE NIVEL - CARRETERA 2 CARRILES
- CORRIENTES DE AGUA PERENE - CAMINOS TERRACERIA
- ESCURRIMIENTOS INTERMITENTES

plano:
LOCALIZACION

No. PLANO:
A-1

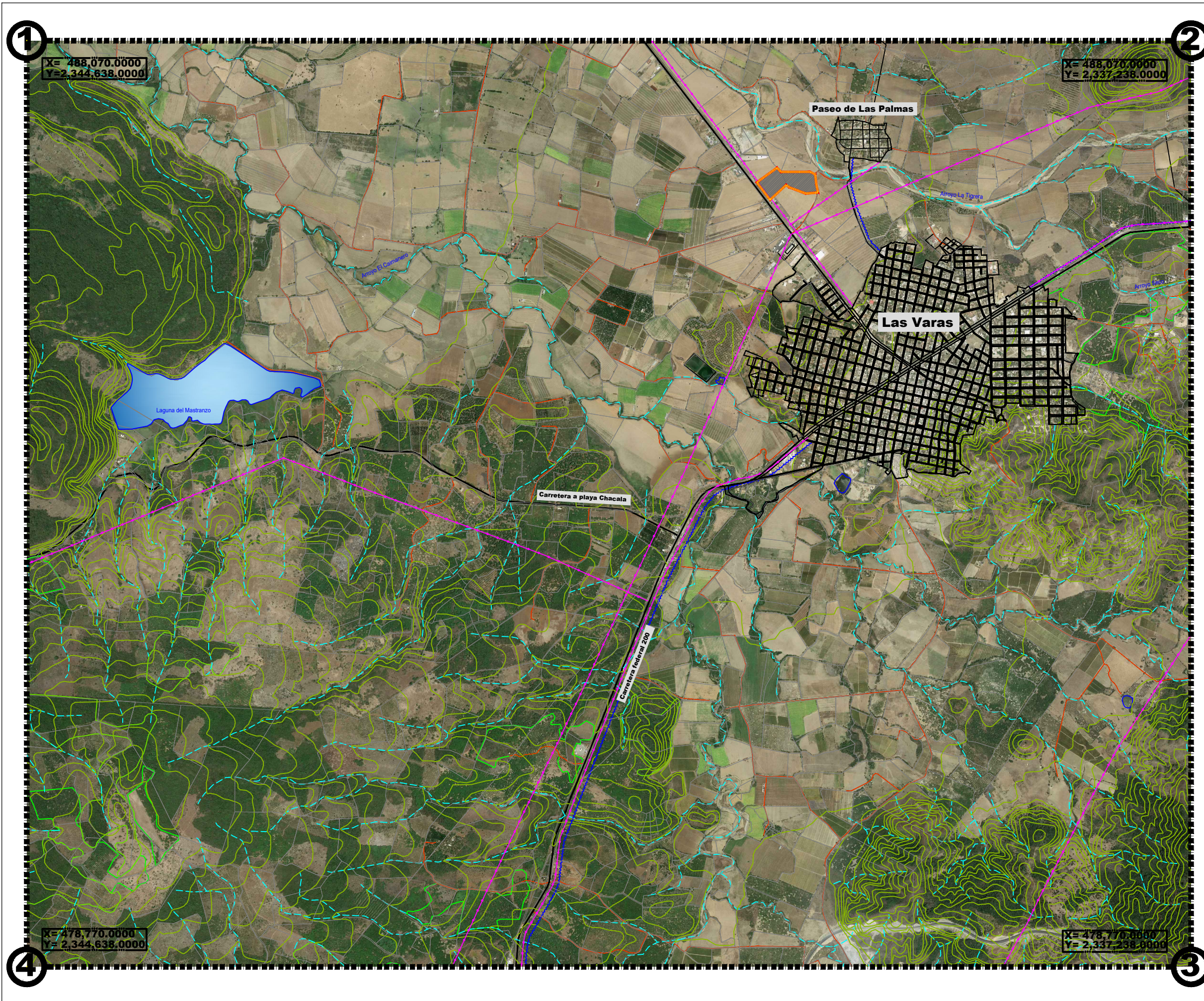
ESCALA:

NORTE:

ARCHIVO DIGITAL: A1_LOCAL_BDC	ELABORO: L.E.R.R.
ESCALA: INDICADA	REVISO: M.A.R.C.
FECHA: JULIO 2024	Vo. Bo. M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS





**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO SOCIAL
PROGRESIVO
"BOCA DE CHILA"
EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT**

LOGO PROYECTO:

**OTOCH
BALAM
S.C.**

CONSULTORIA:

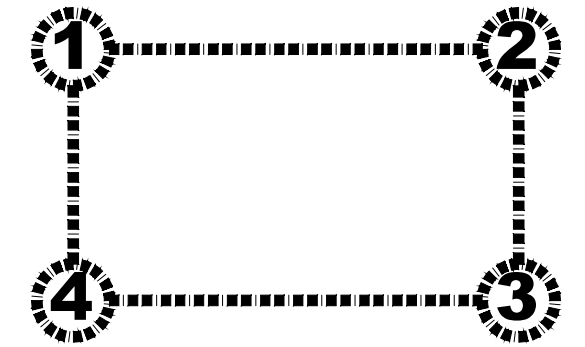


MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		
EST	PV				Y	X	X
1	2	N 90°00'00" E	9,300.000	2	2,344,638.0000	478,770.0000	
2	3	S 00°00'00" E	7,400.000	3	2,337,238.0000	488,070.0000	
3	4	N 90°00'00" W	9,300.000	4	2,337,238.0000	478,770.0000	
4	1	N 00°00'00" E	7,400.000	1	2,344,638.0000	478,770.0000	

SUPERFICIE = 66,620,000.000 m2



SIGNOS CONVENCIONALES

- ÁREA DE APLICACIÓN		- VIALIDAD REGIONAL	
- ÁREA DE ESTUDIO		- TRAZA URBANA	
- SISTEMA AMBIENTAL		- BRECHAS Y CAMINOS	
- ÁREA DE INFLUENCIA AL PROYECTO		- CURVAS DE NIVEL	
- ESCURRIMIENTOS INTERMITENTES		- LIMITE DE PARCELA EJIDAL	
- CUERPOS DE AGUA		- LINEA DE COMUNICACIÓN	
		- LINEA DE ALTA TENSIÓN	

plano:
**DELIMITACIÓN DEL
ÁREA DE ESTUDIO**

No. PLANO:
A-2

ESCALA:



ARCHIVO DIGITAL:
A2_A_EST_BDC

ESCALA:
INDICADA

FECHA:
JULIO 2024

ELABORO:
L.E.R.R.

REVISO:
M.A.R.C.

Vo. Bo.
M.A.R.C.

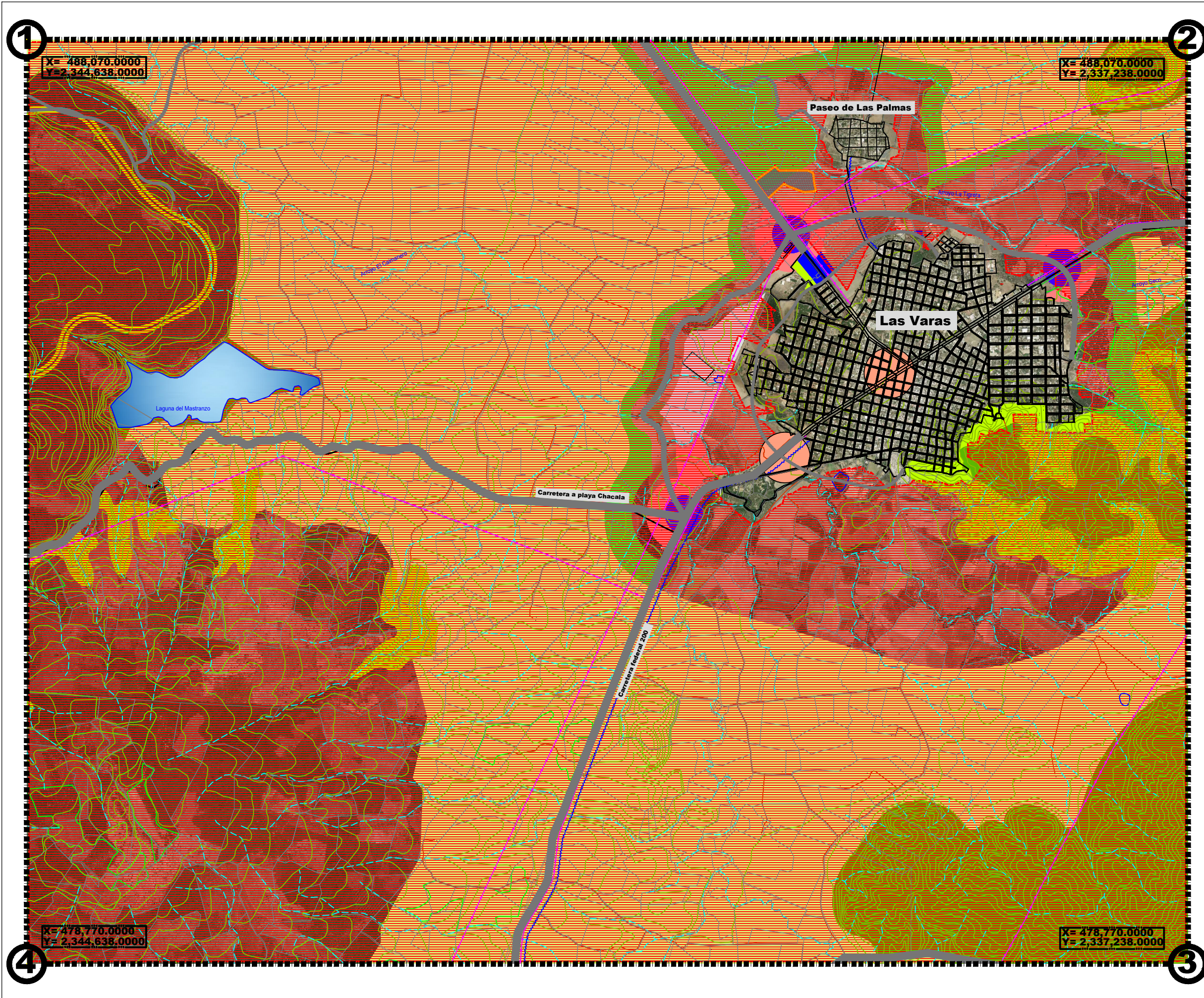
INSTITUCIONES NORMATIVAS:



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO
"BOCA DE CHILA"
 EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

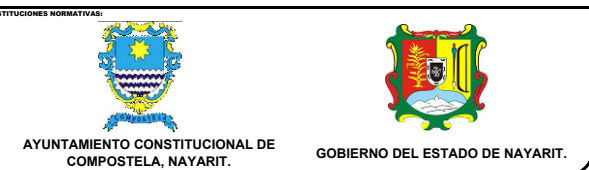
LOGO PROYECTO:
OTOCH BALAM S.C.

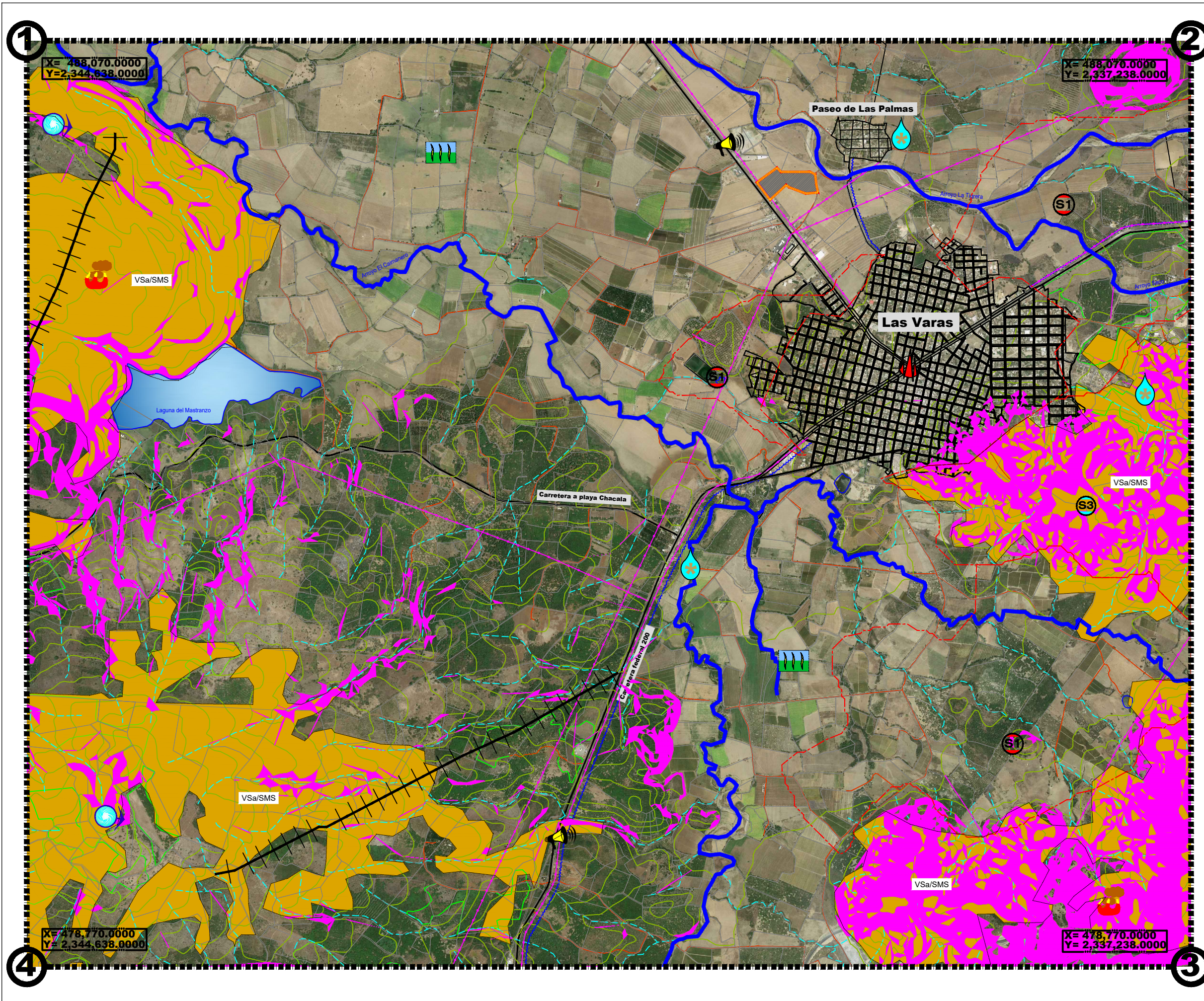


- SIMBOLOGIA:**
- ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO
- AP** AREA NATURAL PROTEGIDA
 - EV** ESPACIOS VERDES
 - GH** GRANJAS Y HUERTOS
 - AGR** AGRICOLA
 - EI** EQUIPAMIENTO
 - INFRA** INFRAESTRUCTURA
 - I** INDUSTRIA
 - S** SERVICIOS
 - NV** NODO VIAL
- VIALIDAD
- ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA
- INFRAESTRUCTURA
- ÁREAS SIN REDES DE SERVICIOS PUBLICOS
- RIESGOS Y VULNERABILIDAD DEL MEDIO ANTROPOGENICO
- VULNERABILIDAD MODERADA RIESGO POR INCENDIO O EXPLOSION (ESTACION DE SERVICIO DE GASOLINA)

- SIGNOS CONVENCIONALES**
- ÁREA DE APLICACIÓN
 - ÁREA DE ESTUDIO
 - SISTEMA AMBIENTAL
 - ÁREA DE INFLUENCIA AL PROYECTO
 - ESCURRIMIENTOS INTERMITENTES
 - CUERPOS DE AGUA
 - VIALIDAD REGIONAL
 - TRAZA URBANA
 - BRECHAS Y CAMINOS
 - CURVAS DE NIVEL
 - LIMITE DE PARCELA EJIDAL
 - LINEA DE COMUNICACIÓN
 - LINEA DE ALTA TENSIÓN

CONDICIONANTES DEL MEDIO FÍSICO ANTROPOGENICO		No. PLANO: D-16	
ESCALA:		ARCHIVO DIGITAL: D16_COND MFA_BDC	ELABORO: L.E.R.R.
		INDICADA	REVISO: M.A.R.C.
ESCALA GRAFICA		FECHA: JULIO 2024	Va. Bo. M.A.R.C.





**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO
"BOCA DE CHILA"
EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT**

LOGO PROYECTO:
OTOCH BALAM S.C.



- SIMBOLOGIA:**
- TOPOGRAFIA**
- T4** PENDIENTES MAYORES AL 30%, REPRESENTAN CONDICIONANTES SEVERAS AL DESARROLLO URBANO
- GEOLÓGIA (FALLAS)**
- FALLA NORMAL
- EDAFOLÓGIA (SUELOS PROBLEMATICOS)**
- S1** SUELOS EXPANSIVOS
 - S3** SUELOS GRANULAR SUELTO
- USO DE SUELO Y VEGETACIÓN**
- VSa/SMS** USO FORESTAL (SELVA SUB CADUCIFOLIA)
- RIESGOS Y VULNERABILIDAD NATURAL**
- INUNDACIONES**
- RIESPO POR DESBORDAMIENTO DE ESCURRIENTO
- SISMOS**
- HURACANES
- RIESGO DE INCENDIO**
- CONTAMINACION POR RUIDO
 - CONTAMINACION DE SUELO POR AGROQUIMICOS
 - CONTAMINACION DE SUELO Y MANTOS FREATICOS POR DESCARGAS SIN TRATAMIENTO.

- SIGNOS CONVENCIONALES**
- ÁREA DE APLICACIÓN
 - ÁREA DE ESTUDIO
 - SISTEMA AMBIENTAL
 - ÁREA DE INFLUENCIA AL PROYECTO
 - ESCURRIMIENTOS INTERMITENTES
 - CUERPOS DE AGUA
 - VIALIDAD REGIONAL
 - TRAZA URBANA
 - BRECHAS Y CAMINOS
 - CURVAS DE NIVEL
 - LÍMITE DE PARCELA EJIDAL
 - LINEA DE COMUNICACIÓN
 - LINEA DE ALTA TENSIÓN

plano: **CONDICIONANTES DEL MEDIO FISICO NATURAL**

No. PLANO: **D-09**

ESCALA: 

ESCALA GRAFICA

ARCHIVO DIGITAL: D9_COND_MFN_BDC

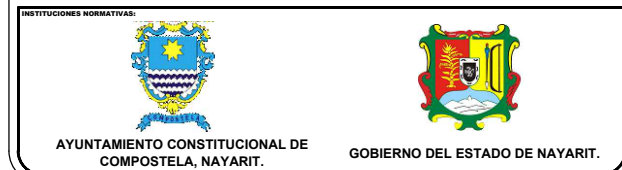
ELABORO: **L.E.R.R.**

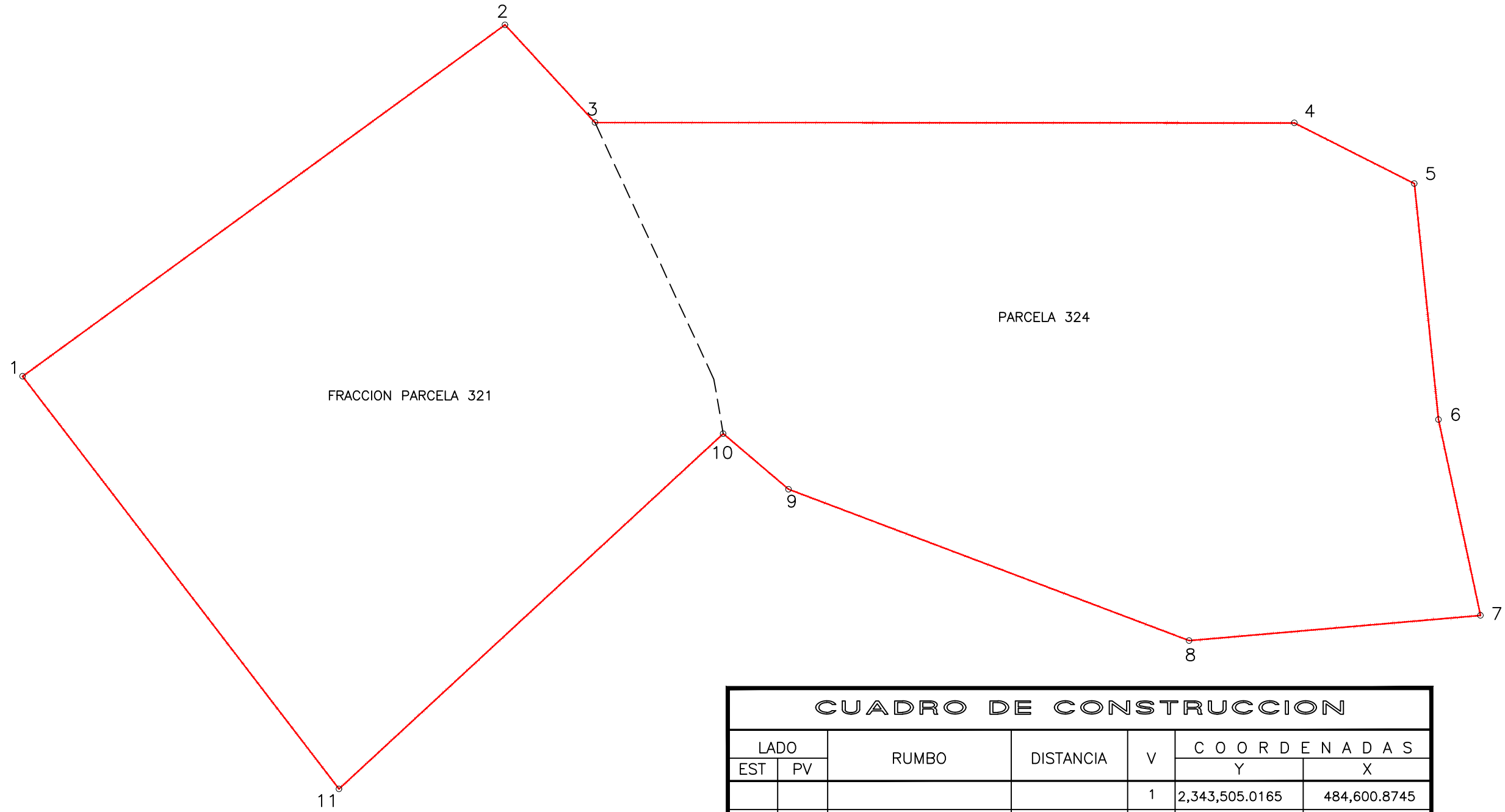
REVISO: **M.A.R.C.**

INDICADA

FECHA: **JULIO 2024**

Vo. Bo. **M.A.R.C.**





CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	2,343,505.0165	484,600.8745
1	2	N 53°54'42.52" E	200.347	2	2,343,623.0268	484,762.7772
2	3	S 42°37'32.09" E	44.579	3	2,343,590.2255	484,792.9666
3	4	S 89°57'45.89" E	234.713	4	2,343,590.0729	485,027.6797
4	5	S 63°11'04.31" E	45.104	5	2,343,569.7257	485,067.9333
5	6	S 05°49'40.50" E	79.638	6	2,343,490.4989	485,076.0199
6	7	S 12°06'39.53" E	67.218	7	2,343,424.7770	485,090.1226
7	8	S 85°03'33.95" W	98.113	8	2,343,416.3273	484,992.3742
8	9	N 69°17'59.43" W	143.695	9	2,343,467.1204	484,857.9552
9	10	N 49°36'59.12" W	28.823	10	2,343,485.7949	484,835.9999
10	11	S 47°14'07.68" W	175.635	11	2,343,366.5411	484,707.0574
11	1	N 37°28'51.57" W	174.500	1	2,343,505.0165	484,600.8745

SUPERFICIE = 70,061.25 m²

**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO SOCIAL
PROGRESIVO
"BOCA DE CHILA"
EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT**

LOGO PROYECTO:
**OTOCH
BALAM
S.C.**

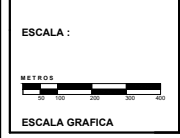


SIMBOLOGIA:

- SIMBOLOGIA
- Poligono de propiedad
 - 35.45 Longitud
 - Vertice
 - 6 Numero de vertice

plano:
**DELIMITACION DEL
AREA DE APLICACION**

No. PLANO:
E-1



ARCHIVO DIGITAL:
E1_A APLIC_BDC

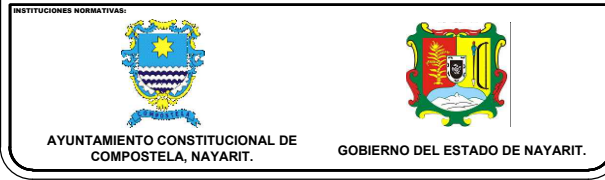
ELABORO:
L.E.R.R.

ESCALA:
INDICADA

REVISO:
M.A.R.C.

FECHA:
JULIO 2024

Vo. Bo.
M.A.R.C.



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO
"BOCA DE CHILA"
 EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

LOGO PROYECTO:

OTOCH BALAM S.C.

CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:



ACCESO AL PROYECTO



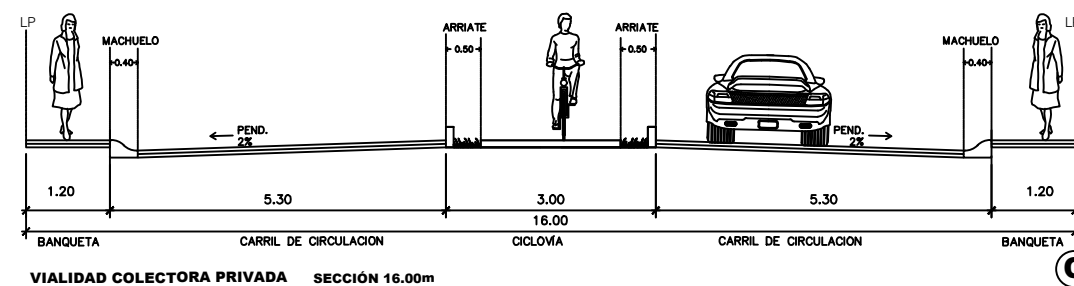
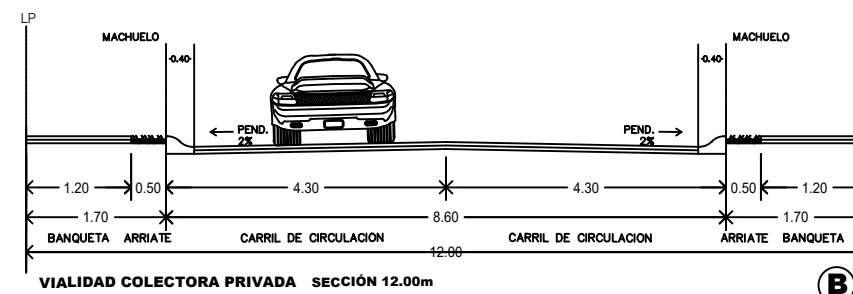
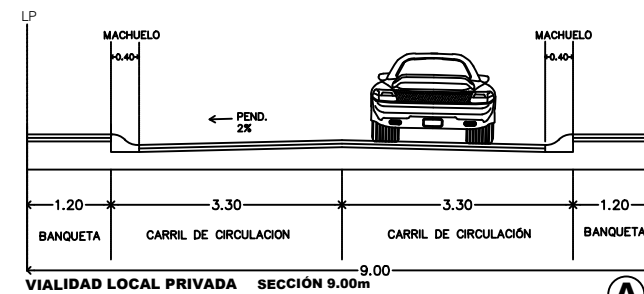
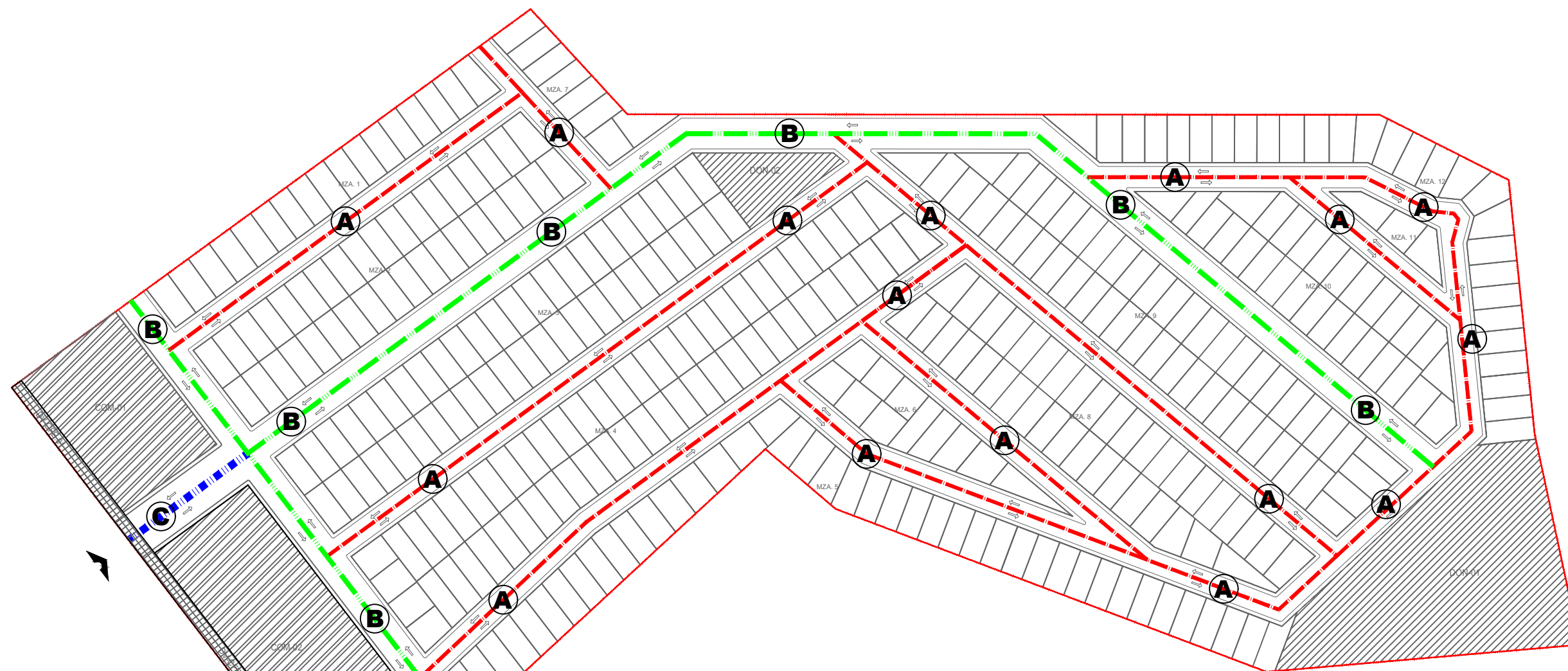
VIALIDAD PRIVADA LOCAL



VIALIDAD PRIVADA COLECTORA



VIALIDAD PRIVADA COLECTORA

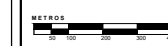


plano: **ESTRUCTURA VIAL**

No. PLANO:

E-2

ESCALA:



ESCALA GRAFICA



ARCHIVO DIGITAL: E2_EST VIAL_BDC

ELABORO: L.E.R.R.

ESCALA: INDICADA

REVISO: M.A.R.C.

FECHA: JULIO 2024

Vo. Bo. M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.

**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO SOCIAL
PROGRESIVO
"BOCA DE CHILA"
EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT**

LOGO PROYECTO:







**OTOCH
BALAM
S.C.**

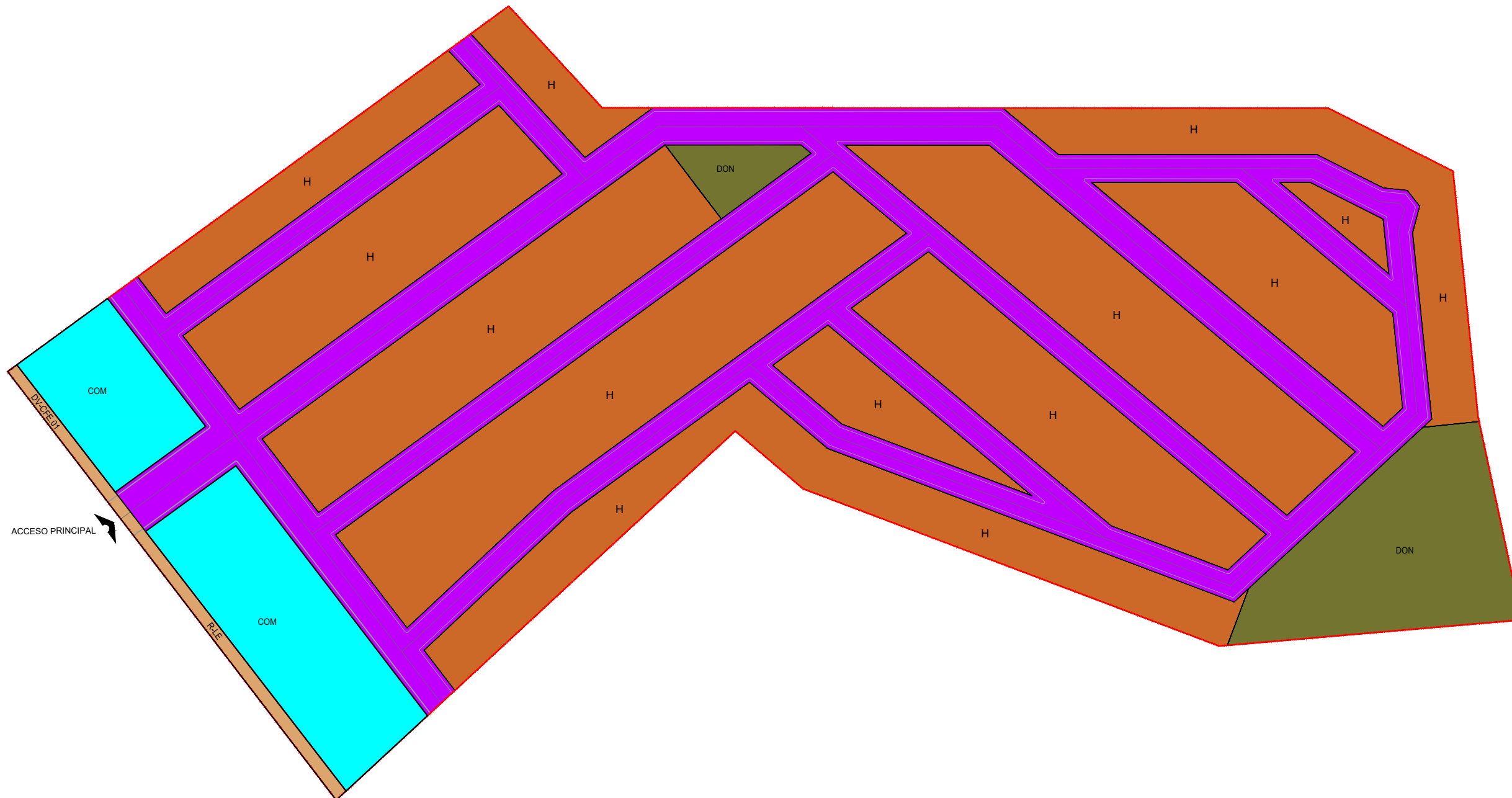
CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

-  LIMITE DE POLIGONO
-  AREAS PARA USO HABITACIONAL ALTA DENSIDAD
-  AREAS PARA USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS
-  AREAS PARA DONACION
-  AREAS PARA INFRAESTRUCTURA
-  AREAS DE RESTRICCCION POR LINEAS ELECTRICAS



plano:

**ZONIFICACION
PRIMARIA**

No. PLANO:

E-3

ESCALA:



ESCALA GRAFICA



ARCHIVO DIGITAL:

E3 Z PRIM_BDC

ESCALA:

INDICADA

FECHA:

JULIO 2024

ELABORO:

L.E.R.R.

REVISO:

M.A.R.C.

Vo. Bo.

M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO
"BOCA DE CHILA"
 EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

LOGO PROYECTO:

OTOCH BALAM S.C.

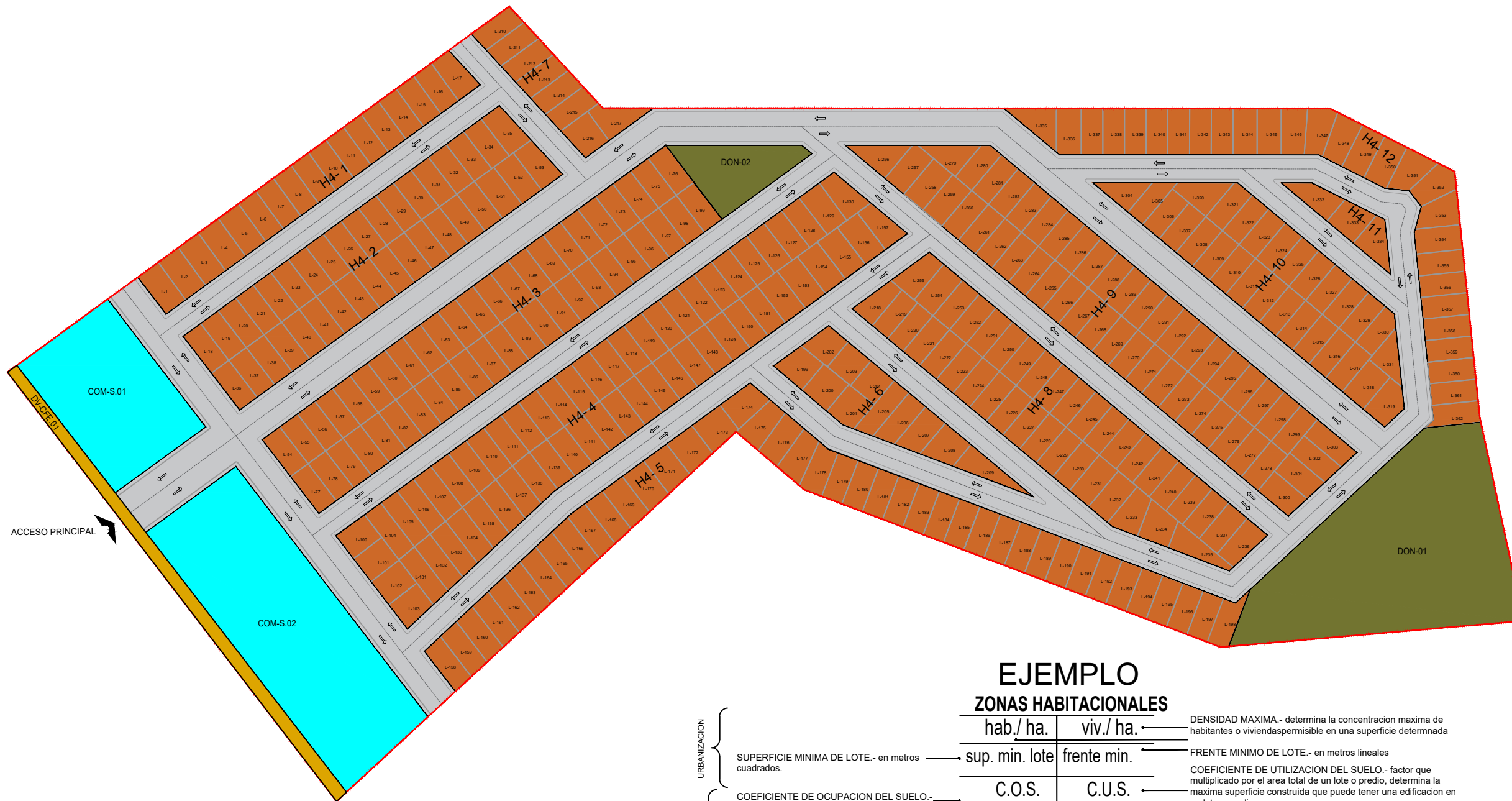
CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

- LIMITE DE POLIGONO
- H4 AREAS PARA USO HABITACIONAL ALTA DENSIDAD
- COM-S AREAS PARA USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS
- DON AREAS PARA DONACION
- AREAS PARA VIALIDADES
- DV-CFE AREAS DE RESTRICION POR DERECHO DE VIA C.F.E.



EJEMPLO ZONAS HABITACIONALES

URBANIZACION		CONTROL DE LA EDIFICACION	
hab./ ha.	viv./ ha.	hab./ ha.	viv./ ha.
sup. min. lote	frente min.	sup. min. lote	frente min.
C.O.S.	C.U.S.	cajones auto	altura
% frente jardinado	restriccion	modo de edificacion	

DENSIDAD MAXIMA.- determina la concentracion maxima de habitantes o viviendas permitidas en una superficie determinada

FRENTE MINIMO DE LOTE.- en metros lineales

COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO.- factor que multiplicado por el area total de un lote o predio, determina la maxima superficie construida que puede tener una edificacion en un lote o predio

ALTURA.- la resultante de aplicar C.O.S. y C.U.S.

RESTRICCION FRONTAL.- la superficie que debe dejarse libre de construccion dentro de un lote, medido desde la linea del limite del lote con la via publica, hasta el alineamiento o inicio permisible de la superficie edificable, por todo el frente del mismo lote.

RESTRICCION LATERAL.- la superficie que debe dejarse libre de construccion dentro de un lote, medido desde la linea de colindancia lateral, hasta el inicio permisible de la edificacion edificable, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, segun se señale en el Plan Parcial de Urbanizacion

RESTRICCION POSTERIOR.- la superficie en la cual se restringe la altura de la construccion dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la linea de propiedad de la colindancia posterior.

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.- expresado en cajones por unidad.

FRENTE JARDINADO.- porcentaje de la superficie correspondiente a la restriccion frontal que debiera ser destinada a jardin dentro de la misma y al interior del lote

MODO DE EDIFICACION.- caracteriza la distribucion espacial de los volúmenes que conforman la edificacion para efectos de configuracion urbana

Abierto
 Cerrado
 Semi abierto
 Semi cerrado

H-4		COM-S		DON	
240	60	NIVEL VECINAL		S / NORMA	
90	6	90	6	S / NORMA	S / NORMA
0.8	1.6	0.8	1.6	S / TABLA	S / NORMA
1	R	1 cada 65 mts de const.	R	S / NORMA	F = S / NORMA
30%	F = 2.00 L = 0.00 P = 3.00	30%	F = 2.00 L = 0.00 P = 3.00	S / NORMA	L = S / NORMA
		VARIABLE		VARIABLE	P = S / NORMA

EN VIALIDADES NO ES PERMITIDO NINGUN TIPO DE ACCION URBANISTICA

EN EL DERECHO DE VÍA DE LA C.F.E. NO ES PERMITIDO NINGUN TIPO DE ACCION URBANISTICA

plano:		No. PLANO:	
ZONIFICACION SECUNDARIA		E-4	
ESCALA:		ARCHIVO DIGITAL: E4_Z SEC_BDC	ELABORO: L.E.R.R.
	ESCALA GRAFICA	INDICADA	REVISO: M.A.R.C.
		FECHA: JULIO 2024	Vo. Bo. M.A.R.C.

