



V.1

Programa Parcial de Urbanización

Fraccionamiento

RESIDENCIAL DEL BOSQUE

Ejido el Puerta de la Lima, Municipio de Compostela, Nayarit



RESIDENCIAL
DEL BOSQUE

VERSION ABREVIADA



I.	ANTECEDENTES	3
I.1.	Enunciado del Programa Parcial de Urbanización	3
I.1.1.	Datos generales del proyecto	3
I.1.2.	Descripción general del proyecto [Plano E-4]	3
I.1.3.	Localización [Plano A-1]	4
I.1.4.	Ubicación del área de estudio [Plano A-2]	4
I.1.5.	Delimitación del área de aplicación [Plano E-1]	4
I.1.6.	Antecedentes de planeación en la zona de estudio	5
II.	DIAGNOSTICO - PRONOSTICO	7
II.1.	Diagnostico	7
II.1.1.	Síntesis del Diagnostico – Pronostico	7
II.1.1.1.	Medio físico natural	7
II.1.1.2.	Medio antropogénico (medio físico transformado)	7
II.1.1.3.	Medio socioeconómico.	7
III.	Objetivos y metas.....	8
III.1.	Definición de objetivos generales	8
III.2.	Objetivos particulares	8
III.3.	Metas	8
IV.	Normatividad para el área de estudio.....	9
IV.1.	Normatividad de Usos y destinos	11
IV.2.	Normas de control para las zonas habitacionales densidad media (H3).....	11
IV.3.	Normas de control para las áreas para destino de equipamiento institucional EQ-I 12	
IV.4.	Normas para equipamiento privado EQ-PR (áreas de equipamiento).	14
IV.5.	Normatividad para vialidades de tipo privado V	14
IV.6.	Normatividad para áreas de comercio o servicio	15
IV.7.	Normatividad de diseño urbano.....	16
IV.7.1.	Normas para retotificación del diseño urbano	16
IV.7.2.	Normas de control para la imagen urbana	16
IV.7.3.	Normas de control para las personas con discapacidad.	18
IV.7.4.	Criterios de diseño de vialidad	20
IV.7.5.	Obras mínimas de urbanización	21
IV.7.6.	Normas de configuración urbana y visual	23
IV.7.7.	Criterios de obras para personas con discapacidad.....	25
V.	Estrategia de Desarrollo Urbano	31
V.1.	Imagen objetivo	31
V.2.	Concepto general de la estrategia	31
V.2.1.	Políticas de desarrollo urbano	31
V.2.1.1.	De mejoramiento	32



V.2.1.2.	De conservación.....	32
V.2.1.3.	De crecimiento.....	32
V.3.	Estructura urbana.....	32
V.3.1.	Estructura vial [Plano E-2]	33
V.4.	Zonificación primaria [Plano E-3].....	33
V.5.	Zonificación secundaria [Plano E-4]	34
V.5.1.	Áreas para uso habitacional densidad media (H-3).....	35
V.5.2.	Áreas para equipamiento privado (areas comunes) (EQ-PR)	39
V.5.3.	Áreas para comercio y servicio (COM-S).....	39
V.5.4.	Áreas para Vialidades (V).....	40
V.6.	Diseño Urbano [Plano E-5].....	40
V.6.1.	Áreas para uso habitacional densidad media (H-3).....	40
V.6.2.	Áreas para equipamiento privado (areas comunes) (EQ-PR)	43
V.6.3.	Áreas para comercio y servicio (COM-S).....	43
V.6.4.	Áreas para Vialidades (V).....	43
V.6.5.	Resumen general de áreas del proyecto	43
VI.	Programático y corresponsabilidad sectorial	44
VI.1.	Programa de acciones a ejecutar.	44



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 “Residencial Del Bosque”

- **Ubicación:**

El predio para desarrollar se ubica pegado a la localidad de lima de abajo, quedando prácticamente sobre la carretera federal 200 entrando por la carretera Chacala, en terrenos que pertenecieron al ejido del capomo, municipio de Compostela, Nayarit.

- **Promovente:**

Juan Carlos Mota Ocegueda

- **Área de aplicación del proyecto:**

35,718.21 metros cuadrados (acorde al levantamiento topográfico)

- **Uso de suelo propuesto:**

Habitacional densidad media H3

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

El presente proyecto se trata de un desarrollo habitacional de tipo alto que se llevara a cabo bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, en una superficie de 35,718.21 m² acorde al levantamiento topográfico, el cual contara con 147 terrenos habitacionales de tipo unifamiliar distribuidos en 11 manzanas con una superficie total habitacional de 24,830.16 m² (69.52 % del total del proyecto).

Existe un área destinada para equipamiento privado (uso común) el cual tiene una superficie total de 299.83 m² lo que representa el 0.84% del área total del proyecto.

Además, se destinaron 2 polígonos los cuales tendrán un uso para comercio y servicios los cuales suman un área total de 436.87 m² lo que representa el 1.22% del área total de la superficie del proyecto.

Por ultimo las vialidades al interior del desarrollo serán de tipo privado con sección de 9.00 y 12.00 metros con una superficie de 10,151.35 m² representando un 28.42% de la superficie total del proyecto.



I.1.3. Localización [Plano A-1]

El predio para desarrollar se ubica en las inmediaciones de la localidad de Lima de Abajo, teniendo acceso directo por la vialidad que condice a esta localidad, a 125 metros de la carretera federal 200 entrando por la carretera Chacala, en terrenos que pertenecieron al ejido Puerta de la Lima, 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 "Residencial Del Bosque", 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	2,338,844.0000	474,502.0000
1	2	S 00°00'00" E	8,400.000	2	2,330,444.0000	474,502.0000
2	3	N 90°00'00" E	10,400.000	3	2,330,444.0000	484,902.0000
3	4	N 00°00'00" E	8,400.000	4	2,338,844.0000	484,902.0000
4	1	N 90°00'00" W	10,400.000	1	2,338,844.0000	474,502.0000
Superficie = 87,360,000.000M ²						

I.1.5. Delimitación del área de aplicación [Plano E-1]

El área de aplicación que ampara el presente Programa Parcial de Urbanización se identifica en el plano E-1, y está conformado por dos polígonos, mismos que se describen a continuación:

- Parcela 10 pertenecientes en su momento al ejido puerta de la lima, y que al momento se cuenta con título de propiedad.
- Fracción 1 de la parcela 3, pertenecientes en su momento al ejido puerta de la lima, y que al momento se cuenta con escritura pública.

Es necesario hacer la aclaración que las medidas físicas de los linderos realizada en el levantamiento topográfico cuentan con algunas diferencias, mismas que se aprecian en la tabla siguiente, por lo que la superficie del proyecto tomara en cuenta el polígono físico levantado topográficamente.

Tabla I-2.- Diferencia de superficie entre título de propiedad y levantamiento topográfico

Fracción	Superficie (m2)	
	Levantamiento topográfico	Escrituras / Título
Parcela 10	13,507.40	13,518.10
Polígono 1 parcela 3	22,210.81	21,719.89
Total	35,718.21	35,237.99

Por lo tanto, el área de aplicación se tomará la superficie del levantamiento topográfico con una superficie total de 35,718.21 metros cuadrados, mismo que se describe con el siguiente cuadro de construcción:



Tabla I-3.- Delimitación del área de aplicación

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	CORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,333,373.1800	480,623.7680
1	2	N 63°50'37.45" E	48.829	2	2,333,394.7050	480,667.5970
2	3	N 62°51'55.15" E	23.616	3	2,333,405.4760	480,688.6140
3	4	N 54°39'47.81" E	10.54	4	2,333,411.5720	480,697.2120
4	5	N 47°48'52.97" E	51.925	5	2,333,446.4410	480,735.6870
5	6	N 46°14'08.21" E	58.795	6	2,333,487.1090	480,778.1480
6	7	S 44°21'37.05" E	89.064	7	2,333,423.4323	480,840.4184
7	8	S 25°00'56.25" W	9.726	8	2,333,414.6183	480,836.3054
8	9	N 73°42'54.93" E	10.399	9	2,333,417.5342	480,846.2870
9	10	S 10°42'02.64" W	70.38	10	2,333,348.3785	480,833.2190
10	11	S 05°20'58.67" E	7.532	11	2,333,340.8794	480,833.9212
11	12	S 09°48'58.68" E	8.739	12	2,333,332.2679	480,835.4112
12	13	S 31°18'10.74" E	27.101	13	2,333,309.1116	480,849.4921
13	14	S 64°28'12.31" W	96.003	14	2,333,267.7360	480,762.8629
14	15	S 36°03'44.50" W	49.955	15	2,333,227.3540	480,733.4564
15	16	S 34°10'24.64" W	11.573	16	2,333,217.7788	480,726.9556
16	17	N 46°12'25.32" W	67.744	17	2,333,264.6613	480,678.0550
17	18	N 61°43'17.58" W	32.124	18	2,333,279.8801	480,649.7652
18	19	N 79°38'57.28" W	30.046	19	2,333,285.2785	480,620.2085
19	1	N 02°19'07.98" E	87.974	1	2,333,373.1800	480,623.7680
SUPERFICIE = 35,718.209 M2						

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

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



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

Planes de gobierno		
Ámbito Nacional	Ámbito Estatal	Ámbito Municipal
Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024	Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 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 Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Estado de Nayarit 2017
Programas Nacionales de Vivienda social 2019		.



II. DIAGNOSTICO - PRONOSTICO

II.1. Diagnostico

II.1.1. Síntesis del Diagnostico – Pronostico

II.1.1.1. Medio físico natural

- La topografía en el polígono de aplicación se encuentra en las pendientes de entre el 0 y el 5%, lo que lo convierte en apto 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.
- 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.1.1.2. Medio antropogénico (medio físico transformado)

- El desarrollo tiene acceso por la carretera a la lima de abajo.
- Actualmente se encuentra en construcción la autopista Jala – Puerto Vallarta, lo que una vez puesta en operación facilitara el traslado de turismo nacional, principalmente de Jalisco, Guanajuato, Zacatecas, Aguascalientes, Ciudad de México.
- Se identifica la falta de un aeropuerto internacional propio de la Zona que promueva vuelos internacionales, y con ello pueda atraer más turismo nacional e internacional.
- En cuanto a los servicios públicos municipales, la zona de aplicación no cuenta con este tipo de servicios, por lo que se tendrán que proponer fuentes para el suministro de estos.
- Régimen de propiedad del área de aplicación es de tipo pequeña propiedad.

II.1.1.3. 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 14 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.
- Escriturar en favor del municipio de Compostela la superficie correspondiente como área de donación-

III.3. Metas

- Aprobación e implementación de este Programa Parcial de Urbanización.
- Introducir red de agua potable al fraccionamiento residencial;
- Crear un sistema que del servicio de alcantarillado sanitario;
- Introducción de la red de energía eléctrica y alumbrado público para el desarrollo.
- 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 habitacional, 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 jardinada, compactada o pavimentada con materiales que permitan la filtración del agua pluvial.

E. De los destinos para equipamiento.

No podrá cambiar el uso del suelo en las áreas destinadas a equipamiento contempladas en la zonificación del presente Programa, tampoco sus construcciones 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 habitacional de acuerdo con las normas de control propuestas en el capítulo siguiente.

G. Del ordenamiento ecológico

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

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

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

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

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

H. De las tramitaciones pendientes.

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

IV.1. Normatividad de Usos y destinos

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

IV.2. Normas de control para las zonas habitacionales densidad media (H3)

Las zonas habitacionales densidad media de tipo unifamiliar H-3. U permite una densidad de hasta de 240 habitantes por hectárea, pudiendo coexistir hasta 40 viviendas/ha. Mientras que las zonas habitacionales densidad media de tipo plurifamiliar vertical H-3. PV permite una densidad de hasta de 320 habitantes por hectárea, pudiendo coexistir hasta 80 viviendas/ha. Lo anterior se detalla a continuación en la Tabla IV-1

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

Clave	Uso habitacional	Densidades		Sup. Mín.	Frente mín.	C.O.S.	C.U.S.
		Unid / ha	Unidad tipo	Lote m ²	Lote M		
H-3. U	Habitacional densidad media de tipo unifamiliar	40	Vivienda	90	8	0.7	1.4
H-3. PV	Habitacional densidad media de tipo plurifamiliar vertical	80	Vivienda	350	17.5	0.7	2.8



IV.3. Normas de control para las áreas para destino de equipamiento institucional EQ-I

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

Tabla IV-2.-Análisis legal para la permuta de áreas de donación

Artículo	Transcripción	Análisis
Artículo 53	<p>Los Programas mencionados en el artículo anterior se formularán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:</p> <p>IV.- Delimitarán e identificarán las áreas de donación, conforme los lineamientos previstos en el presente ordenamiento;</p> <p>...V.- En su caso, propondrán la permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 230 de esta Ley, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;</p>	<p>Como se puede apreciar en el presente artículo, la Ley prevé que, dentro de los Programas Parciales de Urbanización, el promovente de este podrá optar delimitar e identificar el área de donación, o bien, optar por la permuta de las áreas de donación de acuerdo con lo previsto en el artículo 230 de la Ley.</p>
Artículo 175	<p>Los desarrollos inmobiliarios que se pretendan realizar bajo la denominación de régimen en condominio no perderán la categoría de fraccionamiento señalada en el artículo 170 de esta Ley.</p> <p>Los fraccionamientos realizados bajo la modalidad de régimen en condominio deberán resolver en forma interna los mantenimientos preventivos y correctivos a los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, de alumbrado público y áreas verdes, y el servicio permanente y continuo de recolección de basura y vigilancia, hacia el interior de sus cotos.</p> <p>Los desarrollos realizados bajo la modalidad de régimen en condominio les corresponderán donar al municipio el 6% de la superficie neta del fraccionamiento,</p> <p>En caso de que el proyecto del régimen de condominio contemple la construcción y operación de una planta de tratamiento de aguas residuales,</p>	<p>En este artículo se establecen los porcentajes de áreas de donación que deberán ceder a título gratuito en favor del ayuntamiento respectivo los promoventes de desarrollos bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, de acuerdo.</p> <p>Para el caso del fraccionamiento “Residencial Del Bosque”, el proyecto se realizará bajo esta modalidad.</p> <p>Considerando que el proyecto integral contará con una planta de tratamiento de aguas residuales, la donación será del 4% del área neta del desarrollo.</p>



	la donación será del 4% del área neta del fraccionamiento.	
Artículo 229	<p>Las áreas de donación establecidas para cada tipo de fraccionamiento, en ningún caso podrán ser inferiores a los 500 metros cuadrados ni tener un ancho menor a los 15.00 metros, debiendo localizarse frente a una vía pública.</p> <p>En ningún caso podrán cuantificarse como áreas de donación las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">I. Terrenos con pendientes mayores del 15%;II. Terrenos nivelados mediante relleno;III. Terrenos ubicados en zanjonés;IV. Terrenos afectados por restricciones federales o estatales;V. Camellones u otras áreas verdes en vialidades;y VI. En general, todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.	El promovente opto por permutar las áreas de donación en el proyecto maestro, de acuerdo con lo establecido en el artículo 230 de la Ley (en su momento artículo 195 bis), mismo que describe en el punto siguiente.
Artículo 230	<p>El Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de las áreas de donación, cuando se pretenda promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y de los servicios públicos.</p> <p>Los predios y el equipamiento que se ofrezcan en permuta deberán localizarse preferentemente en el mismo centro de población, en el área de estudio o en la unidad territorial que, en su caso, establezca el Plan Parcial.</p> <p>El urbanizador podrá continuar el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que se determine en el avalúo y acepte como equivalente;</p> <p>Cuando las áreas de donación a que obliga esta Ley, por la naturaleza de las obras, acciones e inversiones no representen mejoras a la calidad de vida de la población local, el Ayuntamiento, podrá convenir con el desarrollador, que el valor total o parcial de los bienes afectos a la donación se destinen a obras, acciones o ingresos municipales que decida el propio Ayuntamiento.</p> <p>Para garantizar la equivalencia razonable de entre los bienes permutados, se deberá contar con un avalúo emitido por un perito certificado, a fin de obtener el valor comercial del área permutable, y el costo de las obras de urbanización a ejecutarse y del equipamiento respectivo.</p> <p>En las zonas habitacionales de alta densidad no deberán permutarse las áreas de donación ni su equipamiento, éstas se deberán determinar y aportar en los mismos predios a urbanizar.</p>	En el presente artículo, se establece el mecanismo para llevar a cabo el procedimiento de Permuta de las áreas de donación.



Conclusiones:

- El proyecto “Residencial del Bosque”, se desarrolla bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, y en el mismo se construirá una planta de tratamiento de aguas negras, ya que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en su artículo 175, establece que el porcentaje de donación es de un 4% de la superficie neta a desarrollar, por lo que, para el caso del proyecto, la superficie de área de donación será la siguiente:
Para el proyecto “Residencial del Bosque”, y de acuerdo con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en su artículo 53 inciso V, el promovente del desarrollo tendrá la obligación de donar la siguiente superficie:
 - Área neta para desarrollar: 35,718.209 m2
 - Área de donación (4% de la superficie neta a desarrollar): 1,428.73 m2

IV.4. Normas para equipamiento privado EQ-PR (áreas de equipamiento).

Se definen como áreas de equipamiento, las superficies destinadas a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, relativo al equipamiento, la cultura, educación, esparcimiento, deporte o asistencial, ubicadas preferentemente dentro de un desarrollo en condominio, y su administración estará a cargo de los habitantes del desarrollo, en este lugar se construirá la planta de tratamiento para aguas residuales.

Tabla IV-3.- Categoría de usos y destinos permitidos para las áreas de uso común

Clave	Zona (uso predominante)	Actividad o giro De uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
EQ-PR	Áreas de uso común	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Equipamiento para el desarrollo (Plantas de tratamiento, pozos de agua potable) ▪ Espacios culturales, centros educativos, áreas verdes y espacios abiertos (casas club, albercas) 	<ul style="list-style-type: none"> • ○ ○ Δ 	<ul style="list-style-type: none"> Recreación y deporte Educación y cultura Salud y asistencia Administración y servicios urbanos
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS				
• PREDOMINANTE ○ COMPATIBLE Δ CONDICIONADO				

IV.5. Normatividad para vialidades de tipo privado V

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

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



Considerando que las vialidades serán única y exclusivamente para el tránsito de vehículos de propietarios de lotes en este desarrollo residencial, debido a su régimen de propiedad en condominio, las vialidades no serán públicas, además por las condiciones topográficas y del medio físico natural del lugar, se realizarán vialidades cuyas secciones serán de 15 metros las colectoras metros en tramos donde el tránsito vehicular interno sea más intenso y de 9 metros en tramos donde únicamente se necesite dar acceso a los predios.

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

- **Vialidades locales de 9.00 metros.**

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

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

Tabla IV-4.- Normas y especificaciones técnicas de las vialidades locales de 9.00 metros

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

- **Calles colectoras privadas de 12.00 metros.**

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 12.00 metros, con dos carriles de circulación en dos sentidos, más un camello central habilitado como ciclo vía, no serán vialidades públicas.

Tabla IV-5.- Normas y especificaciones técnicas de las vialidades colectoras de 12.00 metros

Sección total:	12.00 metros
Velocidad en ejes principales:	20 km/h máxima
Número de carriles de circulación:	2
Número de carriles de estacionamiento	-
Sección de carriles de circulación	4.80 mts.
Ancho de banquetas:	1.20 mts.

IV.6. Normatividad para áreas de comercio o servicio

Este tipo de zonas fueron destinadas para el uso de comercios o, así como de servicios.



IV.7. Normatividad de diseño urbano.

IV.7.1. Normas para relotificación 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 relotificación 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 discapacitadas¹ 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;

¹ Toda persona con capacidad disminuida o limitada para realizar las actividades necesarias en su normal desempeño físico, mental, ocupacional y económico como consecuencia de una insuficiencia somática o psicológica. (artículo 2)



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

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

Artículo 35:

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

Artículo 35 bis:

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

Artículo 41:

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

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

Artículo 38:

“Las autoridades competentes del Estado y Municipios en materia de asentamientos humanos aprobarán las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas conteniendo las condiciones a que deberán ajustarse los proyectos, el catálogo de edificios a los que serán de aplicación las mismas y el procedimiento de autorización, fiscalización y, en su caso, sanción.”

Artículo 48:

“Los ayuntamientos asumirán, en los términos de este ordenamiento y convenios que suscriba con el Ejecutivo del Estado, un programa de supresión de barreras arquitectónicas y vigilarán dentro de su respectiva esfera de competencia, el cumplimiento de las disposiciones 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 medio:

Tabla IV-6.- Criterios de diseño de vialidades para fraccionamientos habitacionales

Norma	Tipo
Ancho medido de alineamiento a alineamiento:	
Vialidades locales	9 m
Calles colectoras	
Ancho de banquetas	1.20 metros
Ciclo vía	Compartida en el arroyo vehicular 1.50 metros
Área jardinada en andadores	30 centímetros ancho
Arroyo vehicular	6.60 metros
Velocidad	30 km/hr

Fuente: Elaborado con base en el artículo 34 del reglamento 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 medio

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



VIII. La habilitación de las vías públicas deberá tener como mínimo una superficie de rodamiento a base de empedrado respetando las disposiciones y especificaciones de obra pública señalados en la normatividad aplicable;	✓
IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;	✓
X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbanizada o por urbanizar;	✓
XI. Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de ciclovías;	✓
XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto se hará conforme a los lineamientos que señale el Ayuntamiento correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;	✓
XIII. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo y calendario de obra que se acuerde con el Ayuntamiento, y no podrá excederse de un año a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento;	✓
XIV. El ancho mínimo de las vialidades locales será de a 12 metros, medidas de alineamiento a alineamiento, y el de las calles colectoras de 15 metros de anchura. En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el proyecto;	✓
XV. En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo 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	✓



<p>en proporción al número de viviendas previstas de cada fraccionamiento habitacional, y</p> <p>b. El plazo mayor para que el fraccionador concluya la construcción y entrega de este equipamiento será cuando alcance un avance del 80% de las viviendas terminadas, debiendo determinarse esto en las licencias de urbanización y construcción. No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento y/o infraestructura referida.</p>	
<p>XXI El fraccionador en el caso de fraccionamientos urbanos previstos en el artículo 171 fracción I incisos a), b), c) y d) de la presente ley, deberá construir, con independencia de las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las siguientes obras complementarias:</p> <p>a) Por cada 300 viviendas previstas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales; 2) Plaza cívica, y 3) Una cancha de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias. <p>b) Por cada 500 viviendas previstas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales; 2) Plaza cívica; 3) Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas, y 4) Una cancha de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias. <p>c) Por cada 1,000 viviendas previstas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales; 2) Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas; 3) Plaza cívica; 4) Jardines vecinales; 5) Juegos infantiles, y 6) Zona deportiva con al menos dos canchas de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias. <p>En fraccionamientos donde no se alcance el número de viviendas señaladas en los incisos anteriores, las obras complementarias a construir se determinarán de manera proporcional al número de viviendas previstas.</p> <p>En fraccionamientos mayores a 1,000 viviendas, las obras complementarias a construir por cuenta del fraccionador serán determinadas en proporción directa a los requerimientos descritos en la presente fracción.</p> <p>El plazo mayor para que el fraccionador concluya la construcción y entrega de este equipamiento será cuando alcance un avance del 80% de las viviendas terminadas, debiendo determinarse esto en las licencias de urbanización y construcción.</p> <p>No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento referido en la presente fracción.</p> <p>Las obras previstas en esta fracción estarán sujetas a las necesidades y objetivos planteados por el Programa de Desarrollo Urbano del municipio donde se lleve a cabo el fraccionamiento.</p>	<p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>N/A</p> <p>✓</p> <p>N/A</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>

✓= Deberá cumplir/A= No aplica

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

IV.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 del fraccionamiento 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 para 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 expofeso 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 guarnición hacia el interior de la edificación para no impedir la libre circulación de personas que se transporten en sillas de ruedas o accesorios de apoyo para su locomoción.”

Artículo 47:

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

Los proyectos de construcción de zonas urbanas de nueva creación y conjuntos habitacionales que constituyan un complejo arquitectónico contemplarán las



directrices antes señaladas, a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad.”

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

Espacios abiertos

Andadores

- Las circulaciones peatonales en espacios exteriores deben tener un ancho mínimo de 1.50 m.
- Superficies antiderrapantes, firmes y uniformes.
- Colocación de barandal en ambos lados del andador.
- Pendiente máxima en rampas de 6 a 8%.
- Áreas de descanso sombreadas a cada 30 m máximo.
- Cambio de textura o tira fácil en cruces de andadores y descansos para orientar a invidentes.
- Separación máxima de 13 mm en rejillas.
- Vegetación a una distancia de 75 cm, altura mínima de ramas de árboles 1.80 metros.
- Selección de árboles cuyas raíces no tiendan a romper el pavimento o las banquetas y no tengan ramas quebradizas y follaje excesivo.

Áreas de descanso

- Estas áreas se podrán localizar junto a andadores, en áreas verdes, plazas, parques o jardines cuando su dimensión lo permita.
- Se ubicarán fuera de la circulación peatonal pero lo suficientemente cerca para ser identificadas por 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 m, 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 escalón terminando en curva y sin obstrucciones para la mano.
- Las dimensiones de ese espacio serán: 1.25 de fondo y 0.90 m de frente, libre de butacas fijas
- El piso debe ser horizontal, antiderrapante y fuera del área de circulaciones, cerca de los accesos y de las salidas de emergencia, señalado con símbolo internacional de accesibilidad.
- Contar con barandal o sardinel contar con asiento no fijo para personas con muletas o bastón.

Sanitarios en edificaciones

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

Elevadores en edificaciones de más de un piso.

- Se debe contar con al menos un elevador con capacidad para transportar simultáneamente a una persona en silla de ruedas y a otra de pie.
- El elevador se debe ubicar 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 conectados con las redes troncales extienden e identificadas en el área.

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 estratégica², 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 aplicación³. 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.

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 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

² 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.

³ Corresponden a los mismos planes y programas analizados en el capítulo de Antecedentes.



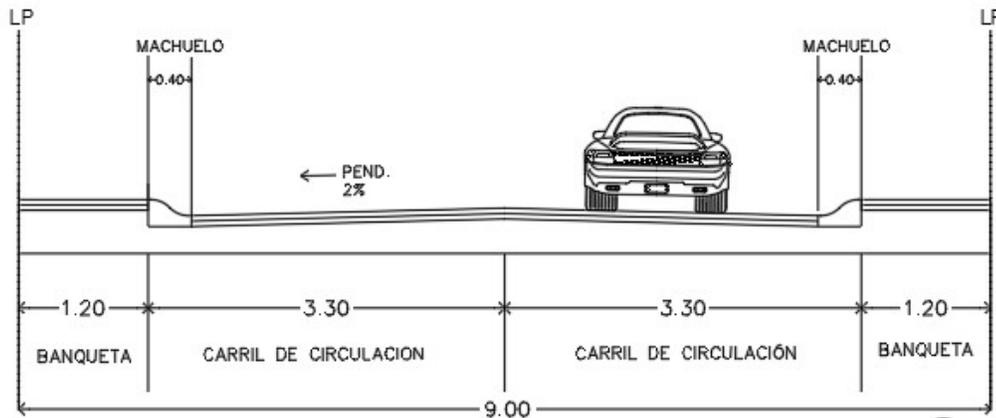
V.3.1. Estructura vial [Plano E-2]

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 de 9.00 metros tipo privada "A".

Tendrán una sección de 9.00 metros de alineamiento a alineamiento, con dos carriles de circulación de 3.30 metros en dos sentidos de flujo vial, áreas de circulación peatonal (banquetas) de 1.20 metros. Serán vialidades de tipo privado. (Ver imagen V-2).

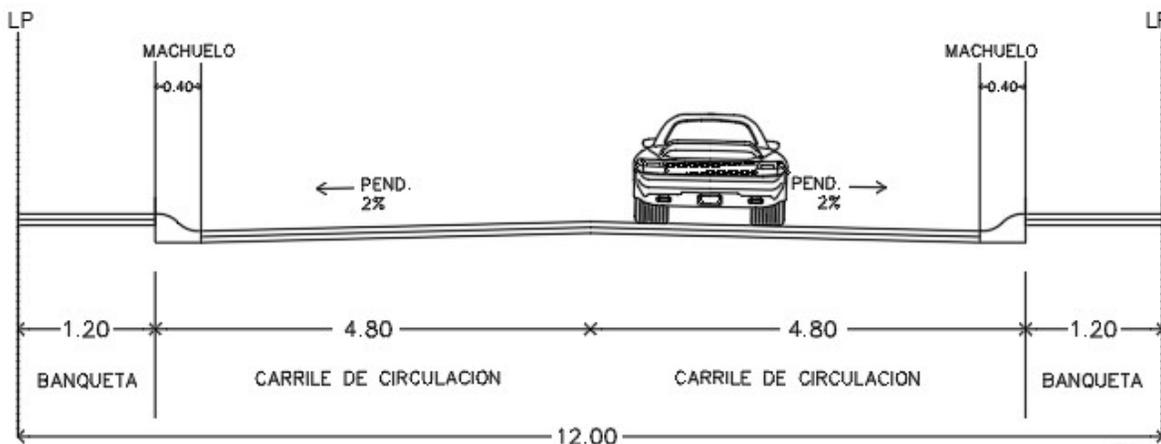
Imagen V-1.- Sección vial en vialidades locales tipo privada "A"



B. Vialidades colectoras de 12.00 metros tipo privada "B".

Son las vialidades dentro del fraccionamiento que dan acceso a las diferentes manzanas de este. Es de doble sentido vial, contará con dos carriles con una sección de 4.80 metros por cada sentido, además de áreas de circulación peatonal (banquetas) de 1.20 metros. La sección total sería de 12 metros. Será una vialidad de tipo público. (Ver imagen V-3).

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



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



La zonificación primaria se define como la clasificación del territorio del área de aplicación de los planes parciales de urbanización que deriva en la delimitación de los sectores o zonas homogéneas.⁴ 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 para desarrollarlas para la construcción de vivienda.
- **Áreas para uso de equipamiento privado (EQ).** – son áreas destinadas para parques, jardines de uso público para los habitantes del fraccionamiento.
- **Áreas para uso comercial y de servicios (CS).** - Como su nombre lo indica, son áreas que al ubicarse frente la carretera federal cuentan con vocación comercial y de servicios.
- **Áreas para destino de infraestructura (INF).** - Son las áreas aptas para la construcción de las obras de infraestructura necesarias para el desarrollo, tal como son: Planta de tratamiento de aguas residuales, pozo profundo para la extracción de agua potable, etc.

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”⁵. 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

⁴ SEDESOL “manual de planeación metropolitana”.

⁵ Bazant, Jan. “Manual de Diseño Urbano” Ed. Trillas, México 2000.



suelo, guardan congruencia con los lineamientos específicos definidos en el Plan de Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela. Con base en lo anterior, se asignan los siguientes usos y destinos del suelo en el área de aplicación del presente Programa Parcial [plano E-4]:

V.5.1. Áreas para uso habitacional densidad media (H-3).

H-3. U 1		
Clave	Uso de suelo	Superf. (m2)
1	Habitacional densidad media de tipo unifamiliar	168.29
2		171.61
3		174.93
4		200.76
5		204.96
6		216.12
7		419.46
8		250.88
9		140.00
10		140.00
11		140.00
12		151.89
Subtotal		2,378.90

H-3. U 2		
No. de lote	Uso de suelo	Superf. (m2)
13	Habitacional densidad media de tipo unifamiliar	204.82
14		139.46
15		139.48
16		139.50
17		139.51
18		139.53
19		139.54
20		139.56
21		256.92
22		260.95
23		171.16
24		171.11
25		171.06
26		171.07
27		171.95
28		173.13
29	203.16	



30		163.66
31		172.02
32		170.69
33		169.37
34		168.04
35		166.71
36		165.38
37		164.85
38		165.51
39		166.17
40		166.83
41		167.50
42		486.00
43		142.54
44		143.80
45		145.05
46		146.31
47		147.56
48		148.81
49		238.34
50		177.62
Subtotal		6,714.67

H-3. U 3		
Clave	Uso de suelo	Superf. (m2)
51	Habitacional densidad media de tipo unifamiliar	184.89
52		140.00
53		140.00
54		140.00
55		140.00
56		140.00
57		140.00
58		140.00
59		159.02
60		184.89
61		140.00
62		140.00
63		140.00
64		140.00
65		140.00
66		140.00
67		244.00



Subtotal	2,592.80
----------	----------

H-3. U 4		
Clave	Uso de suelo	Superf. (m2)
68	Habitacional densidad media de tipo unifamiliar	184.89
69		140.00
70		140.00
71		140.00
72		140.00
73		140.00
74		241.85
75		184.89
76		140.00
77		140.00
78		140.00
79		140.00
80		140.00
81		156.06
Subtotal	2,167.69	

H-3. U 5		
Clave	Uso de suelo	Superf. (m2)
82	Habitacional densidad media de tipo unifamiliar	184.89
83		140.00
84		140.00
85		140.00
86		140.00
87		140.00
88		140.00
89		184.89
90		140.00
91		140.00
92		140.00
93		140.00
94		140.00
95		140.00
Subtotal	2,049.78	

H-3. U 6		
Clave	Uso de suelo	Superf. (m2)
96		184.89
97		140.00



98		140.00
99		140.00
100		140.00
101		140.00
102		140.00
103	Habitacional densidad media de tipo unifamiliar	184.89
104		140.00
105		140.00
106		140.00
107		140.00
108		140.00
109		140.00
Subtotal		2,049.78

H-3. U 7		
Clave	Uso de suelo	Superf. (m2)
110	Habitacional densidad media de tipo unifamiliar	193.14
111		140.00
112		140.00
113		140.00
114		140.00
115		140.00
Subtotal		893.14

H-3. U 8		
Clave	Uso de suelo	Superf. (m2)
116	Habitacional densidad media de tipo unifamiliar	221.51
117		140.00
118		140.00
119		178.87
120		140.00
121		140.00
122		140.00
Subtotal		1,100.38

H-3. PV 9		
Clave	Uso de suelo	Superf. (m2)
123	Habitacional densidad media de tipo plurifamiliar vertical	728.38
124		420.00
125		420.00
Subtotal		1,568.38



H-3. U 10		
Clave	Uso de suelo	Superf. (m2)
126	Habitacional densidad media de tipo unifamiliar	169.54
127		140.38
128		140.46
129		140.54
130		147.35
131		149.02
132		140.71
133		140.79
134		140.87
135		140.95
136		141.03
137		141.11
138		141.19
139		141.28
140		141.36
141		141.44
142		157.02
Subtotal		2,455.04

H-3. U 11		
Clavev	Uso de suelo	Superf. (m2)
143	Habitacional densidad media de tipo unifamiliar	159.51
144		153.44
145		147.11
146		223.15
147		176.40
Subtotal		859.60

V.5.2. Áreas para equipamiento privado (areas comunes) (EQ-PR)

Áreas para uso común		
Uso	Clave	Superficie (m2)
Equipamiento	EQ-PR.01	299.83
Totales		299.83

V.5.3. Áreas para comercio y servicio (COM-S)

Áreas para comercio y servicio		
Uso	Clave	Superficie (m2)
Comercio y servicio	COM-S.01	190.61
Comercio y servicio	COM-S.02	246.26



Totales	436.87
----------------	---------------

V.5.4. Áreas para Vialidades (V)

Áreas para vialidades		
Uso	Clave	Superficie (m2)
Vialidad privada	V-PR	10,151.35
Totales		10,151.35

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. La propuesta de zonificación parte en general de los resultados del diagnóstico-pronóstico.

V.6.1. Áreas para uso habitacional densidad media (H-3).

Manzana 1		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
1	168.29	0.47%
2	171.61	0.48%
3	174.93	0.49%
4	200.76	0.56%
5	204.96	0.57%
6	216.12	0.61%
7	419.46	1.17%
8	250.88	0.70%
9	140.00	0.39%
10	140.00	0.39%
11	140.00	0.39%
12	151.89	0.43%
Subtotal	2,378.90	6.66%

Manzana 2		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
13	204.82	0.57%
14	139.46	0.39%
15	139.48	0.39%
16	139.50	0.39%
17	139.51	0.39%
18	139.53	0.39%
19	139.54	0.39%
20	139.56	0.39%
21	256.92	0.72%
22	260.95	0.73%
23	171.16	0.48%

24	171.11	0.48%
25	171.06	0.48%
26	171.07	0.48%
27	171.95	0.48%
28	173.13	0.48%
29	203.16	0.57%
30	163.66	0.46%
31	172.02	0.48%
32	170.69	0.48%
33	169.37	0.47%
34	168.04	0.47%
35	166.71	0.47%
36	165.38	0.46%
37	164.85	0.46%
38	165.51	0.46%
39	166.17	0.47%
40	166.83	0.47%
41	167.50	0.47%
42	486.00	1.36%
43	142.54	0.40%
44	143.80	0.40%
45	145.05	0.41%
46	146.31	0.41%
47	147.56	0.41%
48	148.81	0.42%
49	238.34	0.67%
50	177.62	0.50%
Subtotal	6,714.67	18.80%

Manzana 3



No. de lote	Superf. (m2)	% del total
51	184.89	0.52%
52	140.00	0.39%
53	140.00	0.39%
54	140.00	0.39%
55	140.00	0.39%
56	140.00	0.39%
57	140.00	0.39%
58	140.00	0.39%
59	159.02	0.45%
60	184.89	0.52%
61	140.00	0.39%
62	140.00	0.39%
63	140.00	0.39%
64	140.00	0.39%
65	140.00	0.39%
66	140.00	0.39%
67	244.00	0.68%
Subtotal	2,592.80	7.26%

Manzana 4		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
68	184.89	0.52%
69	140.00	0.39%
70	140.00	0.39%
71	140.00	0.39%
72	140.00	0.39%
73	140.00	0.39%
74	241.85	0.68%
75	184.89	0.52%
76	140.00	0.39%
77	140.00	0.39%
78	140.00	0.39%
79	140.00	0.39%
80	140.00	0.39%
81	156.06	0.44%
Subtotal	2,167.69	6.07%

Manzana 5		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
82	184.89	0.52%
83	140.00	0.39%
84	140.00	0.39%
85	140.00	0.39%
86	140.00	0.39%
87	140.00	0.39%
88	140.00	0.39%
89	184.89	0.52%

90	140.00	0.39%
91	140.00	0.39%
92	140.00	0.39%
93	140.00	0.39%
94	140.00	0.39%
95	140.00	0.39%
Subtotal	2,049.78	5.74%

Manzana 6		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
96	184.89	0.52%
97	140.00	0.39%
98	140.00	0.39%
99	140.00	0.39%
100	140.00	0.39%
101	140.00	0.39%
102	140.00	0.39%
103	184.89	0.52%
104	140.00	0.39%
105	140.00	0.39%
106	140.00	0.39%
107	140.00	0.39%
108	140.00	0.39%
109	140.00	0.39%
Subtotal	2,049.78	5.74%

Manzana 7		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
110	193.14	0.54%
111	140.00	0.39%
112	140.00	0.39%
113	140.00	0.39%
114	140.00	0.39%
115	140.00	0.39%
Subtotal	893.14	2.50%

Manzana 8		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
116	221.51	0.62%
117	140.00	0.39%
118	140.00	0.39%
119	178.87	0.50%
120	140.00	0.39%
121	140.00	0.39%
122	140.00	0.39%
Subtotal	1,100.38	3.08%

Manzana 9		
-----------	--	--



Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento residencial Del Bosque
Ejido Puerta de la Lima, municipio de Compostela, Nayarit

No. de lote	Superf. (m2)	% del total
123	728.38	2.04%
124	420.00	1.18%
125	420.00	1.18%
Subtotal	1,568.38	4.39%

Manzana 10		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
126	169.54	0.47%
127	140.38	0.39%
128	140.46	0.39%
129	140.54	0.39%
130	147.35	0.41%
131	149.02	0.42%
132	140.71	0.39%
133	140.79	0.39%
134	140.87	0.39%
135	140.95	0.39%

136	141.03	0.39%
137	141.11	0.40%
138	141.19	0.40%
139	141.28	0.40%
140	141.36	0.40%
141	141.44	0.40%
142	157.02	0.44%
Subtotal	2,455.04	6.87%

Manzana 11		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
143	159.51	0.45%
144	153.44	0.43%
145	147.11	0.41%
146	223.15	0.62%
147	176.40	0.49%
Subtotal	859.60	2.41%



V.6.2. Áreas para equipamiento privado (areas comunes) (EQ-PR)

Áreas para uso común			
Uso	Clave	Superficie (m2)	% del total
Uso común	EQ-PR.01	299.83	0.84%
Totales		299.83	0.84%

V.6.3. Áreas para comercio y servicio (COM-S)

Áreas para comercio y servicio			
Uso	Clave	Superficie (m2)	% del total
Comercio y servicio	COM-S.01	190.61	0.53%
Comercio y servicio	COM-S.02	246.26	0.69%
Totales		436.87	1.22%

V.6.4. Áreas para Vialidades (V)

Áreas para vialidades			
Uso	Clave	Superficie (m2)	% del total
Vialidad privada	V-PR	10,151.35	28.42%
Totales		10,151.35	28.42%

V.6.5. Resumen general de áreas del proyecto

Resumen general de superficies			
Uso	Clave	Superficie (m2)	% del total
Habitacional		24,830.16	69.52%
Equipamiento	EQ-PR	299.83	0.84%
Comercio y servicio	COM-S	436.87	1.22%
Vialidad privada	V-PR	10,151.35	28.42%
		35,718.21	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 “Residencial Del Bosque”, 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 “Residencial Del Bosque”	Ayuntamiento Compostela	X		
1.2	Publicación en el periódico oficial del Estado de Nayarit, el Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento “Residencial Del Bosque”.	Promovente	X		
1.3	Aplicar las políticas de control del desarrollo urbano que se determinan dentro del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento “Residencial Del Bosque”	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 “Residencial Del Bosque”	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 “Residencial Del Bosque”.	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 “Residencial Del Bosque”.	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 (mediano plazo) y/o permuta de estas.	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 conformen la asociación de condóminos	Promovente		X	
9. Trámites legales.					
9.1	Tramites, permisos y licencias de construcción para el Desarrollo.	Promovente	X		

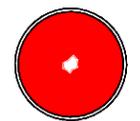


**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO
"RESIDENCIAL DEL BOSQUE"**
EJIDO PUERTA DE LA LIMA, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT.



SIMBOLOGIA:

ÁREA DE APLICACIÓN



SIGNOS CONVENCIONALES

- AREA DE APLICACION		- VIALIDAD REGIONAL	
- LINEA DE ALTA TENSION		- VIALIDAD SUB REGIONAL	
- RIOS O ARROYOS		- VIALIDAD COLECTORA	
- ESCURRIMIENTOS INTERMITENTES		- VIALIDAD LOCAL	
- CUERPOS DE AGUA		- CAMINOS TERRACERIA	
- LIMITE DEL AREA URBANA		- AREA URBANA	
- LIMITE DE PARCELA EJIDAL			

plano:
LOCALIZACION

No. PLANO:
A-1

ESCALA:

ESCALA GRAFICA



ARCHIVO DIGITAL:
A1_LOCAL_DBQ
ELABORO:
L.E.R.R.
ESCALA:
INDICADA
REVISO:
M.A.R.C.
FECHA:
NOVIEMBRE 2023
Vo. Bo.
M.A.R.C.





PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO

"RESIDENCIAL DEL BOSQUE"
EJIDO PUERTA DE LA LIMA, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT.

PROMOVENTE:



CONSULTORIA:

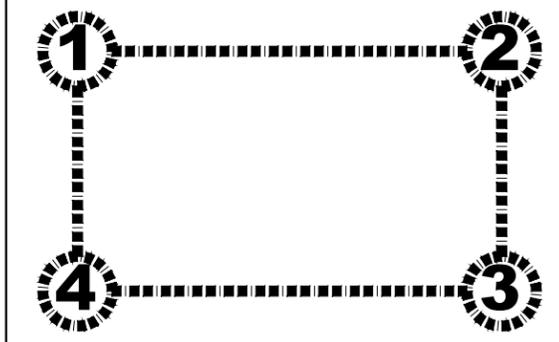


MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
1	2	S 00°00'00" E	8,400.000	2	2,330,444.0000	474,502.0000
2	3	N 90°00'00" E	10,400.000	3	2,330,444.0000	484,902.0000
3	4	N 00°00'00" E	8,400.000	4	2,338,844.0000	484,902.0000
4	1	N 90°00'00" W	10,400.000	1	2,338,844.0000	474,502.0000

SUPERFICIE = 87,360,000.000 m2



SIGNOS CONVENCIONALES

- AREA DE APLICACION: [Red dashed line]
- AREA DE ESTUDIO: [Black dashed line]
- ESCURRIMIENTOS INTERMITENTES: [Blue dashed line]
- CUERPOS DE AGUA: [Blue wavy line]
- LINEA DE COMUNICACION: [Blue dashed line]
- LINEA DE ALTA TENSION: [Purple dashed line]
- VALIADAD REGIONAL: [Red dashed line]
- TRAZA URBANA: [Black dashed line]
- BRECHAS Y CAMINOS: [Yellow dashed line]
- CURVAS DE NIVEL: [Green dashed line]
- LIMITE DE PARCELA EJIDAL: [Black dashed line]

plano: **PLANO BASE**

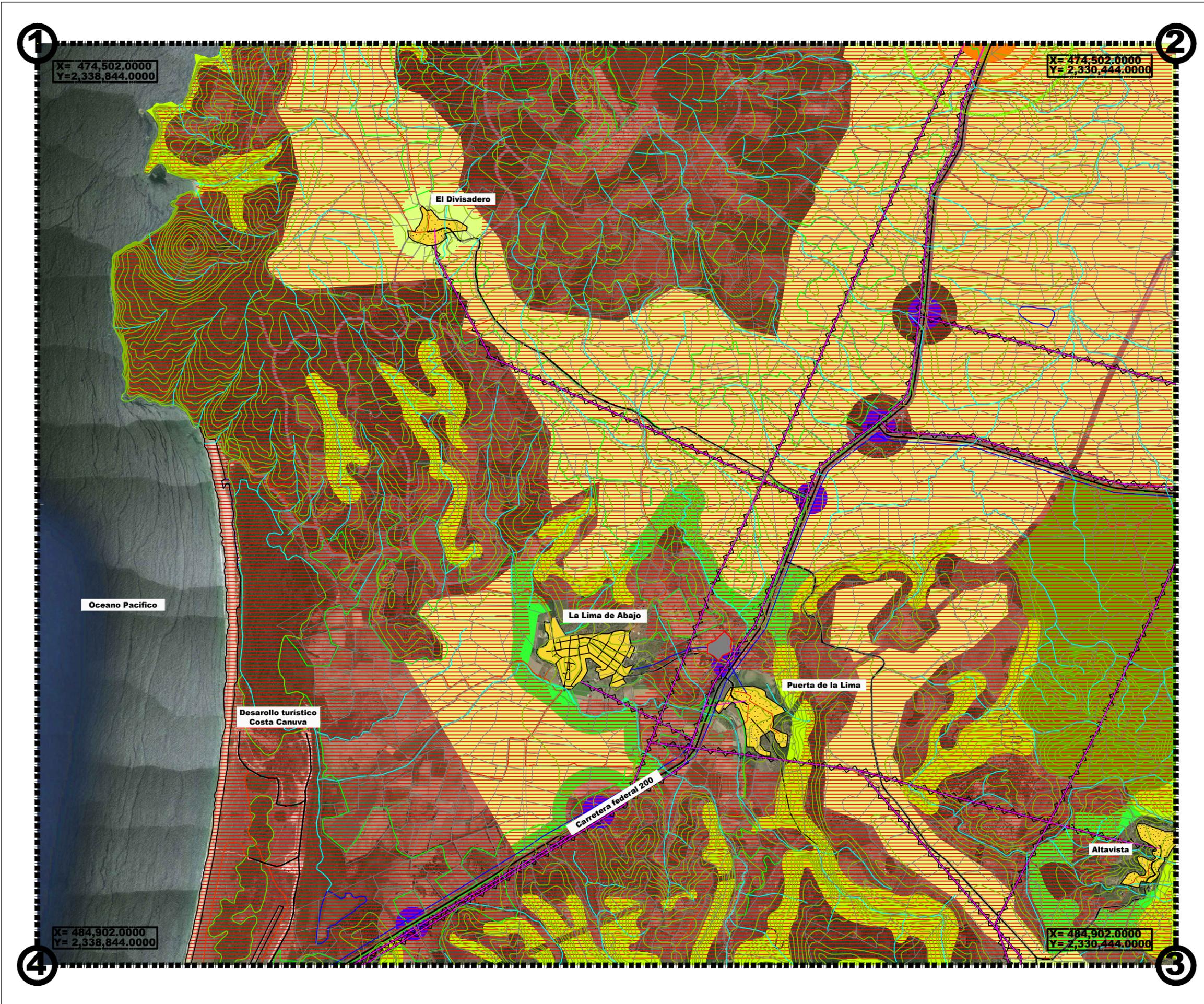
No. PLANO: **A-2**

ESCALA:
METROS
ESCALA GRAFICA



ARCHIVO DIGITAL: A2_P BASE_DBQ
ELABORO: L.E.R.R.
ESCALA: INDICADA
REVISO: M.A.R.C.
FECHA: NOVIEMBRE 2023
Vo. Bo. M.A.R.C.





PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO "RESIDENCIAL DEL BOSQUE"

EJIDO PUERTA DE LA LIMA, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT.



- SIMBOLOGIA:**
- ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO
- AP** AREA NATURAL PROTEGIDA
 - EV** ESPACIOS VERDES
 - GH** GRANJAS Y HUERTOS
 - AGR** AGRICOLA
 - IN** INFRAESTRUCTURA
 - NV** NODO VIAL
- VIALIDAD
- ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA
- INFRAESTRUCTURA
- ÁREAS SIN REDES DE SERVICIOS PUBLICOS
 - RETRICCION POR LINEAS DE ALTA TENSION ELECTRICA
- RIESGOS Y VULNERABILIDAD DEL MEDIO ANTROPOGENICO
- RIESGO POR INCENDIO O EXPLOSION *VULNERABILIDAD SEVERA (SONI GAS)*
 - ZONA DE AMORTIGUAMIENTO *(SONI GAS)*
 - ZONA DE NUBE TOXICA *(SONI GAS)*

- SIGNOS CONVENCIONALES**
- ÁREA DE APLICACION
 - ÁREA DE ESTUDIO
 - ESCURRIMIENTOS INTERMITENTES
 - CUERPOS DE AGUA
 - LINEA DE COMUNICACION
 - LINEA DE ALTA TENSION
 - VIALIDAD REGIONAL
 - TRAZA URBANA
 - BRECHAS Y CAMINOS
 - CURVAS DE NIVEL
 - LIMITE DE PARCELA EJIDAL

plano: **CONDICIONANTES DEL MEDIO FISICO ANTROPOGENICO**

No. PLANO: **D-16**

ESCALA:

ARCHIVO DIGITAL: D16_COND MFA_DBQ

ELABORO: L.E.R.R.

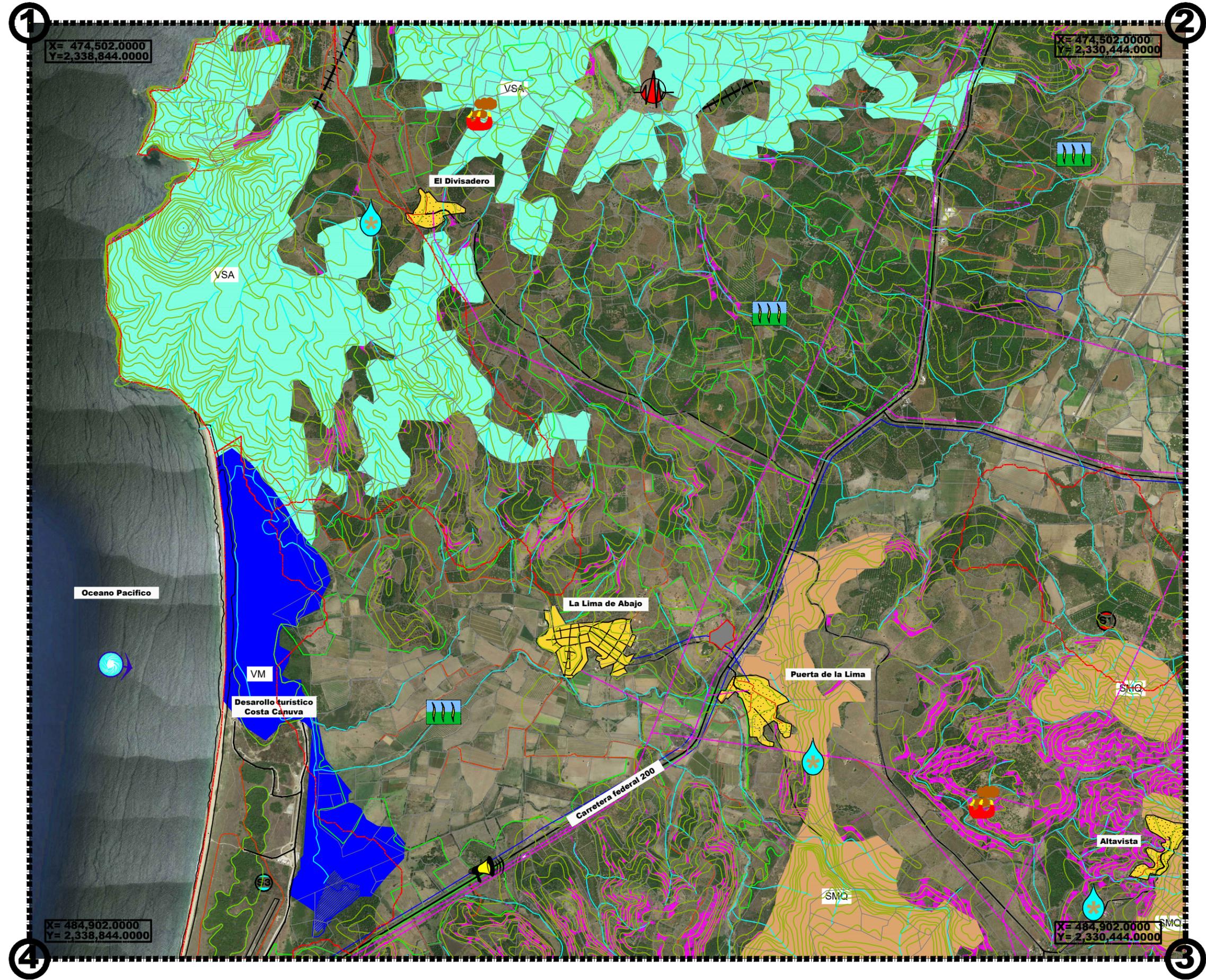
REVISO: M.A.R.C.

INDICADA

FECHA: NOVIEMBRE 2023

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





PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO

"RESIDENCIAL DEL BOSQUE"
EJIDO PUERTA DE LA LIMA, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT.

PROMOVENTE:



CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

TOPOGRAFIA

T4 PENDIENTES MAYORES AL 30%, REPRESENTAN CONDICIONES SEVERAS AL DESARROLLO URBANO

GEOLÓGIA (FALLAS)

FALLA NORMAL

EDAFOLÓGIA (SUELOS PROBLEMATICOS)

S1 SUELOS EXPANSIVOS

S3 SUELOS GRANULAR SUELTO

USO DE SUELO Y VEGETACIÓN

VSA SELVA SUB CADUCIFOLIA **SMQ** SELVA PERENNIFOLIA **VM** VEGETACIÓN HIDROFILA

RIESGOS Y VULNERABILIDAD NATURAL

INUNDACIONES

RIESGO POR DESBORDAMIENTO DE ESCURRIENTO

RIESGO DE INCENDIO

CONTAMINACION POR RUIDO

SISMOS

CONTAMINACION DE SUELO POR AGROQUIMICOS

HURACANES

CONTAMINACION DE SUELO Y MANTOS FREATICOS POR DESCARGAS SIN TRATAMIENTO.

SIGNOS CONVENCIONALES

- ÁREA DE APLICACIÓN

- ÁREA DE ESTUDIO

- ESCURRIENTOS INTERMITENTES

- CUERPOS DE AGUA

- LINEA DE COMUNICACIÓN

- LINEA DE ALTA TENSIÓN

- VALIADAD REGIONAL

- TRAZA URBANA

- BRECHAS Y CAMINOS

- CURVAS DE NIVEL

- LIMITE DE PARCELA EJIDAL

plano: **CONDICIONANTES DEL MEDIO FISICO NATURAL**

No. PLANO: **D-9**

ESCALA:

RETRON

ESCALA GRAFICA



ARCHIVO DIGITAL: D9_CONF_MFN_DBC

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

ESCALA: INDICADA

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

FECHA: NOVIEMBRE 2023

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

INSTITUCIONES NORRATIVAS:



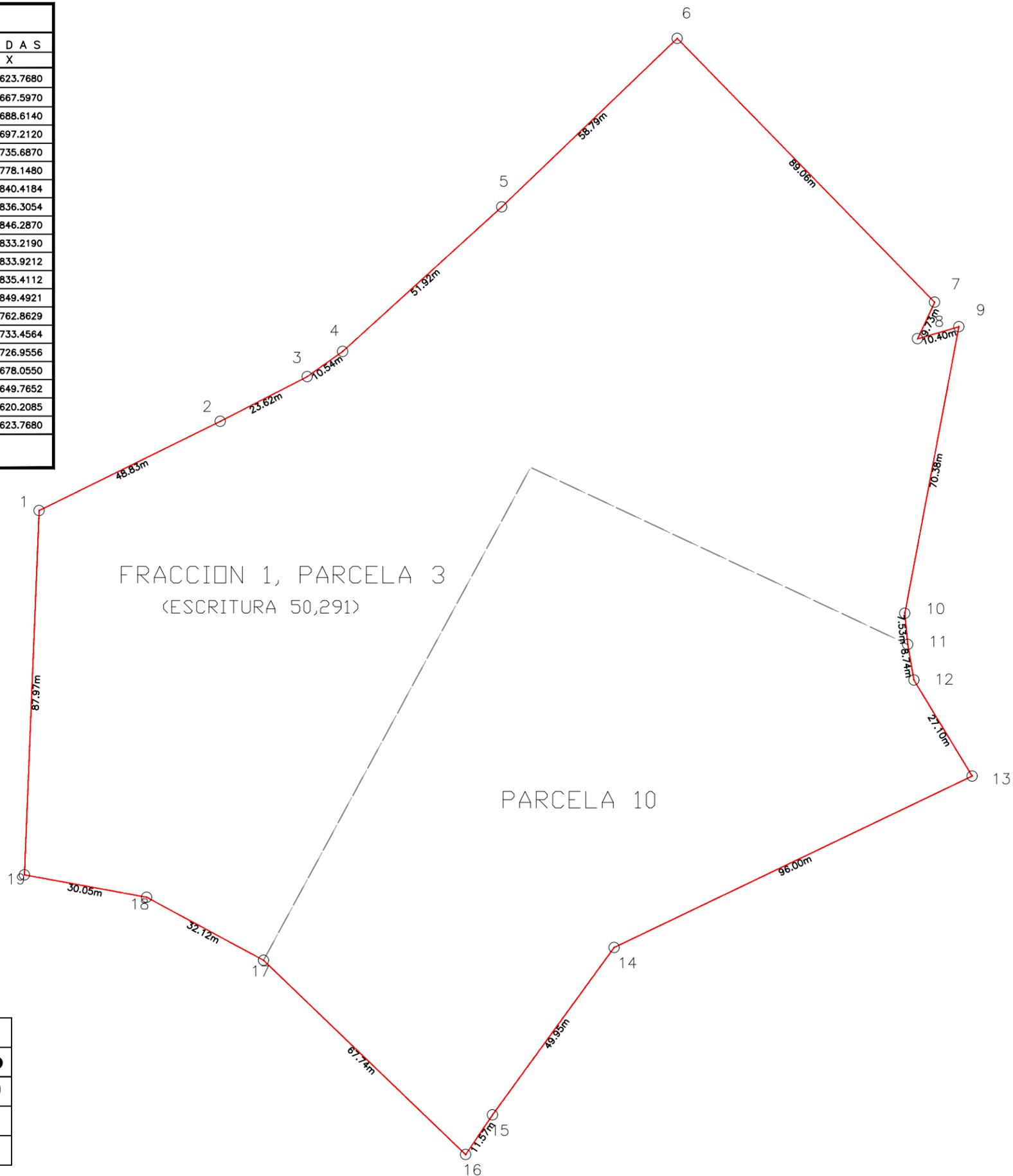
AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	2,333,373.1800	480,623.7680
1	2	N 63°50'37.45" E	48.829	2	2,333,394.7050	480,667.5970
2	3	N 62°51'55.15" E	23.616	3	2,333,405.4760	480,688.6140
3	4	N 54°39'47.81" E	10.540	4	2,333,411.5720	480,697.2120
4	5	N 47°48'52.97" E	51.925	5	2,333,446.4410	480,735.6870
5	6	N 46°14'08.21" E	58.795	6	2,333,487.1090	480,778.1480
6	7	S 44°21'37.05" E	89.064	7	2,333,423.4323	480,840.4184
7	8	S 25°00'56.25" W	9.726	8	2,333,414.6183	480,836.3054
8	9	N 73°42'54.93" E	10.399	9	2,333,417.5342	480,846.2870
9	10	S 10°42'02.64" W	70.380	10	2,333,348.3785	480,833.2190
10	11	S 05°20'58.67" E	7.532	11	2,333,340.8794	480,833.9212
11	12	S 09°48'58.68" E	8.739	12	2,333,332.2679	480,835.4112
12	13	S 31°18'10.74" E	27.101	13	2,333,309.1116	480,849.4921
13	14	S 64°28'12.31" W	96.003	14	2,333,267.7360	480,762.8629
14	15	S 36°03'44.50" W	49.955	15	2,333,227.3540	480,733.4564
15	16	S 34°10'24.64" W	11.573	16	2,333,217.7788	480,726.9556
16	17	N 46°12'25.32" W	67.744	17	2,333,264.6613	480,678.0550
17	18	N 61°43'17.58" W	32.124	18	2,333,279.8801	480,649.7652
18	19	N 79°38'57.28" W	30.046	19	2,333,285.2785	480,620.2085
19	1	N 02°19'07.98" E	87.974	1	2,333,373.1800	480,623.7680

SUPERFICIE = 35,718.209 m2



Fracción	Superficie (m2)	
	Levantamiento topografico	
Parcela 10	13,507.40	
Poligono 1 parcela 3	22,210.81	
Total	35,718.21	

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "RESIDENCIAL DEL BOSQUE"
EJIDO PUERTA DE LA LIMA, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT.



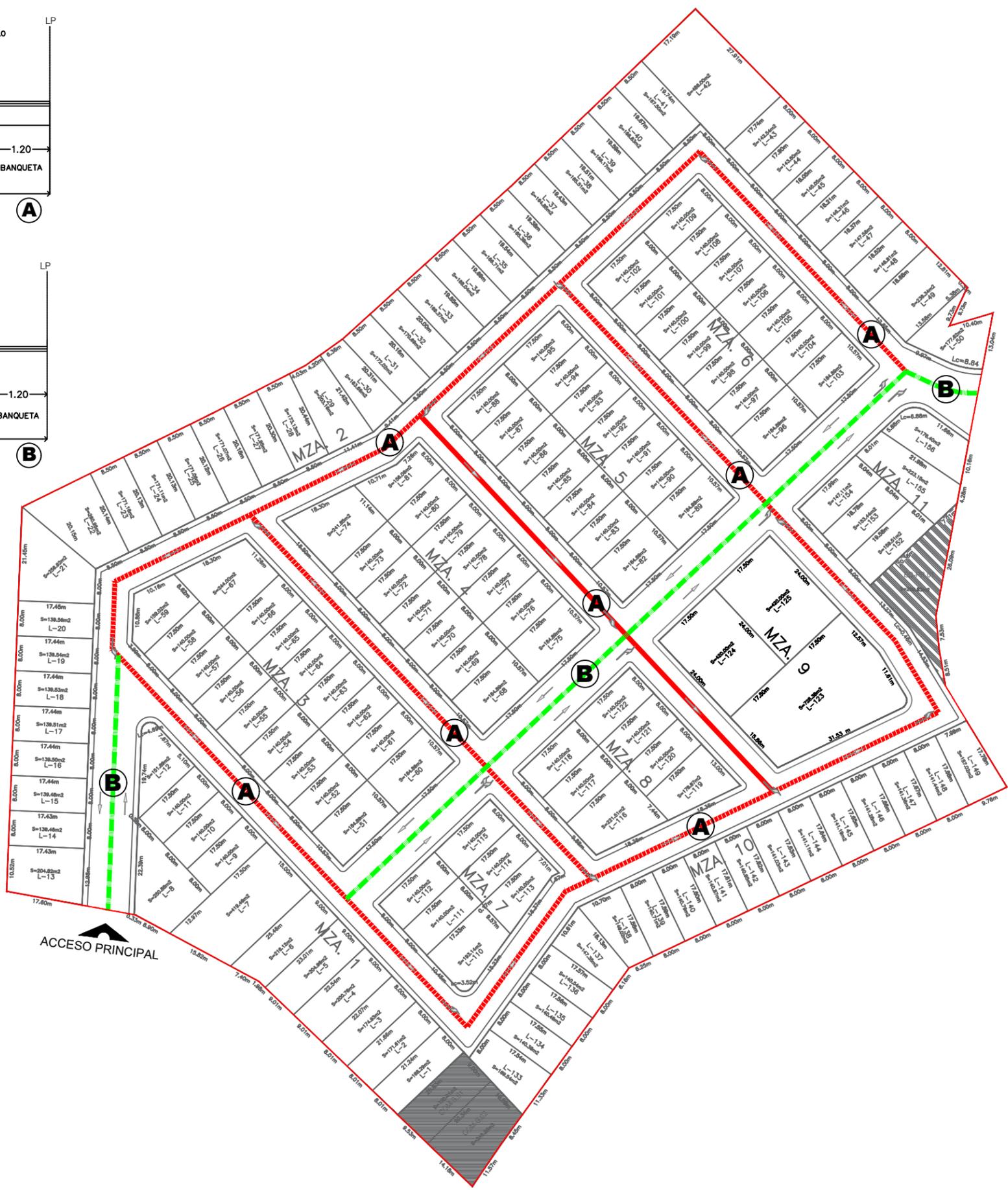
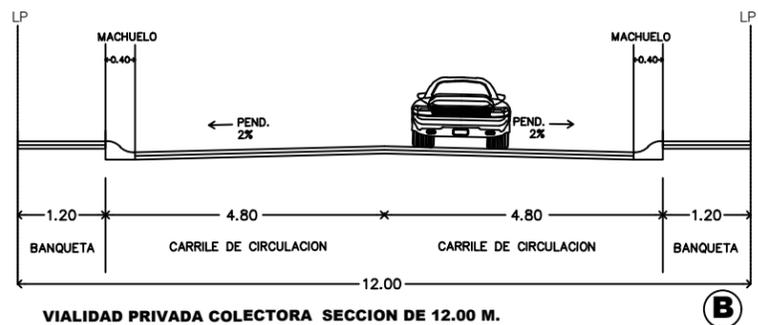
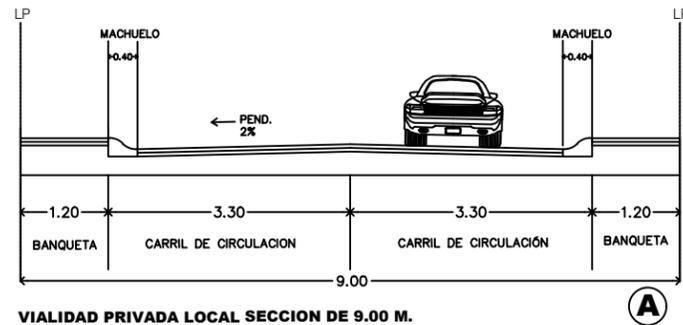
SIMBOLOGIA:

- Limite del área de aplicación
- Limite de colindancias
- Vertice
- 4 Numero de vertice
- 128.33m Distancia entre vertices

plano: **DELIMITACION DEL AREA DE APLICACION** No. PLANO: **E-1**

ESCALA:		ARCHIVO DIGITAL: E1_A APLIC_DBQ	ELABORO: L.E.R.R.
		ESCALA: INDICADA	REVISO: M.A.R.C.
		FECHA: NOVIEMBRE 2023	Vo. Bo. M.A.R.C.





PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO "RESIDENCIAL DEL BOSQUE"

EJIDO PUERTA DE LA LIMA, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT.

PROMOVENTE:



CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

- ACCESO AL PROYECTO
- VIALIDAD PRIVADA LOCAL 9.00 M
- VIALIDAD PRIVADA COLECTORA 12.00 M
- SENTIDO DEL FLUJO VIAL

plano:
ESTRUCTURA VIAL

No. PLANO:
E-2



ARCHIVO DIGITAL: E2_EST VIAL_DBQ
ESCALA: INDICADA
FECHA: NOVIEMBRE 2023

ELABORADO: L.E.R.R.
REVISADO: M.A.R.C.
Vo. Bo. M.A.R.C.

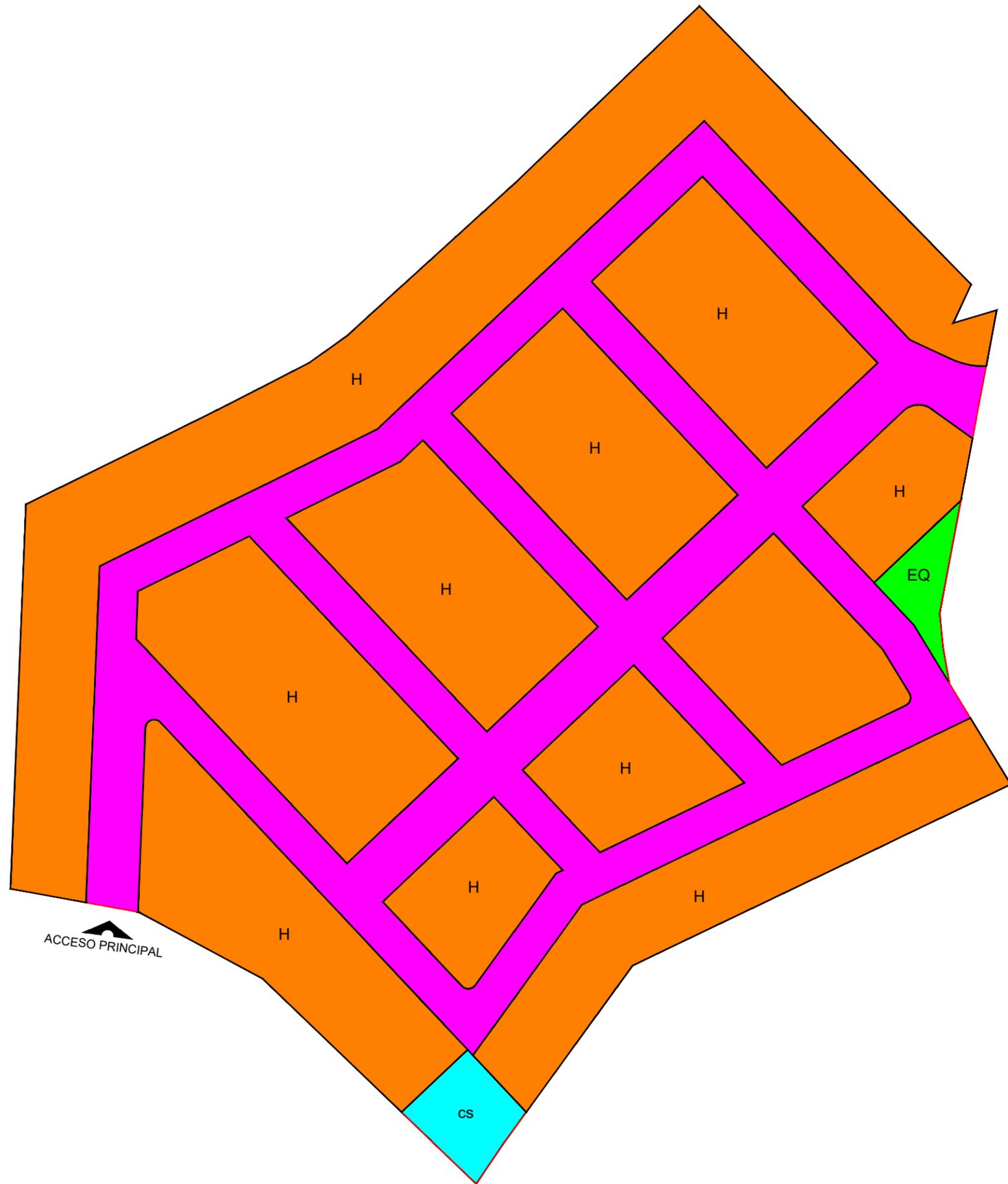
INSTITUCIONES NORMATIVAS:



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO
"RESIDENCIAL DEL BOSQUE"**
EJIDO PUERTA DE LA LIMA, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT.

PROMOVENTE:



CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

- H** AREAS PARA USO HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD
- EQ** AREAS PARA USO DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (USO COMÚN)
- CS** AREAS PARA DESTINO DE COMERCIO Y SERVICIOS
- INFRAESTRUCTURA**

plano:
ZONIFICACION PRIMARIA

No. PLANO:
E-3

ESCALA:
METROS



ARCHIVO DIGITAL:
E3_Z.PRIM.DBQ

ELABORO:
L.E.R.R.

ESCALA:
INDICADA

REVISO:
M.A.R.C.

FECHA:
NOVIEMBRE 2023

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

INSTITUCIONES NORMLAS TOTALES:



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.

EJEMPLO ZONAS HABITACIONALES

URBANIZACION	SUPERFICIE MINIMA DE LOTE.- en metros cuadrados.	hab./ ha.	viv./ ha.	DENSIDAD MAXIMA.- determina la concentracion maxima de habitantes o viviendas permisible en una superficie determinada
	COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO.- factor que multiplicado por el area total de un lote o predio, determina la superficie edificable misma.	sup. min. lote	frente min.	FRENTE MINIMO DE LOTE.- en metros lineales
CONTROL DE LA EDIFICACION	CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.- expresado en cajones por unidad.	C.O.S.	C.U.S.	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
	FRENTE JARDINADO.- porcentaje de la superficie correspondiente a la restricción frontal que debiera ser destinada a jardín dentro de la misma y al interior del lote	cajones auto	altura	ALTURA- la resultante de aplicar C.O.S. y C.U.S.
	MODO DE EDIFICACION.- caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana	% frente jardinado	restricción	RESTRICCIÓN FRONTAL- la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medido desde la línea del límite del lote con la vía pública, hasta el alineamiento o inicio permisible de la superficie edificable, por todo el frente del mismo lote.
		modo de edificación		RESTRICCIÓN LATERAL- la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medido desde la línea de colindancia lateral, hasta el inicio permisible de la edificación edificable, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según se señale en el Plan Parcial de Urbanización

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

- Abierto
- Cerrado
- Semi abierto
- Semi cerrado

NORMAS DE CONTROL DE URBANIZACION Y DENSIDAD EN LA EDIFICACION

H-3.U

160	40
140	8
0.7	1.4
1	R*
30%	F = 0.00 L = 0.00 P = 2.00
■	

H-3.PV

240	80
350	17.5
0.7	2.8
1	R*
30%	F = 0.00 L = 0.00 P = 2.00
■	

R* = ALTURA- LA RESULTANTE DE APLICAR C.O.S. Y C.U.S.

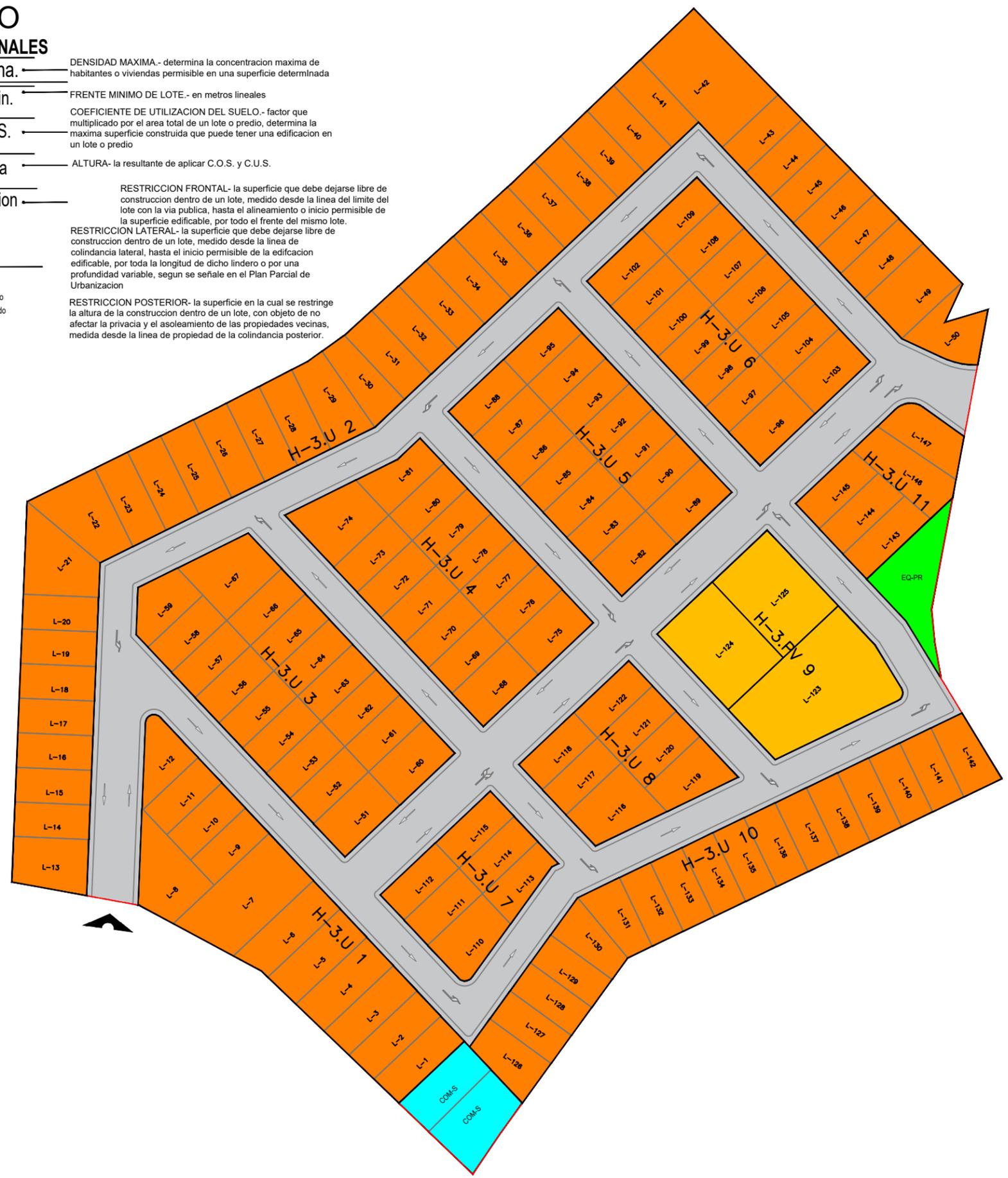
COM-S

S / NORMA	X
S / NORMA	S / NORMA
S / TABLA	S / NORMA
S / NORMA	F = S / NORMA L = S / NORMA P = S / NORMA
VARIABLE	

EQ-PR

S / NORMA	X
S / NORMA	S / NORMA
S / TABLA	S / NORMA
S / NORMA	F = S / NORMA L = S / NORMA P = S / NORMA
VARIABLE	

■ AREAS PARA DESTINO DE VIALIDADES PRIVADAS



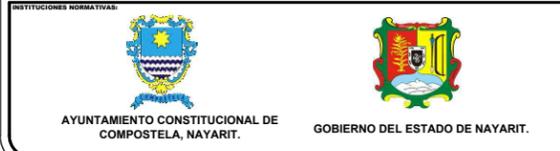
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO "RESIDENCIAL DEL BOSQUE" EJIDO PUERTA DE LA LIMA, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT.



SIMBOLOGIA:

- AREAS PARA USO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA TIPO UNIFAMILIAR
- AREAS PARA USO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA TIPO PLURIFAMILIAR VERTICAL
- AREAS PARA USO DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (USO COMÚN)
- AREAS PARA DESTINO DE COMERCIO Y SERVICIOS
- AREAS PARA USO DE VIALIDADES PRIVADAS

ESCALA:	ZONIFICACION SECUNDARIA	No. PLANO: E-4	
		ARCHIVO DIGITAL: E4.Z SEC.DBQ	ELABORO: L.E.R.R.
METROS	INDICADA	REVISO: M.A.R.C.	Vo. Bo. M.A.R.C.
		FECHA: NOVIEMBRE 2023	





Manzana 1		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
1	168.29	0.47%
2	171.61	0.48%
3	174.93	0.49%
4	200.76	0.56%
5	204.95	0.57%
6	216.12	0.61%
7	419.46	1.17%
8	250.88	0.70%
9	140.00	0.39%
10	140.00	0.39%
11	140.00	0.39%
12	151.89	0.43%
Subtotal	2,378.90	6.66%

Manzana 2		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
13	204.82	0.57%
14	139.46	0.39%
15	139.48	0.39%
16	139.50	0.39%
17	139.51	0.39%
18	139.53	0.39%
19	139.54	0.39%
20	139.56	0.39%
21	256.92	0.72%
22	260.95	0.73%
23	171.16	0.48%
24	171.11	0.48%
25	171.06	0.48%
26	171.07	0.48%
27	171.95	0.48%
28	173.13	0.48%
29	203.16	0.57%
30	163.66	0.46%
31	172.02	0.48%
32	170.69	0.48%
33	169.37	0.47%
34	168.04	0.47%
35	166.71	0.47%
36	165.39	0.46%
37	164.85	0.46%
38	165.51	0.46%
39	166.17	0.47%
40	166.83	0.47%
41	167.50	0.47%
42	486.00	1.36%
43	142.54	0.40%
44	143.80	0.40%
45	145.05	0.41%
46	146.31	0.41%
47	147.56	0.41%
48	148.81	0.42%
49	238.34	0.67%
50	177.62	0.50%
Subtotal	6,714.67	18.80%

Manzana 3		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
51	184.89	0.52%
52	140.00	0.39%
53	140.00	0.39%
54	140.00	0.39%
55	140.00	0.39%
56	140.00	0.39%
57	140.00	0.39%
58	140.00	0.39%
59	159.02	0.45%
60	184.89	0.52%
61	140.00	0.39%
62	140.00	0.39%
63	140.00	0.39%
64	140.00	0.39%
65	140.00	0.39%
66	140.00	0.39%
67	244.00	0.68%
Subtotal	2,592.80	7.28%

Manzana 4		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
68	184.89	0.52%
69	140.00	0.39%
70	140.00	0.39%
71	140.00	0.39%
72	140.00	0.39%
73	140.00	0.39%
74	241.85	0.69%
75	184.89	0.52%
76	140.00	0.39%
77	140.00	0.39%
78	140.00	0.39%
79	140.00	0.39%
80	140.00	0.39%
81	156.06	0.44%
Subtotal	2,167.69	6.07%

Manzana 5		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
82	184.89	0.52%
83	140.00	0.39%
84	140.00	0.39%
85	140.00	0.39%
86	140.00	0.39%
87	140.00	0.39%
88	140.00	0.39%
89	184.89	0.52%
90	140.00	0.39%
91	140.00	0.39%
92	140.00	0.39%
93	140.00	0.39%
94	140.00	0.39%
95	140.00	0.39%
Subtotal	2,049.78	6.74%

Manzana 6		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
96	184.89	0.52%
97	140.00	0.39%
98	140.00	0.39%
99	140.00	0.39%
100	140.00	0.39%
101	140.00	0.39%
102	140.00	0.39%
103	184.89	0.52%
104	140.00	0.39%
105	140.00	0.39%
106	140.00	0.39%
107	140.00	0.39%
108	140.00	0.39%
109	140.00	0.39%
Subtotal	2,049.78	6.74%

Manzana 7		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
110	193.74	0.54%
111	140.00	0.39%
112	140.00	0.39%
113	140.00	0.39%
114	140.00	0.39%
115	140.00	0.39%
Subtotal	893.14	2.50%

Manzana 8		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
116	221.51	0.62%
117	140.00	0.39%
118	140.00	0.39%
119	178.87	0.50%
120	140.00	0.39%
121	140.00	0.39%
122	140.00	0.39%
Subtotal	1,100.38	3.08%

Manzana 9		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
123	728.38	2.04%
124	420.00	1.18%
125	420.00	1.18%
Subtotal	1,568.38	4.39%

Manzana 10		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
126	169.54	0.47%
127	140.38	0.39%
128	140.46	0.39%
129	140.54	0.39%
130	147.35	0.41%
131	149.02	0.42%
132	140.71	0.39%
133	140.79	0.39%
134	140.87	0.39%
135	140.95	0.39%
136	141.03	0.39%
137	141.11	0.40%
138	141.19	0.40%
139	141.28	0.40%
140	141.36	0.40%
141	141.44	0.40%
142	157.02	0.44%
Subtotal	2,455.04	6.87%

Manzana 11		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
143	159.51	0.45%
144	153.44	0.43%
145	147.11	0.41%
146	223.15	0.62%
147	176.40	0.49%
Subtotal	859.60	2.41%

Resumen de áreas habitacionales			
No. de manzana	No. de lotes	Superficie (m2)	% del total
1	12	2,378.90	6.66%
2	38	6,714.67	18.80%
3	17	2,592.80	7.28%
4	14	2,167.69	6.07%
5	14	2,049.78	5.74%
6	14	2,049.78	5.74%
7	6	893.14	2.50%
8	7	1,100.38	3.08%
9	3	1,568.38	4.39%
10	17	2,455.04	6.87%
11	5	859.60	2.41%
Totales	147	24,830.16	69.52%

Áreas para uso común			
Uso	Clave	Superficie (m2)	% del total
Uso común	EQ-PR.01	299.83	0.84%
Totales		299.83	0.84%

Áreas para comercio y servicio			
Uso	Clave	Superficie (m2)	% del total
comercio y servicio	COM-S.01	190.61	0.53%
comercio y servicio	COM-S.02	246.26	0.69%
Totales		436.87	1.22%

Áreas para vialidades			
Uso	Clave	Superficie (m2)	% del total
Vialidad privada	V-PR	10,151.35	28.42%
Totales		10,151.35	28.42%

Resumen general de superficies			
Uso	Clave	Superficie (m2)	% del total
Habitacional		24,830.16	69.52%
Equipamiento	EQ-PR	299.83	0.84%
Comercio y servicio	COM-S	436.87	1.22%
Vialidad privada	V-PR	10,151.35	28.42%
Totales		35,718.21	100.00%

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION "RESIDENCIAL DEL BOSQUE"

EJIDO PUERTA DE LA LIMA, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT.



SIMBOLOGIA:

- LIMITE DEL POLIGONO
- AREAS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES)
- COMERCIO Y SERVICIOS

DISEÑO URBANO

No. PLANO: **E-5**

ESCALA:

ARCHIVO DIGITAL: E5_D_URB_DBQ
 ELABORADO: L.E.R.R.
 ESCALA: INDICADA
 REVISADO: M.A.R.C.
 FECHA: NOVIEMBRE 2023
 Vo. Bo. M.A.R.C.

