



Programa Parcial de Urbanización

Fraccionamiento habitacional

Villa Dorada

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

Versión abreviada

INSTITUCIONES NORMATIVAS



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



**Gobierno del Estado de
Nayarit**



I. ANTECEDENTES.....	4
I.1. Enunciado del Programa Parcial de Urbanización	4
I.1.1. Datos generales del proyecto	4
I.1.2. Descripción general del proyecto [Plano E-4]	4
I.1.3. Localización [Plano A-1]	5
I.1.4. Ubicación del área de estudio [Plano A-2]	5
I.1.5. Delimitación del área de aplicación [Plano E-1]	5
I.1.6. Antecedentes de planeación en la zona de estudio	7
I.1.6.1. Marco de Planeación Federal	7
I.1.6.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.....	8
I.1.7. Marco jurídico	9
I.1.7.1. Nivel Federal	9
I.1.7.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	9
I.1.7.1.2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.	9
I.1.7.1.3. Ley de Planeación.....	9
I.1.7.1.4. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.	9
I.1.7.1.5. Ley de Aguas Nacionales.....	9
I.1.7.2. Nivel estatal.....	9
I.1.7.2.1. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit.	9
I.1.7.2.2. Ley de Planeación del Estado de Nayarit.....	9
I.1.7.2.3. Ley Municipal del Estado de Nayarit.	10
I.1.7.2.4. Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.....	10
I.1.7.2.5. Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.....	10
I.1.7.3. Nivel Municipal	10
I.1.7.3.1. Reglamento de zonificación y usos del suelo de Compostela Nayarit	10
I.1.7.3.2. Reglamento para la Prestación de Servicios Turísticos en el Municipio de Compostela, Nayarit.....	10
I.1.7.3.3. Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Compostela, Nayarit.....	10
II. DIAGNOSTICO - PRONOSTICO.....	11
II.1. Diagnóstico	11
II.1.1. Fortalezas y debilidades	11
II.1.2. Potencialidades	12
II.1.3. Síntesis del Diagnóstico – Pronostico.....	12



II.1.3.1.	Medio físico natural	12
II.1.3.2.	Medio antropogénico (medio físico transformado)	13
II.1.3.3.	Medio socioeconómico.	13
III.	OBJETIVOS Y METAS.....	13
III.1.	Definición de objetivos generales	13
III.2.	Objetivos particulares	14
III.3.	Metas	14
IV.	NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE ESTUDIO	14
IV.1.	Normatividad de Usos y destinos	17
IV.2.	Normas de control para las zonas habitacionales densidad media (H3)	17
IV.3.	Normas de control para las áreas para destino de equipamiento El.....	18
IV.4.	Normas para las áreas de uso común.	19
IV.5.	Normatividad para áreas de restricción de áreas para destino de infraestructura INF... ..	28
IV.6.	Normatividad para las áreas de restricción por derechos de vía de líneas de Comisión Federal de Electricidad	29
IV.7.	Normatividad para vialidades de tipo privado.....	29
IV.8.	Normatividad de diseño urbano.....	30
IV.8.1.	Normas para reloficacion del diseño urbano	30
IV.8.2.	Normas de control para la imagen urbana	30
IV.8.3.	Normas de control para las personas con discapacidad.	32
IV.8.4.	Criterios de diseño de vialidad	35
IV.8.5.	Obras mínimas de urbanización	35
IV.8.6.	Normas de configuración urbana y visual	38
IV.8.7.	Criterios de obras para personas con discapacidad.....	39
V.	ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO.....	44
V.1.	Imagen objetivo.....	44
V.2.	Concepto general de la estrategia	44
V.2.1.	Políticas de desarrollo urbano	45
V.2.1.1.	De mejoramiento	46
V.2.1.2.	De conservación.....	46
V.2.1.3.	De crecimiento.....	46
V.3.	Estructura urbana.....	46
V.3.1.	Estructura vial [Plano E-2]	46
V.4.	Zonificación primaria [Plano E-3]	48
V.5.	Zonificación secundaria [Plano E-4]	48
V.5.1.	Áreas para uso habitacional densidad media (H3).....	49
V.5.2.	Áreas para destino de equipamiento (EQ) (Áreas de donación)	51
V.5.3.	Áreas de uso común (AC).....	51
V.5.4.	Áreas para comercio y servicio (COM)	51



V.5.5.	Áreas para infraestructura (INF)	52
V.5.6.	Áreas de restricción por derecho de vía de la C.F.E. (AR).....	52
V.5.7.	Vialidades de tipo privadas	52
V.6.	Diseño Urbano [Plano E-4]	52
V.6.1.	Áreas para uso habitacional densidad media H3.	52
V.6.2.	Áreas para destino de equipamiento (EQ) (Áreas de donación)	55
V.6.3.	Áreas de uso común (AC).....	55
V.6.4.	Áreas para comercio y servicio (COM)	55
V.6.5.	Áreas para infraestructura (INF)	55
V.6.6.	Áreas de restricción por derecho de vía de la C.F.E. (AR).....	55
V.6.7.	Vialidades	55
V.6.8.	Resumen general de áreas del proyecto	56
VI.	PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.....	56
VI.1.	Programa de acciones a ejecutar.	56



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 habitacional “Villa Dorada”

- **Ubicación:**

Carretera federal 200 kilómetro 105, entronque el poblado de Villa Morelos, en terrenos que pertenecieron al ejido de La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, Nayarit.

- **Promovente:**

Jesús Borrero Aguirre (Apoderado legal)

- **Área de aplicación del proyecto:**

60,457.92 metros cuadrados

- **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 medio que se llevará a cabo bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, en una superficie de 60,457.92 metros cuadrados, el cual contará con 140 terrenos habitacionales de tipo unifamiliar distribuidos en 9 manzanas con una superficie total habitacional de 29,453.90 metros cuadrados (48.72% del total del proyecto), el proyecto también cuenta con 5 polígonos con uso para áreas de uso común, sumando una superficie total de 2,058.39 metros cuadrados (3.40% de la superficie total), se propone la construcción de una planta de tratamiento para aguas residuales sobre un predio con una superficie de 350 metros cuadrados (0.58% del total del proyecto), se proyectan dos polígonos de terreno para uso comercial y servicios con una superficie de 12,619.88 metros cuadrados (representando un 20.87% del total del proyecto), el predio cuenta con una afectación el paso de una línea eléctrica el cual genera un derecho de vía con una sección de 6 metros a cada lado a partir del eje de la misma, generando una sección de 12 metros de restricción, dicha afectación suma un total de 3,621.06 metros cuadrados (5.99% del total de la superficie del proyecto), en lo relativo a las áreas de donación se proponen 3 polígonos que suman un total de



2,614.50 m² (representando un 4.32% de la superficie neta a desarrollar en el proyecto), por último, las vialidades serán de tipo privado con una sección de 9 y 12 metros sumando una superficie de 9,740.16 metros cuadrados lo que representa un 16.11% de la superficie total del proyecto.

I.1.3. Localización [Plano A-1]

El predio donde se pretende llevar a cabo la construcción del fraccionamiento Villa Dorada se encuentra ubicado sobre la carretera federal 200 kilómetro 105, en tronque el poblado de Villa Morelos, en terrenos que pertenecieron al ejido de La Peñita de Jaltemba, 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 habitacional “Villa Dorada”**, 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	2,318,752.2000	462,229.0000
1	2	N 90°00'00" e	6,200.000	2	2,318,752.2000	468,429.0000
2	3	S 00°00'00" e	4,940.625	3	2,313,811.5750	468,429.0000
3	4	N 90°00'00" w	6,200.000	4	2,313,811.5750	462,229.0000
4	1	N 00°00'00" e	4,940.625	1	2,318,752.2000	462,229.0000
Superficie = 30,631,875.00 M ²						

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

El área de aplicación que ampara el presente Programa Parcial de Urbanización, corresponde a dos polígonos, identificado en el plano E-1 como Parcelas 760 y 761 pertenecientes en su momento al ejido de La Peñita de Jaltemba, y que al momento se cuenta con títulos de propiedad.

Es necesario hacer la aclaración que las medidas físicas de los linderos realizada en el levantamiento topográfico cuenta con algunas diferencias, mismas que se aprecian en la tabla siguiente, por lo que la superficie del proyecto de tomar en cuenta los polígonos físicos levantados topográficamente.

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

Parcela	Superficie título de propiedad (m ²)	Superficie levantamiento topográfico (m ²)
760	41,921.09	42,325.46
761	16,718.11	18,132.46
Total	58,639.20	60,457.92

Por lo tanto, el área de aplicación cuenta con una superficie total de 60,457.92 metros cuadrados, mismos que se describen uno a uno con los siguientes cuadros de construcción:

Tabla I-3.- Delimitación del área de aplicación parcela 760

Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
Est.	PV				Y	X
				1	2,317,682.0410	466,557.4970
1	2	S 25°53'15.76" W	28.75	2	2,317,656.1750	466,544.9440
2	3	S 09°12'55.50" W	33.08	3	2,317,623.5260	466,539.6470
3	4	S 35°33'49.87" W	1.78	4	2,317,622.0770	466,538.6110
4	5	S 32°37'04.86" E	11.01	5	2,317,612.8000	466,544.5480
5	6	S 02°45'24.87" W	40.44	6	2,317,572.4090	466,542.6030
6	7	S 36°00'24.19" E	23.05	7	2,317,553.7650	466,556.1520
7	8	S 02°46'52.34" W	18.82	8	2,317,534.9710	466,555.2390
8	9	S 08°51'25.76" E	20.17	9	2,317,515.0390	466,558.3450
9	10	S 13°02'25.23" W	99.74	10	2,317,417.8670	466,535.8390
10	11	S 29°58'29.16" W	39.74	11	2,317,383.4400	466,515.9828
11	12	N 71°52'56.37" W	52.40	12	2,317,399.7339	466,466.1836
		S 89°26'52.14" W	80.03	14	2,317,398.9627	466,386.1587
12	14	CENTRO DE LA CURVA		13	2,317,280.9315	466,427.3124
		DELTA = 37°20'22.98"	LONG. CURVA = 81.463			
		RADIO = 125.000	SUB.TAN.= 42.237			
14	15	S 70°46'40.64" W	9.26	15	2,317,395.9153	466,377.4187
15	17	S 82°19'16.86" W	34.02	17		466,343.7050
		CENTRO DE LA CURVA		16	2,317,476.1765	466,349.4341
		DELTA = 23°5'12.42"	LONG. CURVA = 34.250			
		RADIO = 85.000	SUB.TAN.= 17.360			
17	18	N 86°08'06.93" W	44.37	18	2,317,394.3606	466,299.4330
18	19	N 86°08'06.93" W	11.24	19	2,317,395.1184	466,288.2161
19	20	N 16°00'36.56" W	42.88	20	2,317,436.3300	466,276.3910
20	1	N 48°50'37.42" E	373.36	1	2,317,682.0410	466,557.4970
SUPERFICIE = 42,325.460 m²						

Tabla I-4.- Delimitación del área de aplicación parcela 761

Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
Est.	PV				Y	X
				21	2,317,375.0635	466,509.4266
21	22	S 36°38'41.72" W	54.14	22	2,317,331.6230	466,477.1120
22	23	N 69°21'50.57" W	34.07	23	2,317,343.6310	466,445.2260
23	24	S 76°57'46.61" W	54.24	24	2,317,331.3950	466,392.3820
24	25	S 13°44'26.82" W	12.61	25	2,317,319.1510	466,389.3880
25	26	S 33°48'14.67" E	21.88	26	2,317,300.9670	466,401.5630
26	27	S 02°29'31.42" E	46.62	27	2,317,254.3930	466,403.5900
27	28	S 07°47'49.40" E	83.18	28	2,317,171.9790	466,414.8750
28	29	N 48°11'11.66" W	43.33	29	2,317,200.8650	466,382.5830
29	30	N 43°38'13.35" W	50.81	30	2,317,237.6340	466,347.5230
30	31	N 24°41'43.24" W	14.69	31	2,317,250.9840	466,341.3840
31	32	N 01°29'25.83" E	23.95	32	2,317,274.9270	466,342.0070
32	33	N 20°37'54.48" W	45.68	33	2,317,317.6750	466,325.9120
33	34	N 26°55'40.21" W	66.46	34	2,317,376.9320	466,295.8130
34	35	N 26°55'40.21" W	8.89	35	2,317,384.8542	466,291.7890



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO VILLA DORADA

Ejido de la Peñita de Jaltimba Compostela, Nayarit

35	36	S 86°08'06.93" E	6.99	36	2,317,384.3834	466,298.7590
36	37	S 86°08'06.93" E	44.37	37	2,317,381.3926	466,343.0310
		N 82°19'16.86" E	38.02	39	2,317,386.4728	466,380.7110
		CENTRO DE CURVA				
37	39	DELTA = 23°5'12.42"	LONG. CURVA = 38.279	16	2,317,476.1765	466,349.4341
		RADIO = 95.000	SUB.TAN.= 19.403			
39	40	N 70°46'40.64" E	9.26	40	2,317,389.5202	466,389.4510
		N 89°26'52.14" E	73.63	42	2,317,390.2297	466,463.0739
40	42	CENTRO DE CURVA				
		DELTA = 37°20'22.98"	LONG. CURVA = 74.946	13	2,317,280.9315	466,427.3124
		RADIO = 115.000	SUB.TAN.= 38.858			
42	21	S 71°52'56.37" E	48.77	21	2,317,375.0635	466,509.4266
SUPERFICIE = 18,132.458 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-5.- 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		.

I.1.6.1. Marco de Planeación Federal

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



La planeación a que se refiere el párrafo anterior, estará a cargo de manera concurrente de la Federación, las entidades federativas y los municipios, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

I.1.6.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.

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

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

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

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

Para efectos del presente Programa Parcial de Urbanización, el eje “Bienestar”, aborda los temas relacionados con vivienda, infraestructura, servicios, ordenamiento territorial, ambiental etc., por lo que en la Tabla I-6 se presentan un análisis del mismo; así como los objetivos específicos que corresponden a los resultados esperados, factibles y medibles que se esperan al implementar las políticas públicas propuestas en materia. (Ver Tabla I-6).

Tabla I-6.- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024

Eje: Bienestar	
Objetivo general	Objetivos específicos

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



I.1.7. Marco jurídico

I.1.7.1. Nivel Federal

I.1.7.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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

- Artículo 115 fracción V incisos “a” al “d”

I.1.7.1.2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

- Artículos 13, 28 y 30

I.1.7.1.3. Ley de Planeación

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

- Artículos 20, 8 y 23

I.1.7.1.4. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

- Artículos 8 y 23

I.1.7.1.5. Ley de Aguas Nacionales.

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

- Artículos 17, 18, 44, 45, 87 y 88I

I.1.7.2. Nivel estatal

I.1.7.2.1. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit.

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

- Artículo 111

I.1.7.2.2. Ley de Planeación del Estado de Nayarit.

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

- Artículos 3 y 45



I.1.7.2.3. Ley Municipal del Estado de Nayarit.

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

- Artículo 61

I.1.7.2.4. Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.

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

- Artículos 17, 18, 40, 50, 52, 53 y 54

I.1.7.2.5. Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.

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

- Artículos 5, 12, 33, 34 y 35

I.1.7.3. Nivel Municipal

I.1.7.3.1. Reglamento de zonificación y usos del suelo de Compostela Nayarit

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

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

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

- Artículos 11 y 28

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

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

- Artículos 11, 16, 24, 25, 26, y 27.

II. DIAGNOSTICO - PRONOSTICO

II.1. Diagnóstico

II.1.1. Fortalezas y debilidades

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

Fortalezas	Debilidades
Medio físico natural	
Topografía: El sitio del proyecto cuenta con pendientes adecuadas para el desarrollo urbano	Edafología: El sitio del proyecto se ubica dentro un tipo de suelo que se considera como suelos problemático del tipo S2 (Granulares sueltos)
Uso de suelo y vegetación: No existe vegetación de alto valor ambiental dentro del sitio del proyecto	Riesgos del medio físico natural: Zona con riesgos moderados de fenómenos naturales, requerirá de un estudio de riesgos generales y un programa interno de protección civil
Clima: Clima cálido	
Medio físico transformado	
La carretera federal 200 proporciona acceso próximo al desarrollo	Las vialidades de acceso al área de aplicación son de tipo rural.
Línea de distribución eléctrica para el suministro de energía.	Existe dentro del área de estudio una instalación considerada como factor de riesgo por una eventual explosión (estación de servicio de gasolina), la cual no afecta el sitio del proyecto
Factibilidad de suministrar los servicios públicos municipales al proyecto	
Tenencia de la tierra El régimen de propiedad del sitio del proyecto es de tipo pequeña propiedad.	
Construcción de Desarrollo turísticos en la zona, como Costa Canuva, La Mandarina, etc, coadyuva a la consolidación turística de la zona.	
Cercanía centros de población que proveen áreas de comercio y servicios consolidadas como Lo de Marcos, Úrsulo Galván, Villa Morelos y Chulavista	

¹ Fuente. Elaboración de Soluciones Arquitectónicas e Ingeniería,

II.1.2. Potencialidades

Tabla II-2.- Potencialidades y amenazas del sector

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

II.1.3. Síntesis del Diagnóstico – Pronóstico

II.1.3.1. Medio físico natural

- La topografía en los polígonos de aplicación cuenta con pendientes de entre el 0 y el 5%, lo que los convierte en aptos para el desarrollo urbano.
- Geológicamente el suelo no presenta fallas que condicionen el desarrollo urbano en la zona.



- Edafológicamente, el área de aplicación presenta suelos granulares sueltos, lo que condiciona al mejoramiento del mismo para evitar asentamientos del suelo y corrosión a las redes de infraestructura.
- 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, entre lo de mayor relevancia serán los relacionados a desastres naturales como sismos, huracanes, tormentas tropicales. Para lo anterior se deberá contar un estudio de riesgos generales además de un programa de interno de protección civil tanto para la construcción como para la operación del desarrollo.

II.1.3.2. **Medio antropogénico (medio físico transformado)**

- Los desarrollos tienen acceso próximo por la carretera federal 200 ingresando por la localidad del Monteón, así mismo existen proyectados en la zona mejoramientos y ampliaciones a las redes viales.
- Actualmente se encuentra en construcción la autopista Jala – Puerto Vallarta, lo que una vez puesta en operación 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 cuenta con este tipo de servicios, por lo que es factible el suministro de los mismos para el proyecto.
- Régimen de propiedad del área de aplicación es de tipo pequeña propiedad.

II.1.3.3. **Medio socioeconómico.**

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

III. OBJETIVOS Y METAS

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

III.1. Definición de objetivos generales

- Preservar las condiciones ambientales del área de aplicación del proyecto.
- Promover un desarrollo urbano integral y equilibrado.



- Establecer un ordenamiento, y establecer las medidas necesarias para las provisiones, usos y destinos del suelo.
- Generar infraestructura y equipamiento para beneficio del fraccionamiento.
- Responder a la demanda de suelo urbano, de acuerdo al crecimiento en la zona.

III.2. Objetivos particulares

- Contar con un instrumento que defina la zonificación primaria y secundaria de la zona de aplicación, así como su regulación y administración.
- Lograr el cambio de uso de suelo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit.
- Crear 140 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 desarrollo turístico 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.

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

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

B. Reglas generales

La aplicación del Programa se sujet 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 LAHOTDUE.

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

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

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

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

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

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

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

**C. Usos y destinos permitidos y sus limitaciones.**

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

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

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

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

D. De las áreas libres de construcción.

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

E. De los destinos para equipamiento.

No podrá cambiar el uso del suelo en las áreas destinadas a equipamiento contempladas en la zonificación del presente Programa, tampoco sus construcciones bajo ninguna circunstancia y cualquiera que sea su régimen de propiedad.

F. De las prohibiciones.

En el polígono de aplicación se prohíbe:

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

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

G. Del ordenamiento ecológico

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

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

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

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

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

H. De las tramitaciones pendientes.

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



IV.1. Normatividad de Usos y destinos

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

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

Las zonas habitacionales densidad media H3 permite una densidad de habitantes por hectárea hasta de 160 a 200 hab./ha., pudiendo coexistir hasta 40 viviendas/ha. Se identifican con la clave (H3). Lo anterior se detalla a continuación en la Tabla IV-1

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

Clave	Uso habitacional	Densidades		Sup. Mín.	Frente mín.	C.O.S.	C.U.S.
		Unid / ha	Unidad tipo	Lote m ²	Lote M		
H3	Habitacional densidad media	40	Vivienda	140	8	0.7	1.4

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

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

Clave	Uso predominante	Actividad o giro de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos		
H3	Habitacional densidad media	Habitación.	•	Habitación unifamiliar.		
			○	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales.		
				Equipamiento vecinal.		
				Servicios vecinales.		
			■	Comercio vecinal.		
				Manufacturas domiciliarias.		
Simbología de las categorías						
• predominante ○ compatible ■ condicionado						

Por otro lado, la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit (LAOTHDUEN) establece normas específicas que deben cumplir los fraccionamientos habitacionales de tipo medio.

- Se ubicarán en áreas cuya densidad de población proyectada sea menor de 200 habitantes por hectárea de acuerdo al Programa Municipal;
- El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 8.00 metros mínimo y superficie no menor de 120.00 metros cuadrados;



- El frente de los lotes para vivienda plurifamiliar vertical será de 16.00 metros mínimo y superficie no menor de 480.00 metros cuadrados;
- Dos cajones mínimos para estacionamiento por vivienda;
- Se permitirá el uso comercial o de servicios en las vialidades primarias, atendiendo a los criterios de compatibilidad de uso de suelo establecidos en el Programa de desarrollo correspondiente;
- En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo al número de viviendas proyectadas para cada andador. Dichos andadores tendrán como mínimo un ancho de 4.00 metros y contar con un área verde de cuando menos el 40% de su anchura;
- El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose la construcción de viviendas plurifamiliares verticales y horizontales en un máximo del 50% de la superficie vendible;
- Se permitirá la construcción como máximo en un 80% de la superficie del lote, los cajones de estacionamiento y el resto se destinará a espacios abiertos, y
- El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada.

IV.3. Normas de control para las áreas para destino de equipamiento EI

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 la Tabla IV-3 puede apreciar las normas sobre áreas para equipamiento EI (áreas de donación) para fraccionamientos habitacionales de tipo popular que derivan de la Ley estatal de la materia (LAHOTDUE). Al respecto las disposiciones vigentes señalan la obligación de los promotores que pretendan proyectos de vivienda en predios mayores a una hectárea de entregar en donación al Ayuntamiento que corresponda un porcentaje de la superficie vendible o superficie neta a desarrollar de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate, así como desarrollar obras complementarias, en ambos casos para satisfacer las necesidades de equipamiento básico:

En el caso del presente desarrollo este se construirá bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio.

Tabla IV-3.- Normas sobre áreas para equipamiento EI (áreas de donación), en fraccionamientos habitacionales de tipo medio

Normatividad	Fraccionamientos de tipo medio
Área de donación	4 % de la superficie neta a desarrollar
Receptor	Municipio
Características	No especificado
Destino	Infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

Fuente: con base en el artículo 175 de la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.

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



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

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

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

Conclusiones:

- Para el presente Programa Parcial de Urbanización, el promovente del proyecto donara al municipio de Compostela, la superficie correspondiente al 4% del área neta a desarrollar, mismas que deberán cumplir con las características señaladas anteriormente.

IV.4. Normas para las áreas de uso común.

Se definen como áreas de uso común, las superficies destinadas a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, relativo a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o asistencial, ubicadas preferentemente dentro de un desarrollo en condominio, y su administración estará a cargo de los habitantes del desarrollo.

Tabla IV-4.- 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
AC	Áreas de uso común	▪ Espacios culturales, centros educativos, áreas verdes y espacios abiertos (casas club, albercas)	• ○ ○ △	Recreación y deporte Educación y cultura Salud y asistencia Administración y servicios urbanos
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS				
• PREDOMINANTE ○ COMPATIBLE △ CONDICIONADO				

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



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

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

Tabla IV-5.- Normas para el Control de la Urbanización y la Edificación de las Zonas de comercio y servicios

Normas de control de la urbanización y la edificación	Comercios y servicios				
	Vecinal	Barrial	Distrital	Central	Regional
Superficie mínima de lote	90 m ²	180 m ²	270 m ²	270 m ²	270 m ²
Frente mínimo de lote	6 metros lineales	8 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.6	2.4	3.2	3.2	3.2
Numero de niveles permitido	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	1x65m2 articulo 202 reglamento de construcciones y seguridad estructural para el municipio de Tepic, Nayarit				
Restricción frontal	2 ml	2 ml	5 ml	5 ml	5 ml
% área jardinada en restricción frontal	30%	20%	20%	20%	20%
Restricción lateral	No aplica		3 mts lineales	3 mts lineales	5 mts lineales
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 mts lineales	3 mts lineales	3 mts lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable	Variable

R= la resultante de aplicar la relación entre el C.O.S. y el C.U.S, salvo en aquellos casos donde se establezcan directrices específicas para una determinada zona en los planes de nivel inferior.

Tabla IV-6.- Categoría de Usos y Destinos permitidos para la zonas de comercio y servicios

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



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO VILLA DORADA

Ejido de la Peñita de Jaltemba Compostela, Nayarit

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



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO VILLA DORADA

Ejido de la Peñita de Jaltemba Compostela, Nayarit

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



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



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO VILLA DORADA

Ejido de la Peñita de Jaltemba Compostela, Nayarit

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



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO VILLA DORADA

Ejido de la Peñita de Jaltemba Compostela, Nayarit

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

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

IV.5. Normatividad para áreas de restricción de áreas para destino de infraestructura INF.

Esta área es para la construcción de obras de infraestructura (servicios públicos), específicamente una planta de tratamiento de aguas negras propia para el adecuado funcionamiento del fraccionamiento.

Como se puede observar en la Tabla IV-7 el único uso compatible y permisible para esta área es la construcción de una planta de tratamiento de aguas negras.

Tabla IV-7.- Categoría de Usos y Destinos permitidos para la zonas de infraestructura (INF)

Clave	Uso predominante	Actividad o giro de uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
INF	Infraestructura	Planta de tratamiento de aguas negras.	•	Planta de tratamiento de aguas negras para el fraccionamiento.
Simbología de las categorías				
• predominante o compatible □ condicionado				



IV.6. Normatividad para las áreas de restricción por derechos de vía de líneas de Comisión Federal de Electricidad

Es una franja de terreno que se ubica a lo largo de cada línea aérea, cuyo eje longitudinal coincide con el trazo topográfico de la línea; para el caso del presente proyecto el ancho será de 12 metros a cada lado a partir del eje de la línea central.

IV.7. Normatividad para vialidades de tipo privado

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

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

Considerando que las vialidades 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 realizaran vialidades cuyas secciones serán de 12 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.**

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

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

Tabla IV-8.- Normas y especificaciones técnicas de las vialidades tranquilizadas

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

- **Calles colectoras.**

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



Tendrán una sección de 12.00 metros, con dos carriles de circulación en dos sentidos, un carril de estacionamiento, no serán vialidades públicas.

Tabla IV-9.- Normas y especificaciones técnicas de las vialidades locales

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	4.00 mts.
Ancho de banquetas:	2.00 mts.

IV.8. Normatividad de diseño urbano.

IV.8.1. 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.8.2. Normas de control para la imagen urbana

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

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

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

Derivado de lo anterior, se establece que se deberá solicitar la autorización del ayuntamiento para llevar a cabo tanto subdivisiones y fusiones de predios, como cualquier obra de construcción, reparación, ampliación, modificación, reconstrucción, restauración, cumpliendo con las normas y procedimientos establecidos.

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



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

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

Artículo 280:

"Los escombros, materiales y equipos destinados a la ejecución de obras públicas o privadas, solo permanecerán en la vía pública por el tiempo estrictamente indispensable a juicio de la autoridad competente, y deberán ser señalados con banderas o letreros, y/o permanecer en su caso dentro de tapiales."

Artículo 281:

"Toda alteración en el trazo del frente de una construcción hacia fuera del alineamiento oficial, salvo los casos de excepción que establezcan la ley, los reglamentos y las autoridades competentes, será considerada como invasión de la vía pública, quedando obligado el dueño o poseedor de la construcción a demoler la parte de la misma que motive dicha invasión, dentro del plazo que al efecto señalen las autoridades correspondientes, quienes podrán en su caso, hacer la demolición a costa del propietario o poseedor, con independencia de la sanción administrativa que se le imponga."

Artículo 282:

"Las señales de tránsito, lámparas, casetas y cualquier otro mobiliario en calles, será dispuesto de manera que no estorben a los peatones o a la visibilidad de los conductores de vehículos."

Artículo 283:

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

Artículo 284:

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

Adicionalmente, se proponen las siguientes normas en la materia:



- El diseño urbano y arquitectónico, deberán adecuarse a las condiciones climáticas y aprovechar las características naturales del sitio;
- El conjunto habitacional procurará estructurar espacios que se integren al paisaje del entorno, contribuyan a mejorar la imagen urbana de la zona, produzcan sensaciones y ambientes agradables y que propicien una identidad propia mediante la combinación de formas, volúmenes y colores;
- En edificaciones de uso habitacional, los tinacos, domos, tanques estacionarios y elementos de servicios deberán ocultarse con muros
- Se evitará que al frente de las viviendas se sitúen patios de servicio; cuando esto no sea posible su interior no deberá quedar expuesto a la vista desde la vía pública o desde las áreas de uso común en el caso de condominios;
- En construcciones habitacionales la altura máxima permitida se medirá en general sobre el nivel de la banqueta;
- Las estructuras de soporte de anuncios situados en la techumbre de edificios o terrenos baldíos deberán quedar oculta mediante el mismo letrero;
- La autorización de anuncios se sujetará a lo establecido en el reglamento respectivo;
- El diseño del mobiliario urbano debe corresponder con la imagen urbana que se pretende alcanzar. El mobiliario comprende: nomenclatura de calles, señalización, semáforos, postes de alumbrado, faroles, cestos de basura, casetas telefónicas, paraderos, buzones y equipamiento de parques y jardines como bancas, kioscos y fuentes, entre otros.
- En complemento a lo anterior, se propone la formulación de un reglamento de imagen urbana aplicable a la zona de estudio. Dicho reglamento deberá constituirse en un instrumento jurídico que:
 - Establezca normas y criterios específicos de diseño y construcción relacionados con la imagen urbana;
 - Defina facultades, atribuciones, funciones, responsabilidades y obligaciones de las autoridades en materia de mejoramiento, rehabilitación, preservación de la imagen urbana;
 - Limite la ejecución de actos arbitrarios o daños 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.8.3. Normas de control para las personas con discapacidad.



De acuerdo con el artículo 6 (fracciones I al V), de la ley para la protección e inclusión social de las personas con discapacidad del estado de Nayarit (LPISPD) las personas discapacitadas² deben gozar de los siguientes derechos:

Artículo 6:

- I. El derecho a un trato digno;
- II. El acceso a las instalaciones educativas, servicios de salud, cultura, recreación y deporte;
- III. Igualdad de oportunidades de acuerdo a su perfil profesional, técnico o manual;
- IV. El libre desplazamiento en los espacios públicos cerrados o abiertos, de cualquier índole;
- V. La facilidad de acceso y desplazamiento en el interior de los espacios laborales y comerciales; la facilidad en el acceso a los distintos medios de comunicación y transporte y los demás que establezca esta ley, acuerden o convengan las autoridades competentes y otros ordenamientos.
- VI.

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

Artículo 35:

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

Artículo 35 bis:

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

Artículo 41:

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

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

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



Artículo 38:

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

Artículo 48:

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

Artículo 64:

“Las oficinas municipales encargadas de obras públicas o desarrollo urbano se abstendrán de extender licencias de construcción, o de autorizar la realización de obras en la vía pública, así como de otorgar permisos o concesiones para el aprovechamiento de dicha vía o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, si en los planos o proyectos que a sus consideraciones se sometan no se observan con estricto rigor las disposiciones de esta Ley.”

Por otra parte, es necesario considerar que diversos tipos de discapacidad implican requerimientos diferentes al resto de las personas para el desplazamiento con la ayuda de equipo y accesorios como: muletas, bastón, silla de ruedas, andaderas, perros lazarillos, aparatos auditivos, prótesis, entre otros. Algunos de estos accesorios les hacen posible moverse, sin embargo, su utilización requiere mayores espacios y diseños especiales. Asimismo, se prevé que se incrementará sustancialmente el peso del grupo de adultos mayores respecto a la población total, quienes también requerirán de espacios e instalaciones especiales que permitan su movilidad y vida cotidiana. Por lo anterior, además de las disposiciones planteadas previamente se proponen las normas siguientes:

- Para definir las medidas de pasillos, andadores, anchos de puertas y demás espacios e instalaciones se tomarán en cuenta las áreas de movimiento y desplazamiento de personas que utilicen los accesorios mencionados, así como las limitaciones sensoriales de las personas con capacidades diferentes (invidentes, débiles visuales, sordomudos, etc.) De forma tal que puedan moverse, tener acceso a los espacios o edificaciones a construir y puedan relacionarse con el ambiente construido sin menoscabo de su seguridad e integridad física;
- Los mismos criterios previamente señalados se tomarán en cuenta para el diseño de mobiliario urbano en cuanto a alturas, profundidades, materiales y características que garanticen la accesibilidad de los discapacitados y adultos mayores;
- Al interior de las edificaciones se debe prever la localización adecuada de muebles sanitarios, cocinas, closet, puertas, apagadores, contactos, llaves de agua, timbres y aparatos de intercomunicación, entre otros.;
- Al interior de las edificaciones y espacios de uso público se deberá contar con posibilidades de recorrido libre de obstáculos para el desplazamiento, tanto desde la vía



pública hacia el interior como dentro de las edificaciones, por personas con capacidades diferentes y adultos mayores;

- Las condiciones anteriores serán requisito para la autorización de construcciones nuevas o para las ampliaciones de las existentes, por lo que es obligación de los constructores darles cumplimiento.

IV.8.4. 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 (LAHOTDUEÑ) señala las características que deben cumplir los fraccionamientos de tipo medio:

Tabla IV-10.- 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.8.5. Obras mínimas de urbanización

Entre las obligaciones de los fraccionadores, la LAHOTDUEÑ en su artículo 177 especifica las obras mínimas de urbanización que deben cumplir los fraccionamientos habitacionales, las cuales se esquematizan en la **Tabla IV-11**

Tabla IV-11.- Normas sobre obras de urbanización para fraccionamientos habitacionales tipo medio

Obras de urbanización requeridas	Tipo
	Medio



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO VILLA DORADA

Ejido de la Peñita de Jaltémba Compostela, Nayarit

I. La red de distribución de agua potable y sus tomas domiciliarias e hidrantes, la cual se deberá sujetar en su diseño, construcción y operación a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje del Ayuntamiento respectivo;	✓
II. La red de drenaje sanitario, descargas domiciliarias, subcolectores y colectores, la cual se sujetará en su diseño y construcción a las normas, especificaciones y lineamientos que le señale la autoridad u organismo operador de los servicios de agua y drenaje del Ayuntamiento respectivo;	✓
III. La red u obras para el manejo integral de aguas pluviales, conforme al diseño que proporcione servicios de agua y drenaje de sus Ayuntamiento respectivos;	✓
IV. La red de distribución de energía eléctrica y obras complementarias, las cuales deberán de ser subterráneas preferentemente;	✓
V. El alumbrado público, el cual deberá contar con un sistema LED u otro con tecnología de eficiencia similar y ser conforme a las especificaciones señaladas por el Ayuntamiento;	✓
VI. La nomenclatura, señalización vial y mobiliario urbano	✓
VII. Las guarniciones y banquetas de concreto conforme a las especificaciones que señale el Ayuntamiento;	✓
VIII. La habilitación de las vías públicas deberá tener como mínimo una superficie de rodamiento a base de empedrado respetando las disposiciones y especificaciones de obra pública señalados en la normatividad aplicable;	✓
IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;	✓
X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbanizada o por urbanizar;	✓
XI. Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de ciclovías;	✓
XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto se hará conforme a los lineamientos que señale el Ayuntamiento correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;	✓
XIII. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo y calendario de obra que se acuerde con el Ayuntamiento, y no podrá excederse de un año a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento;	✓
XIV. El ancho mínimo de las vialidades locales será de a 12 metros, medidas de alineamiento a alineamiento, y el de las calles colectoras de 15 metros de anchura. En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el proyecto;	✓
XV. En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo al número de viviendas proyectadas para cada andador. Dichos andadores tendrán como mínimo un ancho de 4.00 metros y contar con un área verde de cuando menos el 40% de su anchura;	✓
XVI. Las banquetas tendrán como mínimo de 2.00 y 3.00 metros de ancho en las vialidades locales y colectoras respectivamente, y del cual se destinará 1.50 metros de ancho para la ciclovía en la sección adyacente al arroyo vehicular. De igual manera deberá integrar una franja de equipamiento de 50 centímetros como mínimo, el cual contendrá el mobiliario urbano y la vegetación endémica;	✓



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO VILLA DORADA

Ejido de la Peñita de Jaltemba Compostela, Nayarit

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



En fraccionamientos mayores a 1,000 viviendas, las obras complementarias a construir por cuenta del fraccionador serán determinadas en proporción directa a los requerimientos descritos en la presente fracción.	N/A
El plazo mayor para que el fraccionador concluya la construcción y entrega de este equipamiento será cuando alcance un avance del 80% de las viviendas terminadas, debiendo determinarse esto en las licencias de urbanización y construcción.	✓
No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento referido en la presente fracción.	✓
Las obras previstas en esta fracción estarán sujetas a las necesidades y objetivos planteados por el Programa de Desarrollo Urbano del municipio donde se lleve a cabo el fraccionamiento.	✓

✓ = Deberá cumplir/A= No aplica

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

IV.8.6. 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-12.- Distancias recomendadas del fraccionamientos a instalaciones peligrosas

Distancia	Instalaciones
50m	Cualquier ducto de petróleo sus derivados.
30m	Vía férrea.
10m	Vialidad primaria de acceso controlado.
100m	Canal de desagüe a cielo abierto.
30m	Transmisión eléctrica de alta tensión.
25m	Zonas industriales pesadas semi-pesadas, o zonas de almacenaje a gran escala de bajo riesgo.
50m	Zonas industriales o de almacenamiento de alto riesgo.
10m	Zonas industriales ligeras y medianas.
30m	Talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado.
10m	Complejos patrimoniales históricos no integrados al desarrollo urbano.
20m	Preservaciones agrológicas o ecológicas.
1,000m	Cabecera de una pista de aeropuerto de mediano y largo alcance.

- Las áreas de restricción por cauces o cuerpos de agua; por presentar pendientes mayores al 30%; y los zanjones y áreas que presenten vulnerabilidad a riesgos no podrán ser ocupados por ningún motivo para fines urbanos.
- Las áreas verdes tanto interiores como exteriores deberán arborizarse densamente con árboles y/o arbustos.

En cuanto a las normas de configuración visual y en virtud de que la zona no cuenta con una imagen urbana definida, se recomienda a formular un Reglamento de Imagen Urbana que contenga normas sobre los siguientes aspectos:

- Fachadas. Se especificarán alturas, niveles, estilos arquitectónicos y materiales de construcción.



- **Mobiliario urbano.** Normar la localización e instalación de mobiliario urbano como luminarias, postes, bancas, arriates, basureros, cassetas telefónicas, paraderos y juegos infantiles. Ya sea que se trate de prototipos o de diseños especiales deben ser funcionales, acordes a la imagen urbana y ser autorizados por el ayuntamiento.
- **Vegetación urbana.** Se deberán normar las especies, el espaciamiento, las alturas y la dosificación en espacios públicos y privados, incluyendo parques, jardines, áreas verdes, plazas públicas. Las especies a sembrar serán acordes al clima y se considerarán sus características en cuanto a ramificación de la raíz, follaje y altura.
- **Señalamientos.** Se establecen los tipos de señalamientos, sus características y lineamientos para su ubicación. En general su diseño ya sean prototipos o ex profeso serán autorizadas por el ayuntamiento; en el caso del señalamiento vial los diseños y características serán acordes a las normas internacionales correspondientes.
- **Anuncios.** Se plantearán normas y lineamientos complementarios y congruentes con el Reglamento de Anuncios vigente.
- **Uso específico del suelo.** Se plantearán normas y criterios de diseño urbano complementarios y congruentes con el marco jurídico y de planeación vigente.

Atendiendo a las características climáticas en general de la región y considerando la vegetación urbana como un elemento que podría contribuir positivamente en la imagen urbana del área de aplicación se proponen las siguientes normas en esta materia:

- La ubicación de árboles y plantas en camellones, glorietas, banquetas y áreas cercanas a vialidades atenderá lo siguiente:
 - A una distancia mínima de 6 m respecto al sitio de la señalización vertical preventiva e informativa de forma tal que no se obstruya la visual de conductores y peatones;
 - Utilizar especies cuya altura no afecte el cableado aéreo o en su caso prever operativos periódicos de poda
 - Evitar especies que causen fracturas o deterioro del pavimento o del piso especialmente en camellones y banquetas o que puedan afectar las redes de infraestructura subterránea.
- En la plantación de vegetación se atenderán los siguientes aspectos:
 - Espacio suficiente entre árboles y plantas,
 - Utilizar una cepa generosa que garantice el desarrollo adecuado del árbol,
 - Dejar libre la superficie del suelo equivalente al diámetro de la copa, para permitir filtración y humedad;
 - Procurar uniformidad de especies sobre todo en espacios reducidos ya que especies diferentes tienen requerimientos distintos de agua, luz y espacios;
 - Utilizar preferentemente especies adecuadas a las condiciones climáticas, así como resistentes a efectos de fuentes contaminantes;
 - Colocar protecciones temporales o definitivas cuando de acuerdo con el tipo de especie o edad de los árboles se requiera para garantizar su crecimiento.

IV.8.7. 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 al tipo de actividad que se desarrolle en el inmueble.

Los proyectos para la construcción e instalación de infraestructura y equipamiento público contemplarán los siguientes criterios establecidos en la ley para la protección e inclusión de las personas con discapacidad del estado de Nayarit, a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad:

Artículo 39:

“Las aceras deben permitir en las esquinas o sitios propicios para el cruce de personas, las facilidades para que los discapacitados en sillas de ruedas puedan, en forma independiente y con el máximo de seguridad, descender o ascender de las mismas, por la cual los pavimentos deberán ser resistentes, rugosos y antideslizantes.”

Artículo 43:

“Los lugares destinados para el estacionamiento de vehículos automotores en la vía pública, deberán de contar, en las zonas comerciales por lo menos con un espacio por manzana para el ascenso y descenso de personas con discapacidad.

Dichos espacios serán diseñados de acuerdo a los requerimientos específicos e identificados claramente con señalamientos de reserva para uso exclusivo.

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

Artículo 44:

“Fuera de las zonas comerciales a que se refiere el artículo anterior, pero en sitios en que se establezcan oficinas públicas o privadas, escuelas, centros deportivos, de recreación o culturales, o cualesquiera otros con acceso al público, deberán contar por igual con espacios para el estacionamiento, ascenso o descenso exclusivo para personas con discapacidad.”

Artículo 46:

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

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

Artículo 40:

“En las propiedades particulares que tengan en la banqueta pendientes para el acceso de vehículos, deberá disminuirse el borde o guarnición hacia el interior de la edificación para no impedir la libre circulación de personas que se transporten en sillas de ruedas o accesorios de apoyo para su locomoción.”

Artículo 47:

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

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

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

Espacios abiertos

Andadores

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

Áreas de descanso

- Estas áreas se podrán localizar junto a andadores, en áreas verdes, plazas, parques o jardines cuando su dimensión lo permita.
- Se ubicarán fuera de la circulación peatonal pero lo suficientemente cerca para ser identificadas por los peatones
- El mobiliario de estos espacios debe permitir el acceso y uso por personas discapacitadas en especial con silla de ruedas



- Diseñar colocación de árboles o pérgolas para proporcionar sombra a personas con discapacidad
- Altura mínima de ramas de árboles 1.80 m
- Señalización con símbolo internacional de accesibilidad

Banquetas

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

Pasos peatonales

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

Estacionamientos

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

Rampas en banquetas

- El diseño y construcción de rampas en banquetas se realizarán de acuerdo a la dimensión y peralte de las mismas.
- El ancho mínimo será de 1.50 m y la pendiente entre 6 y 8%. En banquetas con peralte menor a 12 cm la pendiente puede ser hasta del 10%.
- La superficie debe ser firme y antiderrapante



- Deben preverse medidas y señalamiento para impedir que los autos suban a la banqueta y el estacionamiento frente a las rampas

Otros

- Cuando menos unos de cada cinco teléfonos públicos deben contar con disco y auricular a no menos de 1.20 m del piso
- La señalización para la identificación de espacios y edificios de uso público deberá hacerse mediante el empleo de placas con número, leyendas o símbolos estampados y con colores identificables por débiles visuales.

Espacios cerrados

Entradas a edificaciones

- Contarán con un umbral al mismo nivel entre el exterior y el interior de al menos 1.50 por 1.50 m de cada lado
- La pendiente del umbral será del 2% para evitar encharcamiento y entrada de agua el interior
- De existir rejillas su separación máxima será de 13 mm.
- La entrada debe contar con cubierta fija a una altura adecuada.
- Si alguna de las entradas o la principal no es accesible, se debe señalizar la ubicación de la que es accesible más próxima
- El área de acceso debe estar libre de obstáculos
- Si existe timbre debe estar a una altura máxima de 1.20 cm, el número oficial debe ser legible a una distancia de 20 m y en braille.

Escaleras a edificaciones

- Deberán estar diseñadas o adaptadas para el uso por personas con discapacidad y por adultos mayores.
- Deben contar con barandal a ambos lados.
- Piso firme y antideslizante.
- 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 pasamano se deben estar firmemente asegurados, a una altura de 90 y 75 cm. Del piso y prolongarse 30 cm. Después de primer y último escalar terminando en curva y sin obstrucciones para la mano.
- Las dimensiones de ese espacio serán: 1.25 de fondo y 0.90 m de frente, libre de butacas fijas
- El piso debe ser horizontal, antideslizante y fuera del área de circulaciones, cerca de los accesos y de las salidas de emergencia, señalizado con símbolo internacional de accesibilidad.
- Contar con barandal o sardinel contar con asiento no fijo para personas con muletas o bastón.

Sanitarios en edificaciones



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

Elevadores en edificaciones de más de un piso.

- Se debe contar con al menos un elevador con capacidad para transportar simultáneamente a una persona en silla de ruedas y a otra de pie.
- El elevador se debe ubicar cerca de la entrada principal
- La señalización debe incluir braille y alto relieve enano de los lados de las puertas a 1.20 m de altura.
- El piso deber ser antideslizante 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 – pronostico; se realizará la planeación estratégica³ , a continuación se proponen de acuerdo a las políticas aplicables, para alcanzar los objetivos anteriormente propuestos.

En el proceso se revisó la congruencia entre los diferentes lineamientos establecidos por los diversos instrumentos jurídicos, planes y programas que se relacionan directamente con

³ La matriz FODA fue la base para el análisis de brechas cuyos resultados derivaron en la definición de las políticas y estrategias generales y particulares que son objeto de este capítulo.



el área de aplicación⁴. Partiendo principalmente de la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit (LAHOTDUE), así como el Plan de Desarrollo Urbano de Compostela se retoman las siguientes políticas que son aplicables en el área de aplicación de acuerdo a su vocación y aptitud territorial.

V.2.1.1. De mejoramiento

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

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

V.2.1.2. De conservación.

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

V.2.1.3. De crecimiento

El tercer tipo de política de desarrollo urbano corresponde al crecimiento que es definido en la LAHOTDUE 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

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

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

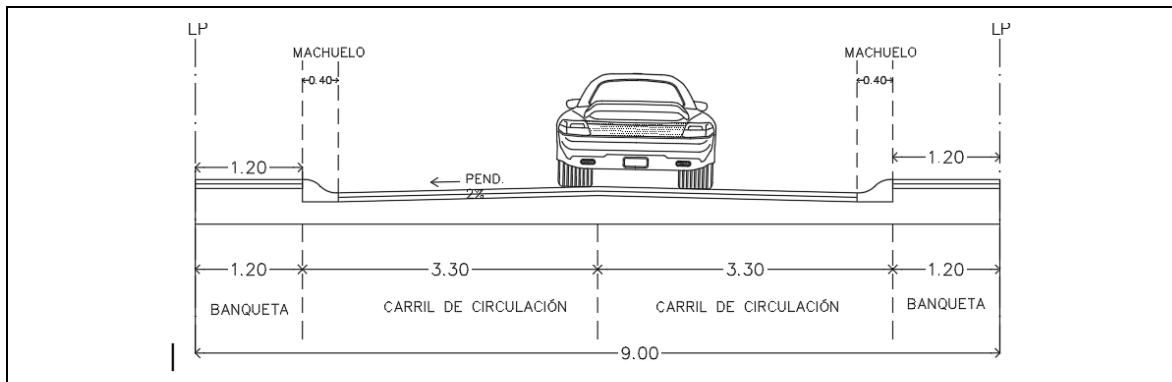
A. Vialidades locales tipo privada “A”.

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

Tendrán una sección de 9.00 metros de alineamiento a alineamiento, con dos carriles de circulación de 3.30 metros por cada sentido de flujo vial, áreas de circulación peatonal (banquetas) de 1.20 metros. Serán vialidades de tipo privado. (Ver imagen V-1).

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

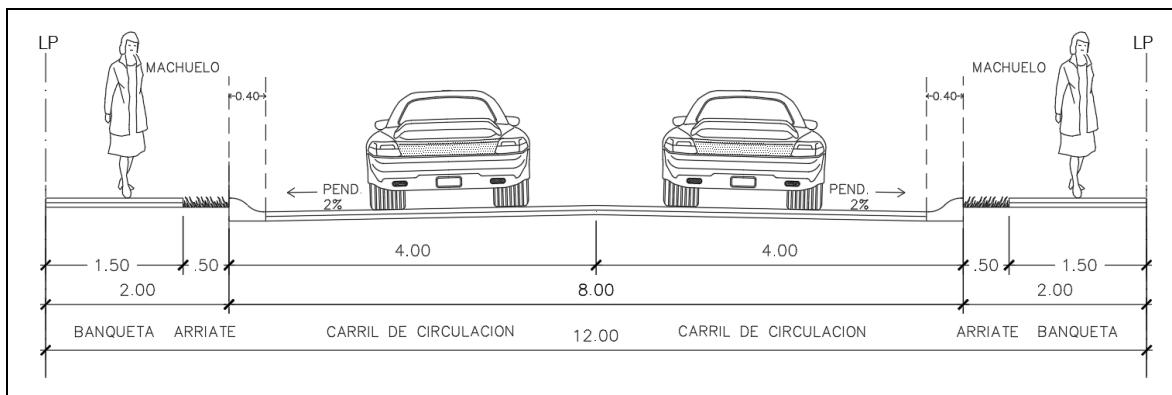
⁴ Corresponden a los mismos planes y programas analizados en el capítulo de Antecedentes.



B. Vialidades colectoras tipo publica "B".

Esta vialidad es la que se ubica entre los dos polígonos que conforman el presente desarrollo, actualmente funge como vía de acceso a la localidad de Villa Morelos y conecta con la carretera federal 200, anteriormente contaba con una sección irregular de 6 metros promedio y en el presente proyecto se ampliara la sección a 12.00 metros de alineamiento a alineamiento, con dos carriles de circulación de 4.00 metros por cada sentido de flujo vial, áreas de circulación peatonal (banquetas) de 1.50 metros con 50 centímetros de áreas ajardinadas. Es considerada una vialidad de tipo público. (Ver imagen V-2).

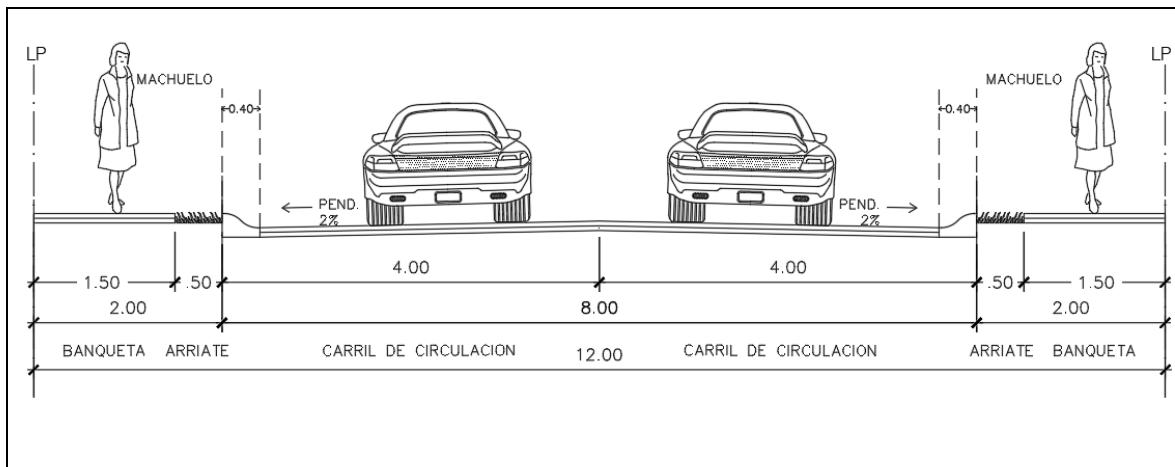
Imagen V-2.- Sección vial en vialidades colectoras publicas tipo "B"



C. Vialidades colectoras tipo privada "C".

Es la avenida principal a través de la cual se captará el tráfico vehicular del desarrollo y se articula con el resto del área de estudio. Es de doble sentido vial, contará con un carril con una sección de 4.00 metros por cada sentido, dando un total de dos carriles, además de áreas de circulación peatonal (banquetas) de 1.50 metros, y áreas jardinadas (arriate) de 0.50 metros en ambas aceras. La sección total sería de 12 metros. Será una vialidad de tipo privado. (Ver imagen V-3).

Imagen V-3.- Sección vial en vialidades colectoras tipo privadas "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.⁵ De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, en la zonificación primaria la clasificación de áreas del presente Programa Parcial corresponde a la siguiente clasificación:

- **Áreas de reserva habitacional.** - Son áreas susceptibles a desarrollarlas para la construcción de vivienda. Se identifican en el plano E-3 con la clave "H".
- **Áreas de restricción.** – Son derechos de vía por el paso de líneas eléctricas de la comisión federal de electricidad que se destinan a zonas de protección. Se identifican en el plano E-3 con la clave "REST".

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

La zonificación secundaria se define como la asignación de usos y destinos permitidos en las áreas urbanas delimitadas y que constituye un instrumento fundamental para dar sustento legal y técnico a los actos que en materia de ordenamiento territorial y regulación del desarrollo urbano asumen los gobiernos locales. "La zonificación debe estar estructurada para que funcionalmente ofrezca un esquema eficiente a sus habitantes"⁶. A través de la cual se dosifican las áreas que debe tener cada uso del suelo de acuerdo a factores como: requerimientos de suelo, vivienda y servicios, intensidad de las actividades económicas desarrolladas o por desarrollar, condiciones socioeconómicas de la población que habita la zona y compatibilidad con la vocación del territorio, entre otros.

En la distribución de usos y destinos que contempla la zonificación secundaria que forma parte del presente Programa se tomaron en cuenta los lineamientos metodológicos

⁵ SEDESOL "manual de planeación metropolitana".

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



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

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

La zonificación secundaria se complementa con la normatividad especificada en la tabla de usos y destinos del suelo en la cual se definen con mayor nivel de especificidad criterios relativos a la clasificación de usos generales y específicos, así como para lograr la compatibilidad entre ellos. Ambos elementos, zonificación y tabla de usos y destinos del suelo, guardan congruencia con los lineamientos específicos definidos en el Plan de Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela. Con base en lo anterior, se asignan los siguientes usos y destinos del suelo en el área de aplicación del presente Programa Parcial [plano E-4]:

V.5.1. Áreas para uso habitacional densidad media (H3).

Manzana "H3-1"	
No.	Sup. (m²)
1	160.00
2	160.00
3	160.00
4	160.00
5	160.00
6	180.00
	980.00

12	160.00
13	160.00
14	160.00
15	160.00
16	160.00
	2,560.00

Manzana "H3-2"	
No.	Sup. (m²)
1	160.00
2	160.00
3	160.00
4	160.00
5	160.00
6	160.00
7	160.00
8	160.00
9	160.00
10	160.00
11	160.00

Manzana "H3-3"	
No.	Sup. (m²)
1	160.00
2	160.00
3	160.00
4	160.00
5	160.00
6	160.00
7	160.00
8	160.00
9	160.00
10	160.00
11	160.00
12	160.00
13	160.00
14	160.00



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO VILLA DORADA

Ejido de la Peñita de Jaltemba Compostela, Nayarit

15	160.00
16	160.00
	2,560.00

Manzana "H3--4"	
No.	Sup. (m²)
1	160.00
2	160.00
3	160.00
4	160.00
5	160.00
6	160.00
7	160.00
8	160.00
9	160.00
10	160.00
11	234.97
12	264.60
13	160.00
14	160.00
15	160.00
16	160.00
17	160.00
18	160.00
19	160.00
20	160.00
21	160.00
22	160.00
23	160.00
24	160.00
	4,019.57

Manzana "H3--5"	
No.	Sup. (m²)
1	160.00
2	160.00
3	160.00
4	160.00
5	160.00
6	160.00
7	160.00
8	160.00
9	160.00
10	160.00
11	160.00
12	160.00
13	160.00
14	160.00
15	160.00
16	160.00
17	160.00
18	186.25
19	322.81

15	160.00
16	160.00
17	160.00
18	160.00
19	160.00
20	160.00
21	160.00
22	160.00
23	158.40
24	281.79
	3,960.19

Manzana "H3--6"	
No.	Sup. (m²)
1	268.45
2	298.15
3	256.70
4	215.25
	1,038.55

Manzana "H3--7"	
No.	Sup. (m²)
1	178.91
2	160.00
3	160.00
4	160.00
5	159.69
6	161.15
7	160.00
8	160.00
9	160.00
10	160.00
11	160.00
12	160.00
13	160.00
14	160.00
15	160.00
16	160.00
17	160.00
18	186.25
19	322.81
	3,248.81

Manzana "H3--8"	
No.	Sup. (m²)
1	311.89
2	291.76
3	322.94



4	314.97
5	321.27
6	346.82
7	318.36
8	302.64
9	357.71
10	438.99
11	494.88
	3,822.22

6	312.00
7	325.37
8	363.35
9	353.82
10	366.21
11	587.23
12	331.20
13	346.59
14	340.89
15	301.13
16	334.94
17	446.30
18	448.81
19	433.50
20	420.71
	7,264.57

Manzana "H3-9"	
No.	Sup. (m²)
1	301.51
2	313.34
3	313.34
4	312.35
5	312.00

V.5.2. Áreas para destino de equipamiento (EQ) (Áreas de donación)

Áreas para equipamiento (donación)		
Destino	Destino	Destino
Área de equipamiento	EQ-01	517.26
Área de equipamiento	EQ-02	1,592.77
Área de equipamiento	EQ-03	504.48
		2,614.50

V.5.3. Áreas de uso común (AC)

Áreas de uso común		
Uso	Clave	Sup. (M²)
Área de uso común 1	AC-01	1,109.69
Área de uso común 2	AC-02	265.27
Área de uso común 3	AC-03	39.83
Área de uso común 4	AC-04	12.88
Área de uso común 5	AC-05	630.73
	Total	2,058.39

V.5.4. Áreas para comercio y servicio (COM)

Áreas comerciales		
Uso	Clave	Sup. (M²)
Áreas comerciales	COM-01	12,406.49
Áreas comerciales	COM-02	213.39
	Total	12,619.88

V.5.5. Áreas para infraestructura (INF)

Áreas de infraestructura		
Destino	Clave	Sup. (M2)
Áreas de infraestructura	IN-01	350.03
	Total	350.03

V.5.6. Áreas de restricción por derecho de vía de la C.F.E. (AR)

Áreas de restricción		
Destino	Clave	Sup. (M2)
Área de restricción 1	AR-01	558.75
Área de restricción 2	AR-02	3,062.31
	Total	3,621.06

V.5.7. Vialidades de tipo privadas

Vialidades		
Uso	Clave	Sup. (M2)
Áreas vialidades	---	9,740.16
	Total	9,740.16

V.6. Diseño Urbano [Plano E-4]

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

V.6.1. Áreas para uso habitacional densidad media H3.

Manzana "1"		
No.	Sup. (m2)	% del total
1	160.00	0.26%
2	160.00	0.26%
3	160.00	0.26%
4	160.00	0.26%
5	160.00	0.26%
6	180.00	0.30%
	980.00	1.62%

Manzana "2"		
No.	Sup. (m2)	% del total
1	160.00	0.26%
2	160.00	0.26%
3	160.00	0.26%
4	160.00	0.26%

5	160.00	0.26%
6	160.00	0.26%
7	160.00	0.26%
8	160.00	0.26%
9	160.00	0.26%
10	160.00	0.26%
11	160.00	0.26%
12	160.00	0.26%
13	160.00	0.26%
14	160.00	0.26%
15	160.00	0.26%
16	160.00	0.26%
	2,560.00	4.23%

Manzana "3"		
No.	Sup. (m2)	% del total



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO VILLA DORADA

Ejido de la Peñita de Jaltemba Compostela, Nayarit

1	160.00	0.26%
2	160.00	0.26%
3	160.00	0.26%
4	160.00	0.26%
5	160.00	0.26%
6	160.00	0.26%
7	160.00	0.26%
8	160.00	0.26%
9	160.00	0.26%
10	160.00	0.26%
11	160.00	0.26%
12	160.00	0.26%
13	160.00	0.26%
14	160.00	0.26%
15	160.00	0.26%
16	160.00	0.26%
	2,560.00	4.23%

Manzana "4"		
No.	Sup. (m²)	% del total
1	160.00	0.26%
2	160.00	0.26%
3	160.00	0.26%
4	160.00	0.26%
5	160.00	0.26%
6	160.00	0.26%
7	160.00	0.26%
8	160.00	0.26%
9	160.00	0.26%
10	160.00	0.26%
11	234.97	0.39%
12	264.60	0.44%
13	160.00	0.26%
14	160.00	0.26%
15	160.00	0.26%
16	160.00	0.26%
17	160.00	0.26%
18	160.00	0.26%
19	160.00	0.26%
20	160.00	0.26%
21	160.00	0.26%
22	160.00	0.26%
23	160.00	0.26%
24	160.00	0.26%
	4,019.57	6.65%

Manzana "5"		
No.	Sup. (m²)	% del total

1	160.00	0.26%
2	160.00	0.26%
3	160.00	0.26%
4	160.00	0.26%
5	160.00	0.26%
6	160.00	0.26%
7	160.00	0.26%
8	160.00	0.26%
9	160.00	0.26%
10	160.00	0.26%
11	160.00	0.26%
12	160.00	0.26%
13	160.00	0.26%
14	160.00	0.26%
15	160.00	0.26%
16	160.00	0.26%
17	160.00	0.26%
18	160.00	0.26%
19	160.00	0.26%
20	160.00	0.26%
21	160.00	0.26%
22	160.00	0.26%
23	158.40	0.26%
24	281.79	0.47%
	3,960.19	6.55%

Manzana "6"		
No.	Sup. (m²)	% del total
1	268.45	0.44%
2	298.15	0.49%
3	256.70	0.42%
4	215.25	0.36%
	1,038.55	1.72%

Manzana "7"		
No.	Sup. (m²)	% del total
1	178.91	0.30%
2	160.00	0.26%
3	160.00	0.26%
4	160.00	0.26%
5	159.69	0.26%
6	161.15	0.27%
7	160.00	0.26%
8	160.00	0.26%
9	160.00	0.26%
10	160.00	0.26%
11	160.00	0.26%
12	160.00	0.26%

13	160.00	0.26%
14	160.00	0.26%
15	160.00	0.26%
16	160.00	0.26%
17	160.00	0.26%
18	186.25	0.31%
19	322.81	0.53%
	3,248.81	5.37%

Manzana "8"		
No.	Sup. (m²)	% del total
1	311.89	0.52%
2	291.76	0.48%
3	322.94	0.53%
4	314.97	0.52%
5	321.27	0.53%
6	346.82	0.57%
7	318.36	0.53%
8	302.64	0.50%
9	357.71	0.59%
10	438.99	0.73%
11	494.88	0.82%
	3,822.22	6.32%

Manzana "9"		
No.	Sup. (m²)	% del total
1	301.51	0.50%
2	313.34	0.52%
3	313.34	0.52%
4	312.35	0.52%
5	312.00	0.52%
6	312.00	0.52%
7	325.37	0.54%
8	363.35	0.60%
9	353.82	0.59%
10	366.21	0.61%
11	587.23	0.97%
12	331.20	0.55%
13	346.59	0.57%
14	340.89	0.56%
15	301.13	0.50%
16	334.94	0.55%
17	446.30	0.74%
18	448.81	0.74%
19	433.50	0.72%
20	420.71	0.70%
	7,264.57	12.02%

V.6.2. Áreas para destino de equipamiento (EQ) (Áreas de donación)

Destino	Clave	Sup. (m2)	% del total
Área de donación	AD-01	517.26	0.86%
Área de donación	AD-02	1,592.77	2.63%
Área de donación	AD-03	504.48	0.83%
		2,614.50	4.32%

V.6.3. Áreas de uso común (AC)

Uso	Clave	Sup. (m2)	% del total
Área de uso común 1	AC-01	1,109.69	1.84%
Área de uso común 2	AC-02	265.27	0.44%
Área de uso común 3	AC-03	39.83	0.07%
Área de uso común 4	AC-04	12.88	0.02%
Área de uso común 5	AC-05	630.73	1.04%
		2,058.39	3.40%

V.6.4. Áreas para comercio y servicio (COM)

Uso	Clave	Sup. (m2)	% del total
Áreas comerciales	COM-01	12,406.49	20.52%
Áreas comerciales	COM-02	213.39	0.35%
		12,619.88	20.87%

V.6.5. Áreas para infraestructura (INF)

Destino	Clave	Sup. (m2)	% del total
Áreas de infraestructura	IN-01	350.03	0.58%
		350.03	0.58%

V.6.6. Áreas de restricción por derecho de vía de la C.F.E. (AR)

Resumen de áreas de restricción			
Destino	Clave	Sup. (m2)	% del total
Área de restricción 1	AR-01	558.75	0.92%
Área de restricción 2	AR-02	3,062.31	5.07%
		3,621.06	5.99%

V.6.7. Vialidades

Resumen de vialidades			
Uso	Clave	Sup. (m2)	% del total



Áreas vialidades	---	9,740.16	16.11%
		9,740.16	16.11%

V.6.8. Resumen general de áreas del proyecto

Uso o destino	Clave	Sup. (m ²)	% del total
Áreas habitacionales	H	29,453.90	48.72%
Áreas de uso común	AC	2,058.39	3.40%
Áreas de infraestructura	IN	350.03	0.58%
Áreas comerciales	COM	12,619.88	20.87%
Áreas de restricción	AR	3,621.06	5.99%
Áreas de donación	AD	2,614.50	4.32%
Áreas de vialidades	---	9,740.16	16.11%
Total		60,457.92	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 habitacional “Villa Dorada”, se identificaron las acciones y obras descritas a continuación, agrupadas de acuerdo a la apertura programática del sector desarrollo urbano. En el listado se define la institución responsable y el plazo

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

Acciones	Responsables	Plazos		
		Cp	Mp	Lp
1. Planeación del desarrollo urbano				
1.1 Aprobación del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional “Villa Dorada”	Ayuntamiento Compostela	X		
1.2 Publicación en el periódico oficial del Estado de Nayarit, el Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional “Villa Dorada”.	Promovente	X		
1.3 Aplicar las políticas de control del desarrollo urbano que se determinan dentro del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional “Villa Dorada”	Promovente	X		
2. Suelo urbano.				



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO VILLA DORADA

Ejido de la Peñita de Jaltemba Compostela, Nayarit

Acciones		Responsables	Plazos		
			Cp	Mp	Lp
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 habitacional “Villa Dorada”	Promovente	X	X	X
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 habitacional “Villa Dorada”.	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 habitacional “Villa Dorada”.	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)	Promovente		X	
6. Servicios públicos					



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO VILLA DORADA

Ejido de la Peñita de Jaltemba Compostela, Nayarit

	Acciones	Responsables	Plazos		
			Cp	Mp	Lp
6.1	Implantación del servicio de captación, recolección y tratamiento de 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/Secretaría del medio ambiente del estado	X		
7.2	Implementación de programas de riesgos generales.	Promovente	X		
7.3.	Implementación de un programa de protección civil para la obra y la operación del Desarrollo.	Promovente	X		
8. Participación de la comunidad.					
8.	Conformar la junta de vecinos que conformen la asociación de condominos	Promovente		X	
9. Trámites legales.					
9.1	Trámites, permisos y licencias de construcción para el Desarrollo.	Promovente	X		

**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
DESARROLLO RESIDENCIAL
"VILLA DORADA"**
VILLA MORELOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

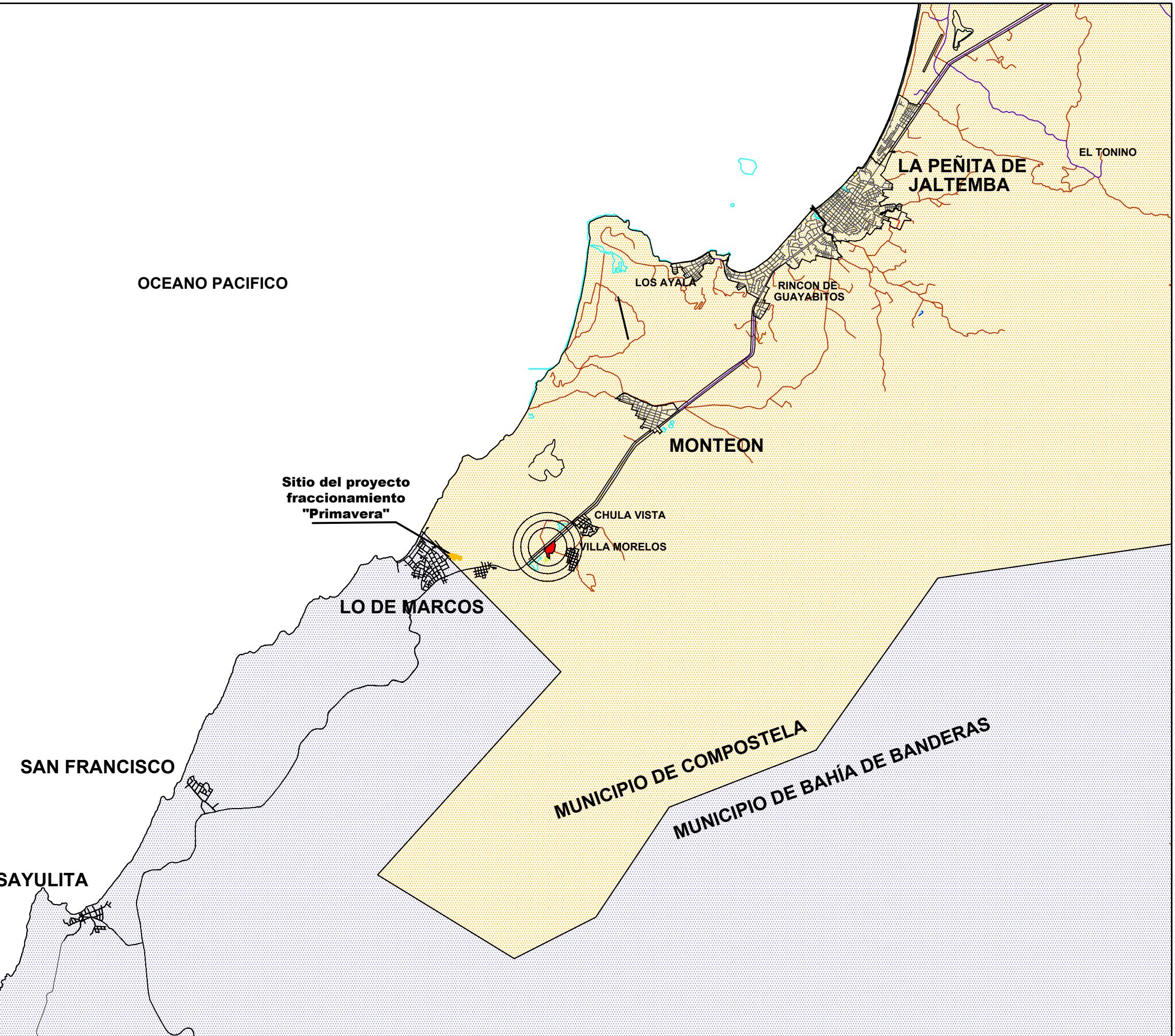
PROMOVENTE: JESÚS BORRAYO AGUIRRE
CONSULTORIA: MASTERPLAN CONSULTORIA

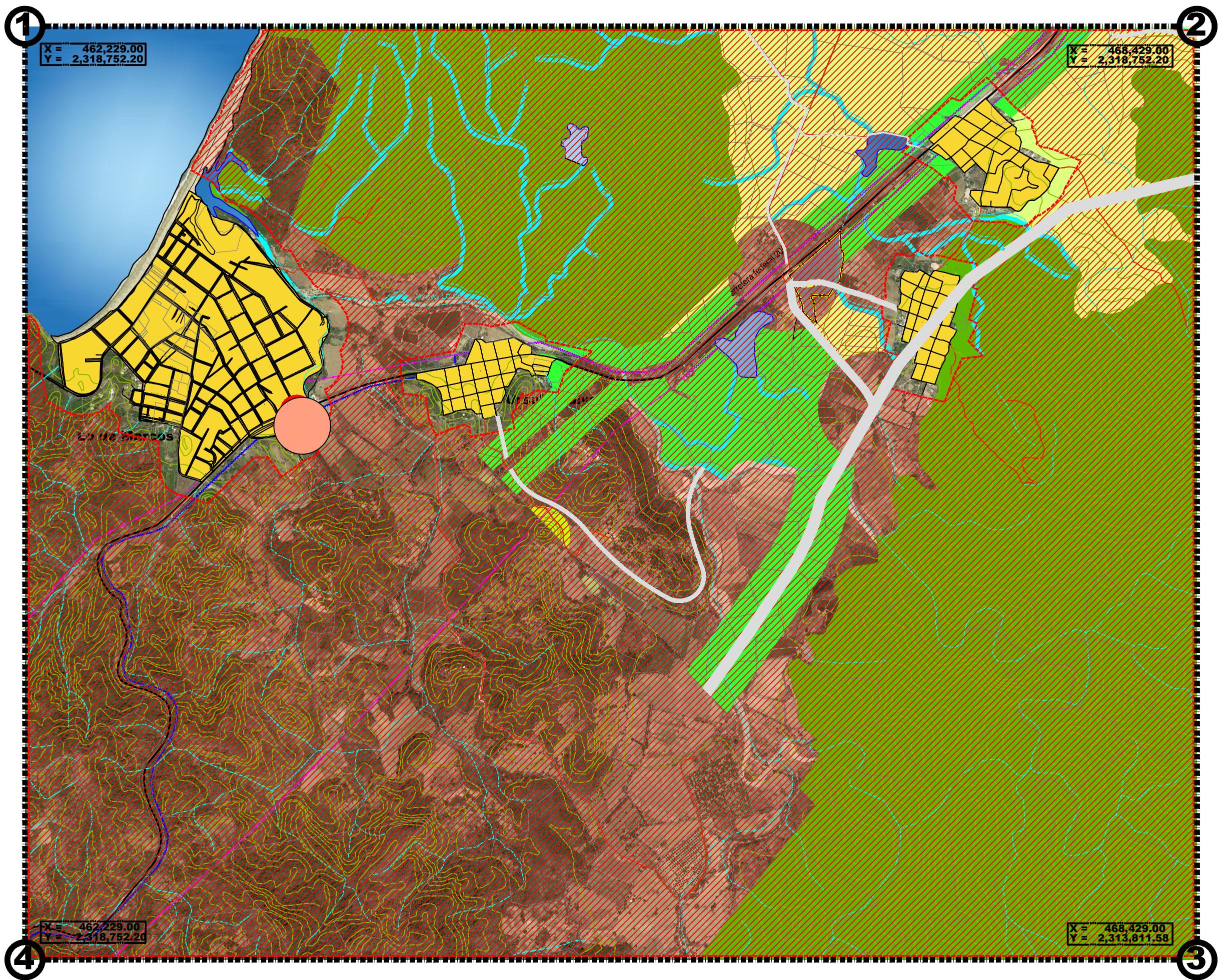
SIMBOLOGIA:



SIGLOS CONVENCIONALES	
- AREA DE APLICACION	- VIALIDAD REGIONAL - VIALIDAD SUB REGIONAL - VIALIDAD COLECTORA - VIALIDAD LOCAL - CAMINOS TERRACERIA
- LINEA DE ALTA TENSION	- AREA URBANA
- CURVAS DE NIVEL	100
- RIOS O ARROYOS	- ESCURRIENTES INTERMITENTES
- ESCURRIENTES INTERMITENTES	- CUERPOS DE AGUA
- CUERPOS DE AGUA	- LIMITE DEL AREA URBANA
- LIMITE DEL PARCELA EJIDAL	- LIMITE DE PARCELA EJIDAL

plano:	No. PLANO:
LOCALIZACION	A-1
ESCALA :	ARCHIVO DIGITAL: A1_LOC_VD ELABORO: M.A.R.C.
METROS	ESCALA: INDICADA REVISIO: M.A.R.C.
ESCALA GRAFICA	FECHA: ENERO 2022 Vo. Bo. M.A.R.C.





**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
DESARROLLO RESIDENCIAL
"VILLA DORADA"**
VILLA MORELOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVIENTE:

**JESÚS
BORRAYO
AGUIRRE**

CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO

- AP** AREA NATURAL PROTEGIDA
- EV** ESPACIOS VERDES
- GH** GRANJAS Y HUERTOS
- AGR** AGRICOLA
- CA** CUERPO DE AGUA

VIALIDAD

- ESTRUCTURA VÍAL PROPUESTA

INFRAESTRUCTURA

- ÁREAS SIN REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS

RIESGOS Y VULNERABILIDAD DEL MEDIO ANTROPOGENICO

- RIESGO POR INCENDIO O EXPLOSION
- VULNERABILIDAD MODERADA (ESTACIÓN DE SERVICIO DE GASOLINA)

SIGNS CONVENCIONALES

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| · ÁREA DE APLICACIÓN | · VIALIDAD REGIONAL |
| · ÁREA DE ESTUDIO | · TRAZA URBANA |
| · ESCURRIMIENTOS INTERMITENTES | · BRECHAS Y CAMINOS |
| · CUERPOS DE AGUA | · CURVAS DE NIVEL |
| · LÍNEA DE COMUNICACIÓN | · LÍMITE DE PARCELA EJIDAL |
| · LÍNEA DE ALTA TENSIÓN | |

**CONDICIONANTES
DEL MEDIO
ANTROPOGENICO**

D-16

plano:

No. PLANO:

ARCHIVO DIGITAL: D16_COND_MA_VD
ELABORÓ: M.A.R.C.
ESCALA: 1:20,000
REVISÓ: M.A.R.C.
FECHA: ENERO 2022
Vo. Bo. M.A.R.C.

ESCALA:

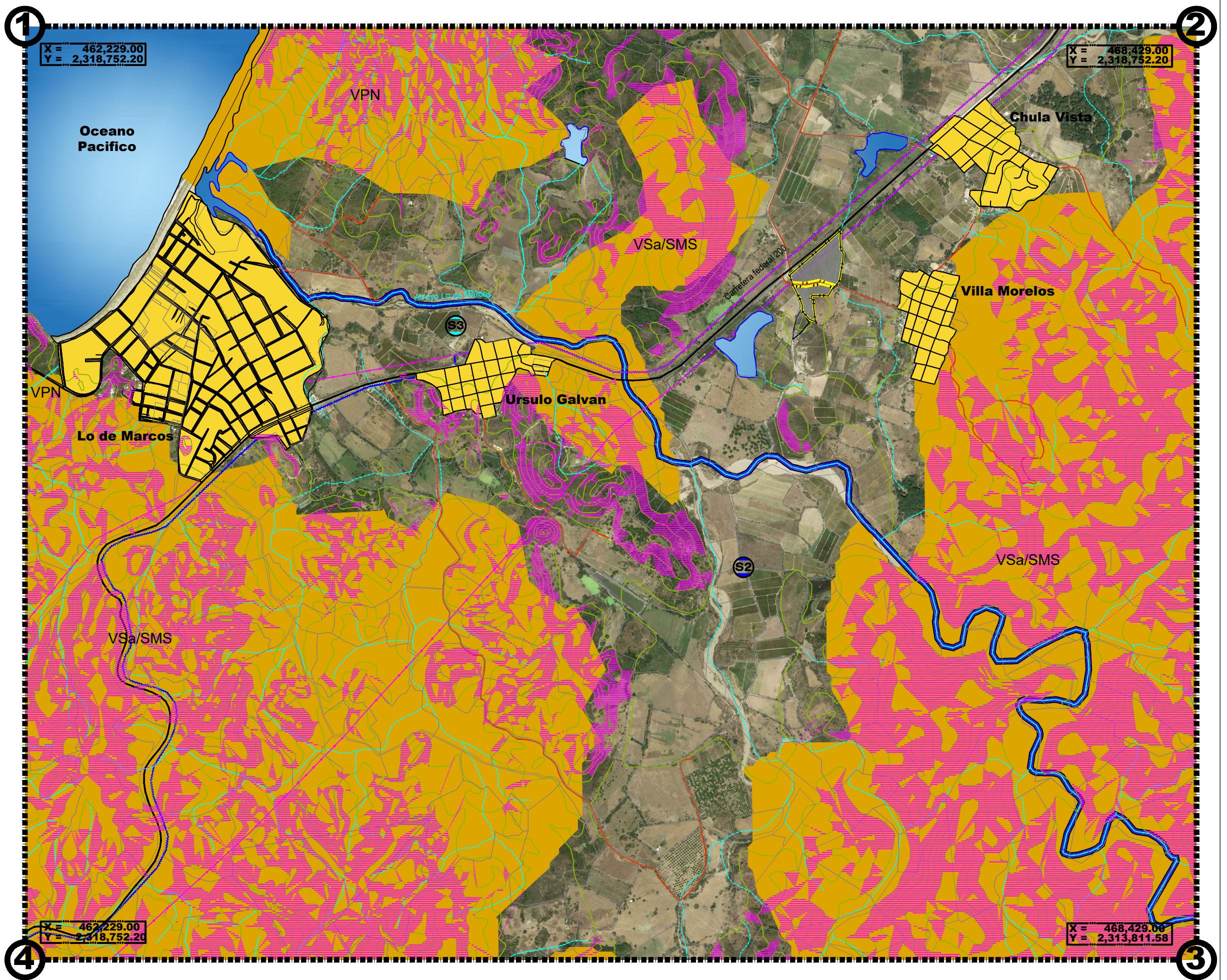
ESCALA GRAFICA

INSTITUCIONES NORMATIVAS:



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COMPOSTELA, NAYARIT.

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
DESARROLLO RESIDENCIAL
"VILLA DORADA"
ELLA MORELOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT**

PROMOTOR: CONSULTORIA:

CONSULTORIA:

JESÚS BORRAYO AGUIRRE



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

TOPOGRAFIA

4 PENDIENTES MAYORES AL 30%,
REPRESENTAN CONDICIONANTES
SEVERAS AL DESARROLLO URBANO

EDAFOLIA

SUELOS EXPANSIVOS

SUELOS GRANULAR SUELTO

VSa/SMS VPN USO FORESTAL (SELVA SUB CADUCIFOLIA Y PALMAR NATURAL)

RIESGOS Y VULNERABILIDAD NATURAL

INUNDACIONES



CONTAMINACION POR RUIDO

CONTAMINACION DE SUELO Y MANTOS FREATICOS POR

SIGLOS CONVENCIONALES

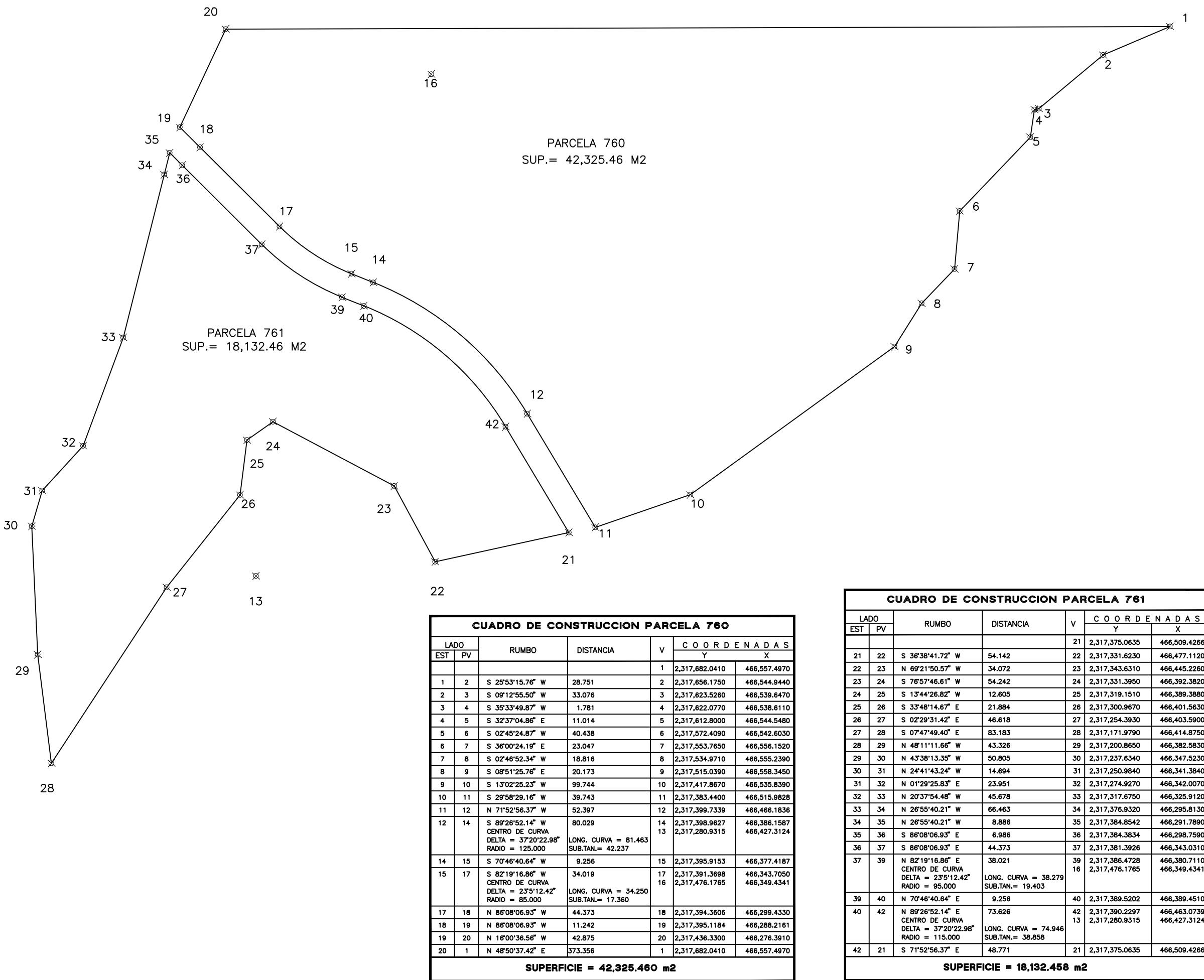
-

<p>plano:</p> <h1>CONDICIONANTES DEL MEDIO FÍSICO NATURAL</h1>	<p>No. PLANO:</p> <h1>D-9</h1>
<p>ESCALA :</p> <p>1:20,000</p> <p>FECHA: ENERO 2022</p> <p>REVISÓ: M.A.R.C.</p> <p>ELABORÓ: M.A.R.C.</p> <p>ARCHIVO DIGITAL: D9_COND MFN PRI</p> <p>ESTADOS: 000 100 200 300 400</p> <p>ESCALA GRÁFICA</p>	



D-9

The image contains two heraldic shields. The left shield, for the Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Nayarit, features a blue field with a yellow sun in the upper left, a white wavy base, and a blue base with white waves. The right shield, for the Gobierno del Estado de Nayarit, features a green field with a yellow sun in the upper left, a red base with a yellow wavy base, and a green base with a yellow wavy base.



**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
DESARROLLO RESIDENCIAL
"VILLA DORADA"
ELLA MORELOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT**

© 2013 Pearson Education, Inc. All Rights Reserved. May not be copied, scanned, or duplicated, in whole or in part. Due to electronic rights, some third party content may be suppressed from the eBook and/or eChapter(s). Editorial review has determined that any suppressed content does not materially affect the overall learning experience. Pearson Education, Inc. reserves the right to remove additional content at any time if subsequent rights restrictions require it.

Page 10 of 10

JESÚS BORRAYO AGUIRRE



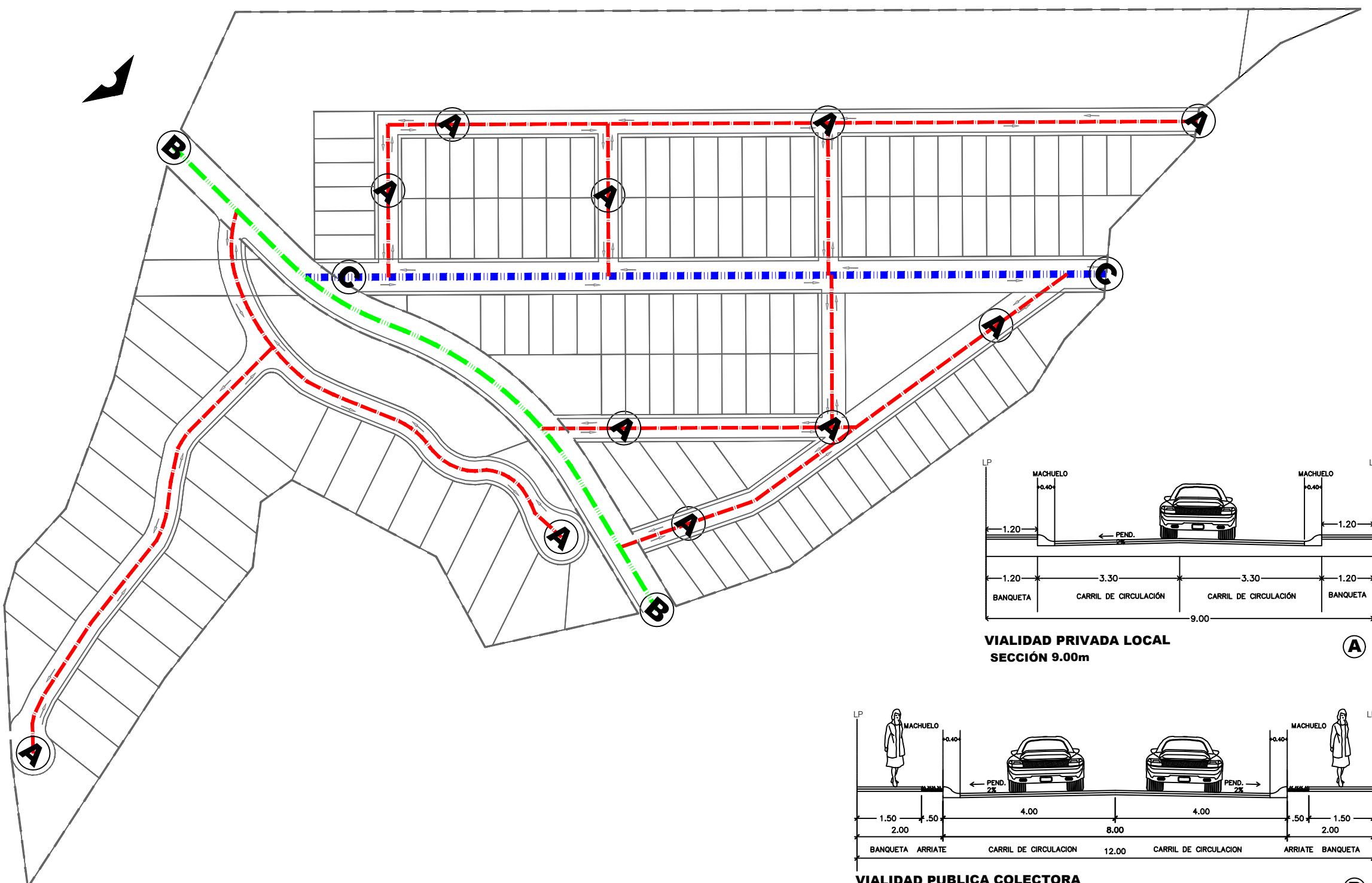
MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

CUADRO DE CONSTRUCCION PARCELA 761

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				21	2,317,375.0635	466,509.4266
21	22	S 36°38'41.72" W	54.142	22	2,317,331.6230	466,477.1120
22	23	N 69°21'50.57" W	34.072	23	2,317,343.6310	466,445.2260
23	24	S 76°57'46.61" W	54.242	24	2,317,331.3950	466,392.3820
24	25	S 13°44'26.82" W	12.605	25	2,317,319.1510	466,389.3880
25	26	S 33°48'14.67" E	21.884	26	2,317,300.9670	466,401.5630
26	27	S 02°29'31.42" E	46.618	27	2,317,254.3930	466,403.5900
27	28	S 07°47'49.40" E	83.183	28	2,317,171.9790	466,414.8750
28	29	N 48°11'11.66" W	43.326	29	2,317,200.8650	466,382.5830
29	30	N 43°38'13.35" W	50.805	30	2,317,237.6340	466,347.5230
30	31	N 24°41'43.24" W	14.694	31	2,317,250.9840	466,341.3840
31	32	N 01°29'25.83" E	23.951	32	2,317,274.9270	466,342.0070
32	33	N 20°37'54.48" W	45.678	33	2,317,317.6750	466,325.9120
33	34	N 26°55'40.21" W	66.463	34	2,317,376.9320	466,295.8130
34	35	N 26°55'40.21" W	8.886	35	2,317,384.8542	466,291.7890
35	36	S 86°08'06.93" E	6.986	36	2,317,384.3834	466,298.7590
36	37	S 86°08'06.93" E	44.373	37	2,317,381.3926	466,343.0310
37	39	N 82°19'16.86" E CENTRO DE CURVA DELTA = 23°51'12.42" RADIO = 95.000	38.021 LONG. CURVA = 38.279 SUB.TAN.= 19.403	39 16	2,317,386.4728 2,317,476.1765	466,380.7110 466,349.4341
39	40	N 70°48'40.64" E	9.256	40	2,317,389.5202	466,389.4510
40	42	N 89°26'52.14" E CENTRO DE CURVA DELTA = 37°20'22.98" RADIO = 115.000	73.626 LONG. CURVA = 74.946 SUB.TAN.= 38.858	42 13	2,317,390.2297 2,317,280.9315	466,463.0739 466,427.3124
42	21	S 71°52'56.37" E	48.771	21	2,317,375.0635	466,509.4266





**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
DESARROLLO RESIDENCIAL
"VILLA DORADA"**
VILLA MORELOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVIENTE:

JESÚS
BORRAYO
AGUIRRE

CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:



ACCESO AL PROYECTO



VIALIDAD PRIVADA LOCAL



VIALIDAD PUBLICA LOCAL



VIALIDAD PRIVADA COLECTORA

plano:
ESTRUCTURA VÍAL

No. PLANO:
E-2

ARCHIVO DIGITAL: E2_EST_VIAL_VD

ELABORÓ: M.A.R.C.

ESCALA: 1:1,500

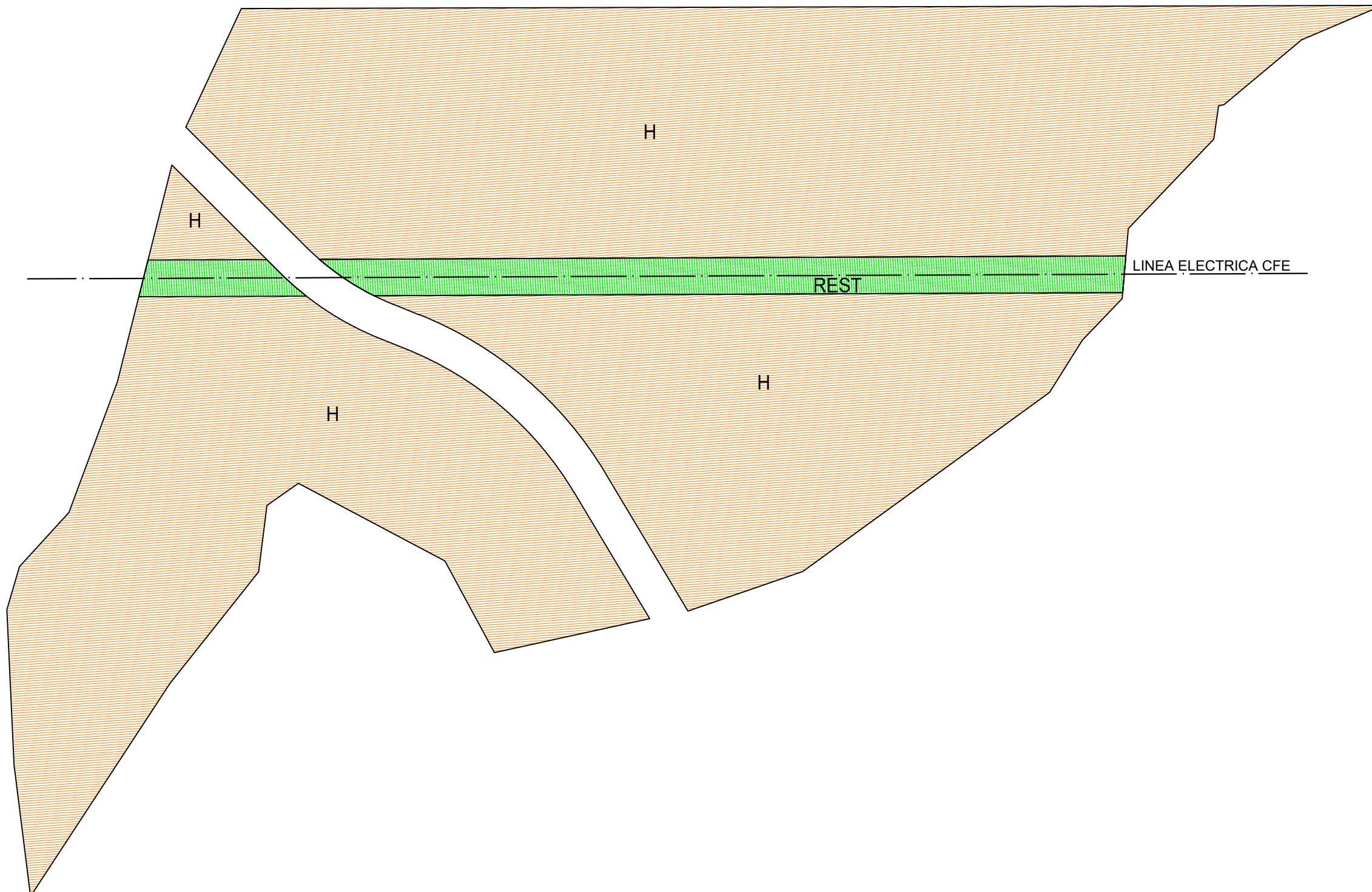
REVISÓ: M.A.R.C.

FECHA: Vo. Bo.

ENERO 2022

M.A.R.C.



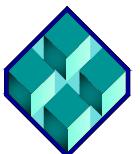


**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
DESARROLLO RESIDENCIAL
"VILLA DORADA"**
VILLA MORELOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:

JESÚS
BORRAYO
AGUIRRE

CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:



ÁREAS DE RESERVA
HABITACIONAL



ÁREAS DE RESTRICCIÓN

plano:
**ZONIFICACIÓN
PRIMARIA**

No. PLANO:
E-3

ESCALA :

METROS



ARCHIVO DIGITAL:
E3_Z PRIM_VD
ELABORÓ:
M.A.R.C.

ESCALA:
1:1,500
REVISO:

FECHA:
V.O. B.O.
ENERO 2022
M.A.R.C.

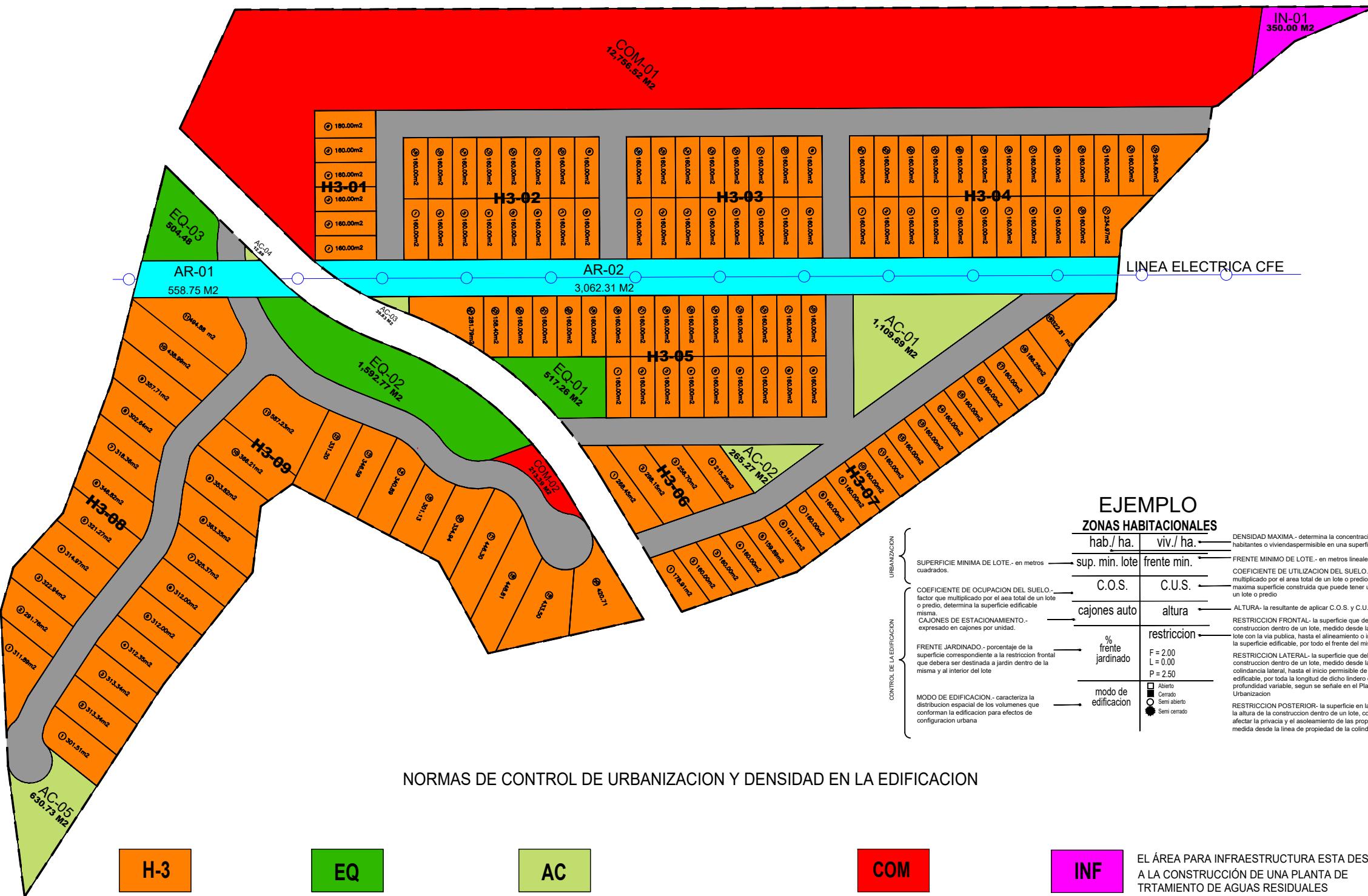


ESCALA GRAFICA



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COMPOSTELA, NAYARIT.

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



NORMAS DE CONTROL DE URBANIZACION Y DENSIDAD EN LA EDIFICACION

H-3

160	40
140	8
0.7	1.4
1	R
F = 2.00	
L = 0.00	
P = 3.00	

EQ

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

AC

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

COM

180	8
0.8	2.4
1 cada 65 mts de const.	R
30%	
VARIABLE	

INF

EL ÁREA PARA INFRAESTRUCTURA ESTA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN DE UNA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

AR

EN RESTRICCIONES POR ZONA FEDERAL SOLO ES PERMITIDO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIALIDADES

AR

EN VIALIDADES NO ES PERMITIDO NINGUN TIPO DE ACCIÓN URBANÍSTICA

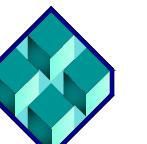
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION DESARROLLO RESIDENCIAL "VILLA DORADA"

VILLA MORELOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVIENTE:

CONSULTORIA:

JESÚS
BORRAYO
AGUIRRE



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

	H-3 HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA
	EQ EQUIPAMIENTO (ÁREAS DE DONACIÓN)
	AC ÁREAS DE USO COMÚN
	COM COMERCIO Y SERVICIOS
	INF INFRAESTRUCTURA
	AR RESTRICCIÓN POR DERECHO DE VÍA C.F.E.
	VIALIDADES PRIVADAS

EJEMPLO ZONAS HABITACIONALES

hab./ ha.	viv./ ha.	DENSIDAD MAXIMA- determina la concentración máxima de habitantes o viviendas permitible en una superficie determinada
sup. min. lote	frente min.	FRENTE MINIMO DE LOTE- en metros lineales
C.O.S.	C.U.S.	COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO- factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación en un lote o predio
cajones auto	altura	ALTURA- la resultante de aplicar C.O.S. y C.U.S.
	restriccion	RESTRICCIÓN FRONTAL- la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la linea del límite del lote con la vía pública, hasta el alineamiento o inicio permitible de la superficie edificable, por todo el frente del mismo lote.
	% frente jardinado	RESTRICCIÓN LATERAL- la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la linea de construcción frontal o lateral hasta la medida de restricción edificable, por toda la longitud de dicho linderos o por una profundidad variable, según se señale en el Plan Parcial de Urbanización.
	modo de edificacion	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 aislamiento de las propiedades vecinas, medida desde la linea de propiedad de la colindancia posterior.

SUPERFICIE MINIMA DE LOTE- en metros cuadrados.

COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO- factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la superficie edificable misma.

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO- expresado en cajones por unidad.

FRENTE JARDINADO- porcentaje de la superficie correspondiente a la restricción frontal que deberá ser destinada a jardín dentro de la misma y al interior del lote

MODO DE EDIFICACION- caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana

DENSIDAD MAXIMA- determina la concentración máxima de habitantes o viviendas permitible en una superficie determinada

FRENTE MINIMO DE LOTE- en metros lineales

COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO- factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación en un lote o predio

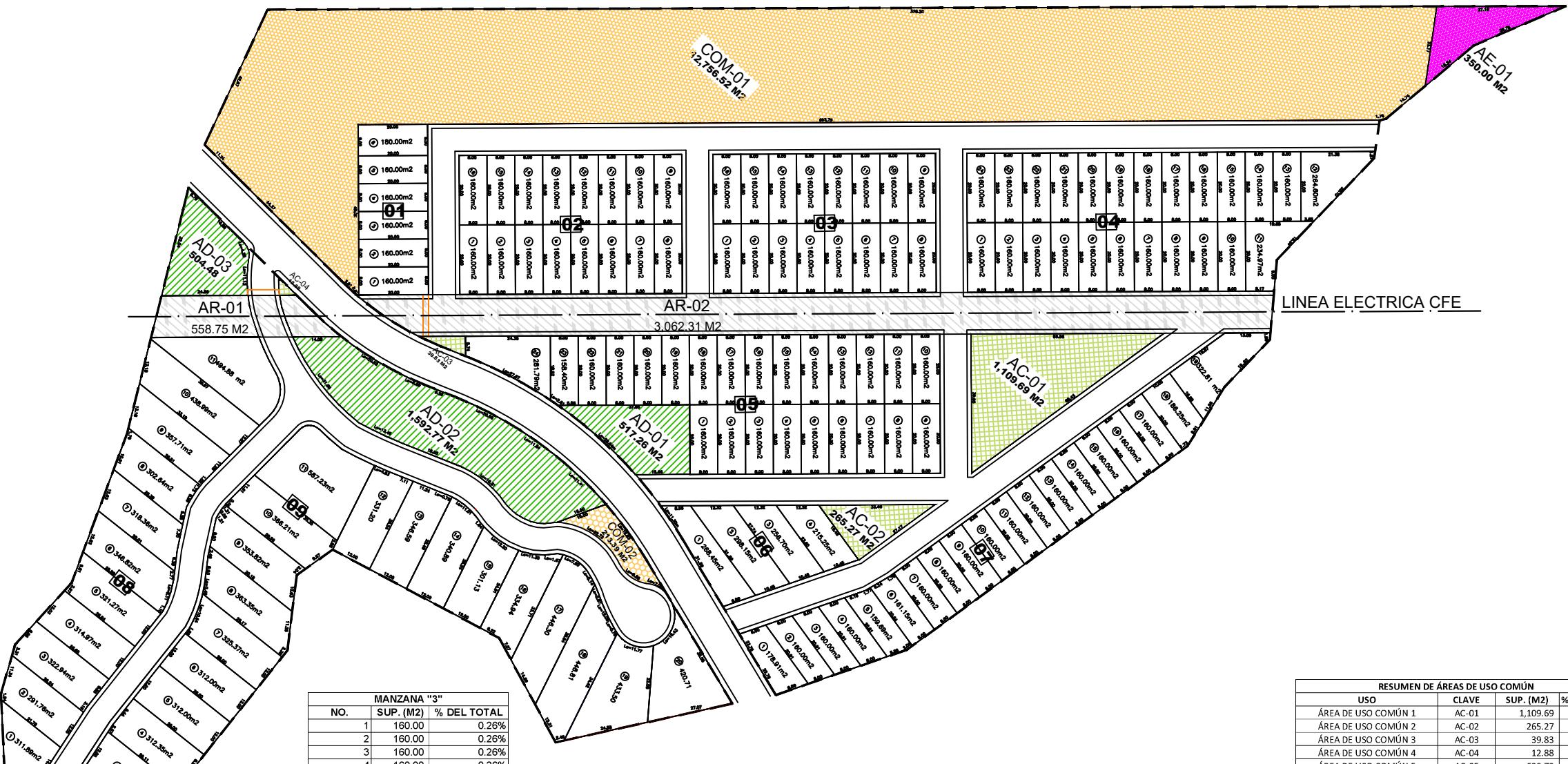
ALTURA- la resultante de aplicar C.O.S. y C.U.S.

RESTRICCIÓN FRONTAL- la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la linea del límite del lote con la vía pública, hasta el alineamiento o inicio permitible de la superficie edificable, por todo el frente del mismo lote.

RESTRICCIÓN LATERAL- la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la linea de construcción frontal o lateral hasta la medida de restricción edificable, por toda la longitud de dicho linderos 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 aislamiento de las propiedades vecinas, medida desde la linea de propiedad de la colindancia posterior.

plano:	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	No. PLANO:	E-4
ESCALA:		ELABORÓ:	M.A.R.C.
ESCALA:	1:1,500	REVISO:	M.A.R.C.
FECHA:	ENERO 2022	Vo. Bo.	M.A.R.C.
INSTITUCIONES NORMATIVAS:			



**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
DESARROLLO RESIDENCIAL
"VILLA DORADA"**
VILLA MORELOS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVIENTE:

CONSULTORIA:

JESÚS
BORRAYO
AGUIRRE



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

- Limite de Polígono
- AREAS DE DONACION
- Numeros de manzana
- AREAS DE USO COMÚN
- Numeros de lote
- AREAS DE RESTRICCIÓN
- 119.00 Area del lote
- AREAS DE EQUIPAMIENTO
- 7.000 Cotas
- AREAS COMERCIALES

plano:	DISEÑO URBANO		
	No. PLANO: E-5		
ESCALA:			
ARCHIVO DIGITAL: E5.D.URB_VD	ELABORO: M.A.R.C.		
ESCALA: 1:1,500	REVISO: M.A.R.C.		
FECHA: ENERO 2022	Vo. Bo. M.A.R.C.		
INSTITUCIONES NORMATIVAS:			
AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.			
GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.			

MANZANA "3"		
NO.	SUP. (M2)	% DEL TOTAL
1	160.00	0.26%
2	160.00	0.26%
3	160.00	0.26%
4	160.00	0.26%
5	160.00	0.26%
6	160.00	0.26%
7	160.00	0.26%
8	160.00	0.26%
9	160.00	0.26%
10	160.00	0.26%
11	160.00	0.26%
12	160.00	0.26%
13	160.00	0.26%
14	160.00	0.26%
15	160.00	0.26%
16	160.00	0.26%
		2,560.00
		4.23%

MANZANA "4"		
NO.	SUP. (M2)	% DEL TOTAL
1	160.00	0.26%
2	160.00	0.26%
3	160.00	0.26%
4	160.00	0.26%
5	160.00	0.26%
6	180.00	0.30%
		980.00
		1.62%

MANZANA "2"		
NO.	SUP. (M2)	% DEL TOTAL
1	160.00	0.26%
2	160.00	0.26%
3	160.00	0.26%
4	160.00	0.26%
5	160.00	0.26%
6	160.00	0.26%
7	160.00	0.26%
8	160.00	0.26%
9	160.00	0.26%
10	160.00	0.26%
11	234.97	0.39%
12	264.60	0.44%
13	160.00	0.26%
14	160.00	0.26%
15	160.00	0.26%
16	160.00	0.26%
17	160.00	0.26%
18	160.00	0.26%
19	160.00	0.26%
20	160.00	0.26%
21	160.00	0.26%
22	160.00	0.26%
23	160.00	0.26%
24	160.00	0.26%
		4,019.57
		6.65%

MANZANA "5"		
NO.	SUP. (M2)	% DEL TOTAL
1	160.00	0.26%
2	160.00	0.26%
3	160.00	0.26%
4	160.00	0.26%
5	160.00	0.26%
6	160.00	0.26%
7	160.00	0.26%
8	160.00	0.26%
9	160.00	0.26%
10	160.00	0.26%
11	160.00	0.26%
12	160.00	0.26%
13	160.00	0.26%
14	160.00	0.26%
15	160.00	0.26%
16	160.00	0.26%
17	160.00	0.26%
18	160.00	0.26%
19	160.00	0.26%
20	160.00	0.26%
21	160.00	0.26%
22	160.00	0.26%
23	160.00	0.26%
24	160.00	0.26%
		2,560.00
		4.23%

MANZANA "6"		
NO.	SUP. (M2)	% DEL TOTAL
1	268.45	0.44%
2	298.15	0.49%
3	256.70	0.42%
4	215.25	0.36%
		1,038.55
		1.72%

MANZANA "7"		
NO.	SUP. (M2)	% DEL TOTAL
1	178.91	0.30%
2	160.00	0.26%
3	160.00	0.26%
4	160.00	0.26%
5	159.69	0.26%
6	161.15	0.27%
7	160.00	0.26%
8	160.00	0.26%
9	160.00	0.26%
10	160.00	0.26%
11	160.00	0.26%
12	160.00	0.26%
13	160.00	0.26%
14	160.00	0.26%
15	160.00	0.26%
16	160.00	0.26%
17	160.00	0.26%
18	186.25	0.31%
19	160.00	0.26%
20	322.81	0.53%
		3,248.81
		5.37%

MANZANA "8"		
NO.	SUP. (M2)	% DEL TOTAL
1	234.97	0.48%
2	291.76	0.53%
3	322.94	0.53%
4	314.97	0.52%
5	321.27	0.53%
6	346.82	0.57%
7	318.36	0.53%
8	302.64	0.50%
9	357.71	0.59%
10	438.99	0.73%
11	494.88	0.82%
		3,322.22
		6.32%

RESUMEN DE ÁREAS HABITACIONALES			
MANZANA	NO. DE LOTES	SUP. (M2)	% DEL TOTAL
1	6	980.00	1.62%
2	16	2,560.00	4.23%
3	16	2,560.00	4.23%
4	24	4,019.57	6.65%
5	24	3,960.19	6.55%
6	4		