

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

Fraccionamiento especial para cementerio

“Las Cumbres”

Ejido de Las Varas, municipio de Compostela,
Nayarit

Versión abreviada

INSTITUCIONES NORMATIVAS



H. Ayuntamiento constitucional
de Compostela, Nayarit



Gobierno del Estado de
Nayarit

1 ANTECEDENTES.....	3
1.1 Enunciado del Programa Parcial de Urbanización.....	3
1.1.1 Datos generales del proyecto	3
1.1.2 Descripción general del proyecto [Plano E-4]	3
1.1.3 Localización [Plano A-1]	4
1.1.4 Ubicación del área de estudio [Plano A-2]	4
1.1.5 Delimitación del área de aplicación [Plano E-1]	4
1.1.6 Antecedentes de planeación en la zona de estudio	5
1.1.7 Marco jurídico	6
1.1.7.1 Nivel Federal	6
1.1.7.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.....	6
1.1.7.1.2 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.	6
1.1.7.1.3 Ley de Planeación.....	6
1.1.7.1.4 Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.	6
1.1.7.1.5 Ley de Aguas Nacionales.....	6
1.1.7.2 Nivel estatal.....	6
1.1.7.2.1 Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit.	6
1.1.7.2.2 Ley de Planeación del Estado de Nayarit.....	6
1.1.7.2.3 Ley Municipal del Estado de Nayarit.	6
1.1.7.2.4 Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.....	7
1.1.7.2.5 Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.....	7
1.1.7.3 Nivel Municipal	7
1.1.7.3.1 Reglamento de zonificación y usos del suelo de Compostela Nayarit	7
1.1.7.3.2 Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Compostela, Nayarit.	7
2 DIAGNOSTICO - PRONOSTICO.....	8
2.1.1 Fortalezas y debilidades	8
2.1.2 Potencialidades	9
2.1.3 Síntesis del Diagnóstico – Pronóstico.....	10
2.1.3.1 Medio físico natural	10
2.1.3.2 Medio antropogénico (medio físico transformado)	10
2.1.3.3 Medio socioeconómico.	10
3 OBJETIVOS Y METAS.....	11
3.1 Definición de objetivos generales	11
3.2 Objetivos particulares	11

3.3	METAS.....	11
4	NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE ESTUDIO	12
4.1	Normatividad de Usos y destinos	14
4.1.1	Normas de control para las zonas de equipamiento para administración y servicios E-AS.....	14
4.1.2	Normas de control para las áreas de donación.....	29
4.2	Normas para relotificación del diseño urbano	31
4.2.1	Normas de control para la imagen urbana	31
4.2.2	Normas de control para las personas con discapacidad.....	34
4.2.3	Obras mínimas de urbanización	36
4.2.4	Normas de configuración urbana y visual	37
4.2.5	Criterios de obras para personas con discapacidad.....	38
5	ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO.....	44
5.1	Imagen objetivo	44
5.2	Concepto general de la estrategia	44
5.2.1	Políticas de desarrollo urbano	44
5.2.1.1	De conservación.....	45
I.1.1.1.	De crecimiento.....	45
5.2.1.2	De mejoramiento	45
5.3	Estructura urbana.....	46
5.3.1	Estructura vial [Plano E-2]	46
5.4	Zonificación primaria [Plano E-3].....	46
5.5	Zonificación secundaria [Plano E-4]	47
5.5.1	Áreas para equipamiento de administración y servicios E-AS	47
I.1.2.	Áreas de donación AD	48
5.5.2	áreas para infraestructura IN	48
5.5.3	Vialidades	48
5.6	Diseño Urbano [Plano E-5].....	48
5.6.1	Áreas para equipamiento de administración y servicios E-AS	48
I.1.3.	Áreas de donación AD	48
5.6.2	áreas para infraestructura IN	48
5.6.3	Vialidades	49
5.6.4	Resumen de dosificación de superficies del proyecto de diseño urbano.....	49
6	PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.....	50
6.1	Programa de acciones a ejecutar	50

1 ANTECEDENTES

1.1 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.

1.1.1 Datos generales del proyecto

- **Nombre del Proyecto:**

Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento especial para cementerio “Las Cumbres”.

- **Ubicación:**

Localizado a 2 kilómetros del entronque de la carretera a Chacala con la carretera federal 200, específicamente sobre la parcela identificada como 801 Z-5 P1/1 perteneciente al ejido de Las Varas, municipio de Compostela.

- **Promovente:**

Ma. Consuelo Castellanos Ramirez

- **Área de aplicación del proyecto:**

9-10-74.31 hectáreas

- **Uso de suelo propuesto:**

Equipamiento

1.1.2 Descripción general del proyecto [Plano E-4]

El presente Programa Parcial de Urbanización tiene la finalidad de promover la obtención de un uso de suelo compatible la construcción de un fraccionamiento especial para cementerio a denominarse “Las Cumbres”, mismo que se llevará a cabo sobre un predio con una superficie total de 91,074.31 metros cuadrados, identificado como la parcela 801 Z-5 p1/1 perteneciente al ejido de Las Varas.

El acceso al sitio del proyecto será a través del sistema vial existente (caminos ejidales).

El proyecto será autosuficiente en el suministro de los servicios requeridos y se solucionaran de la siguiente manera:

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

Agua potable: El servicio de agua potable, se suministrará mediante la construcción de un pozo profundo para la extracción de la misma, mismo que será tramitado ante la CONAGUA.

Drenaje sanitario: Las descargas de aguas negras emitidas en la operación del proyecto serán tratadas mediante la instalación de una planta de tratamiento de aguas residuales.

1.1.3 Localización [Plano A-1]

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

1.1.4 Ubicación del área de estudio [Plano A-2]

Para los efectos del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento especial para cementerio “Las Cumbres”, se tomó como área de estudio el área de influencia inmediata del predio. Esta zona comprende los siguientes vértices y coordenadas:

Tabla 1-1.- Delimitación del área de estudio georreferenciada en coordenadas UTM

Cuadro de construcción						
Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
Est	Pv				Y	X
				1	2,344,638.0000	478,770.0000
1	2	S 00°00'00" E	7,400.000	2	2,344,638.0000	488,070.0000
2	3	N 90°00'00" W	9,300.000	3	2,337,238.0000	488,070.0000
3	4	N 00°00'00" E	7,400.000	4	2,337,238.0000	478,770.0000
4	1	N 90°00'00" E	9,300.000	1	2,344,638.0000	478,770.0000
Superficie = 68,820,000.000M ²						

1.1.5 Delimitación del área de aplicación [Plano E-1]

El área de aplicación que ampara el presente Programa Parcial de Urbanización, corresponde al polígono identificado en el plano E-1, con una superficie total de 91,074.31 m², mismo que se describe con el siguiente cuadro de construcción:

Tabla 1-2.- Delimitación del área de aplicación

Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
Est.	PV				Y	X
					2,340,904.7725	482,000.0074
1	2	S58°28'30.87"E	35.69	1	2,340,886.1140	482,030.4259
2	3	S67°25'57.68"E	34.06	2	2,340,873.0428	482,061.8779
3	4	S58°24'57.53"E	48.80	3	2,340,847.4833	482,103.4502
4	5	S15°06'24.25"W	31.55	4	2,340,817.0202	482,095.2268
5	6	S70°04'56.45"E	130.33	5	2,340,772.6218	482,217.7581
6	7	S21°48'46.32"E	12.88	6	2,340,760.6621	482,222.5448
7	8	S33°43'51.86"W	60.66	7	2,340,710.2164	482,188.8621
8	9	S50°16'08.69"W	36.42	8	2,340,686.9378	482,160.8537
9	10	S85°57'59.85"W	89.39	9	2,340,680.6506	482,071.6886
10	11	S57°04'15.18"W	27.89	10	2,340,665.4871	482,048.2756
11	12	S02°53'14.11"W	42.99	11	2,340,622.5527	482,046.1102
12	13	S05°36'04.32"E	138.69	12	2,340,484.5244	482,059.6469
13	14	S11°21'00.53"W	41.96	13	2,340,443.3894	482,051.3899

14	15	S84°00'48.48"W	127.21	14	2,340,430.1219	481,924.8719
15	16	N50°46'58.56"W	32.70	15	2,340,450.7948	481,899.5399
16	17	N67°33'40.41"W	57.08	16	2,340,472.5822	481,846.7811
17	18	N09°24'55.17"W	86.86	17	2,340,558.2668	481,832.5725
18	19	N53°23'17.83"E	39.01	18	2,340,581.5306	481,863.8839
19	20	N26°43'57.42"E	11.36	19	2,340,591.6765	481,868.9940
20	21	N10°42'25.61"W	68.58	20	2,340,659.0589	481,856.2533
21	22	N24°24'59.52"E	36.50	21	2,340,692.2940	481,871.3410
22	23	N49°32'55.37"E	54.21	22	2,340,727.4667	481,912.5939
23	24	N51°53'29.27"E	104.52	23	2,340,791.9687	481,994.8310
24	25	N38°06'36.95"W	104.93	24	2,340,874.5308	481,930.0701
25	1	N66°36'56.89"E	76.20	25	2,340,904.7725	482,000.0074
SUPERFICIE = 91,074.31 m²						

1.1.6 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 1-3.- Marco de planeación del Plan Parcial de Urbanización

Planes de gobierno		
Ámbito Nacional	Ámbito Estatal	Ámbito Municipal
Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024	Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 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		.

1.1.7 Marco jurídico

1.1.7.1 Nivel Federal

1.1.7.1.1 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

1.1.7.1.2 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, 30

1.1.7.1.3 Ley de Planeación

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

Artículo 20

1.1.7.1.4 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, 23

1.1.7.1.5 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 87, 88

1.1.7.2 Nivel estatal

1.1.7.2.1 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

1.1.7.2.2 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, 45

1.1.7.2.3 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

1.1.7.2.4 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, 54

1.1.7.2.5 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, 35,

1.1.7.3 Nivel Municipal

1.1.7.3.1 Reglamento de zonificación y usos del suelo de Compostela Nayarit

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

Artículo 2

1.1.7.3.2 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, 27

2 DIAGNOSTICO - PRONOSTICO

2.1.1 Fortalezas y debilidades

Tabla 2-1.-Las fortalezas y debilidades corresponden al sector interno y las potencialidades y amenazas al sector externo¹

Fortalezas	Debilidades
Medio físico natural	
Alta calidad ambiental en la zona (deberá preservarse y mitigar al máximo los impactos negativos con el Desarrollo, mediante la evaluación de Impacto Ambiental)	Zona con riesgos moderados de fenómenos naturales, requerirá de un estudio de riesgos generales y un programa interno de protección civil.
Pendientes del área de aplicación adecuadas para el desarrollo.	
Clima cálido	
Vistas con alto valor paisajístico	
Medio físico transformado	
La carretera Las Varas - Chacala proporciona acceso próximo al desarrollo	El área de aplicación al desarrollo no cuenta con infraestructura de servicios públicos municipales
Línea de distribución eléctrica para el suministro de energía.	Las vialidades de acceso al área de aplicación son de tipo rural.
Construcción de Desarrollo turísticos en la zona, coadyuva a la consolidación turística de la zona.	
Cercanía centros de población que proveen áreas de comercio y servicios consolidadas como Las Varas, Zacualpan, La Peñita de La Peñita de Jaltemba y Guayabitos.	

¹ Fuente. Elaboración de Masterplan consultoría

2.1.2 Potencialidades

Tabla 2-2.- Potencialidades y amenazas del sector

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

2.1.3 Síntesis del Diagnóstico – Pronóstico

2.1.3.1 Medio físico natural

- La topografía en el polígono de aplicación presenta pendientes entre el 0 al 5% y del 5 al 15%, lo que significa que son condiciones adecuadas para el desarrollo urbano.
- Geológicamente el suelo no presenta fallas que condicione el desarrollo urbano en la zona.
- En cuanto a hidrología superficial, el sitio del proyecto no presenta escurrimientos naturales que deberán ser delimitados, además que existe la factibilidad de extraer agua del subsuelo para abastecer el desarrollo del cementerio.
- En cuanto al uso de suelo y vegetación, el predio está tipificado como agrícola de temporal, sin restricciones para el desarrollo urbano.
- 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.

2.1.3.2 Medio antropogénico (medio físico transformado)

- El desarrollo tiene acceso próximo por la carretera Las Varas a Chacala ingresando por la carretera federal 200 en el crucero hacia Chacala aproximadamente a 2300 metros existe el camino de acceso al predio.
- Actualmente se encuentra en construcción la autopista Jala – Puerto Vallarta, lo que una vez puesta en operación facilitara el traslado de turismo nacional, principalmente de Jalisco, Guanajuato, Zacatecas, Aguascalientes, Ciudad de México.
- Se identifica la falta de un aeropuerto internacional propio de la Zona que promueva vuelos internacionales, y con ello pueda atraer más turismo nacional e internacional.
- En cuanto a los servicios públicos municipales, la zona de aplicación no cuenta con este tipo de servicios, por lo que el suministro de los mismos para el proyecto tendrá que ser suministrado por el propio desarrollador.
- Régimen de propiedad del área de aplicación es de tipo ejidal, mismo que se encuentra en proceso de desincorporación a través del dominio pleno solicitado ante la asamblea del ejido de Las Varas.

2.1.3.3 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.

3 OBJETIVOS Y METAS

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

3.1 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 cementerio.
- Responder a la demanda de suelo urbano para uso equipamiento para cementerio, de acuerdo al crecimiento y la demanda existente en la zona.

3.2 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 de agrícola a equipamiento y servicios, establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit.
- Dotar de la infraestructura necesaria al área de aplicación.
- Regular y controlar la edificación.
- Mejoramiento de la vialidad de acceso existente.

3.3 Metas

- Aprobación e implementación de este Programa Parcial de Urbanización.
- Perforación y construcción de un pozo profundo para la extracción agua potable para abastecer el proyecto;
- Construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales para el proyecto;
- Introducción de la red de energía eléctrica y alumbrado público para el desarrollo.
- Mejoramiento de vialidad de acceso;

4 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 marcados 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 subsuelo la superficie mínima del área libre de construcción que se fija en este Programa Parcial de Urbanización se mantendrá jardinada, compactada o pavimentada con materiales que permitan la filtración del agua pluvial.

E. De los destinos para equipamiento.

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

F. De las prohibiciones.

En el polígono de aplicación se prohíbe:

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

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

G. Del ordenamiento ecológico

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

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

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

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

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

H. De las tramitaciones pendientes.

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

4.1 Normatividad de Usos y destinos

4.1.1 Normas de control para las zonas de equipamiento para administración y servicios E-AS.

Uso general: se permitirán las instalaciones que proporcionen servicio a las localidades y/o áreas urbanas que se ubiquen dentro del radio de influencia de cada elemento en específico.

Se identifican con la clave: **E-AS**

Para las zonas de equipamiento para administración y servicios la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

Tabla 4-1.- Categoría de Usos y Destinos permitidos para las zonas de equipamiento para administración y servicios (E-AS)

Normatividad de utilización del suelo			Equipamiento Administración y servicios (E-AS)
Densidades permitidas	Bruta	Nº de viviendas / hectárea	
		M2 de terreno bruto / vivienda	
		Habitantes / hectárea	
	Neta	Máximo nº de viviendas por lote	
		Superficie mínima del lote (m2)	600
		Habitantes / hectárea neta	
Intensidad de ocupación del	Bruta	Frente mínimo (ml)	25
		Lote promedio (m2)	
	Neta	Habitantes / hectárea (promedio)	
		Superficie mínima sin construir (%)	20
		Superficie máxima de desplante (índice C.O.S.)	0.8

Niveles máximos de construcción (sin considerar sótanos, tinacos y elementos de ornato arquitectónico siempre y			2
Intensidad de utilización del suelo	Intensidad máxima de construcción (C.U.S.)	Número de veces el área del predio	R
Espacio de estacionamiento	M2 de construcción / cajón		40
Área de donación para destinos (porcentaje del área bruta de aplicación de la acción de urbanización a ejecutar)			2%
Restricciones de edificación	Frontales (ml)	Hacia elementos viales	5
	Laterales (ml)	Colindante con elementos viales	0
		Colindante con lote	5
	Traseras (ml)	Colindante con lote	5
R= El número máximo de niveles será la resultante de aplicar la relación entre los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo (COS y CUS)			
No permitido			

Así mismo la permisibilidad de actividades en este tipo de zonas están sujetas a la siguiente tabla:

Tabla 4-2.- Permisibilidad de actividades en las de equipamiento para administración y servicios (E-AS)

Permisibilidad de usos, reservas y destinos			
Usos específicos			Equipamiento administración y servicios (E-AS)
Actividades terciarias			
Oficinas.	Publicas de gobierno, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales, de viajes y privadas.	Hasta 120 m2 por uso.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
		Más de 5,000 m2 de construcción	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Servicios financieros.	Sucursales bancarias, aseguradoras, agencias financieras, casas de bolsa y cajas populares.	Cualquier superficie por uso.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Comercio de productos y servicios básicos.	Establecimientos para la venta de abarrotes, vinos y calzado; expendios de alimentos sin preparar y de comida; panaderías, dulcerías, fruterías,	Hasta 30 m2 por uso.	
		De 31 a 120 m2 por uso.	
		De 121 a 300 m2 por uso.	

	recaudерías, carnicerías, pescaderías, rosticerías, salchicherías, farmacias, papelerías, periódicos, revistas, librerías, tabaquerías, vidrierías, tlapalerías, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, cremerías, misceláneas, lonjas mercantiles y minisúper.	Más de 301 m ² por uso.	
Comercio de productos y servicios especializados	Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, artículos electrodomésticos, mueblerías, perfumerías, joyerías, relojerías, regalos, artesanías, artículos fotográficos, boutiques, centros de copiado, estudios y laboratorios fotográficos, productos químicos y minerales, alquiler de mobiliario, escuelas de manejo, productos de belleza y de arte, caber cafés, sex shops, video juegos, alquiler de juegos infantiles, tiendas esotéricas, tiendas naturistas, escritorios públicos, prótesis, ortopedia, equipos de rehabilitación, material quirúrgico.	Hasta 30 m ² por uso.	
		De 31 a 120 m ² por uso.	
		De 121 a 300 m ² por uso.	
		Más de 301 m ² por uso.	
Comercio de materiales para la construcción	Casas de materiales, tiendas de pisos, azulejos y baños, establecimientos para la venta de productos prefabricados para la construcción, tiendas de pinturas y/o impermeabilizantes.	Cualquier superficie	
Venta y/o renta de equipo para la construcción.	Maquinaria pesada, equipo ligero para la construcción, cimbra en general.	Cualquier superficie	
Comercio para la venta, renta,	Establecimientos para compra, venta, renta y depósito de	Mas de 6,000 m ² de terreno.	

deposito, reparación, servicio de vehículos y maquinaria en general.	vehículos automotores en general, industrial y de servicios; llanteras, refaccionarias, talleres eléctricos, electrónicos, mecánicos, verificaciones, hojalatería y pintura, rectificación de motores, alineación y balanceo, reparación de mofles y radiadores, autopartes usadas, venta de carrocerías, tianguis de autos usados.	Más de 5,000 m ² de construcción	
Establecimientos para el servicio de vehículos.	Establecimientos de lavado engrasado y auto lavado de vehículos.	Cualquier superficie por uso.	
Baños públicos.	Baños públicos.	Cualquier su. Por uso.	
	Sanitarios públicos	Cualquier sup. Por uso.	
Centros comerciales.	Tiendas de autoservicio.	Cualquier sup. Por uso.	
	Tiendas departamentales.	Cualquier sup. Por uso.	
	Centros comerciales.	Cualquier sup. Por uso.	
Mercados.	Mercados.	Cualquier sup. Por uso.	
	Tianguis.	Cualquier sup. Por uso.	
Centros de abasto.	Centros de acopio.	Cualquier sup. Por uso.	
	Centros de abasto y mercados de mayoreo.	Cualquier sup. Por uso.	
Bodegas y depósitos múltiples sin venta directa al público.	Depósito de productos perecederos: frutas, legumbres, carnes, lácteos y granos.	Cualquier superficie por uso.	
	Depósito de productos duraderos: abarrotes, muebles, ropa, aparatos electrónicos, materiales de construcción, maquinaria, cerveza, refrescos y materiales reciclables.	Cualquier superficie por uso.	
	Depósito de productos inflamables y explosivos: madera, gas, combustibles, pinturas, solventes, productos químicos y explosivos en general.	Cualquier superficie por uso.	
	Productos para ganadería agricultura y silvicultura	Cualquier superficie por uso.	

Bodegas y depósitos múltiples con venta directa al público.	Depósito de productos perecederos: frutas, legumbres, carnes, lácteos y granos.	Cualquier superficie por uso.	
	Depósito de productos duraderos: abarrotes, muebles, ropa, aparatos electrónicos, maquinaria cerveza, refrescos y materiales reciclables.	Cualquier superficie por uso.	
	Depósito de productos inflamables y explosivos: madera, gas, combustibles, pinturas, solventes, productos químicos y explosivos en general.	Cualquier superficie por uso.	
	Productos para ganadería agricultura y silvicultura	Cualquier superficie por uso.	
Combustibles	Ductos e instalaciones para almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles	Cualquier superficie.	
Rastros.	Rastros, faenacion de aves.	Cualquier sup. Por uso.	
Establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas. Solo de moderación	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, juglerías, refresquerías, loncherías, fondas, restaurantes, torteras, taquerías, pizzerías, cocinas económicas, ostionerías, merenderos, expendios de antojitos y salones de fiestas infantiles.	Hasta 120 m ² por uso.	
		De 121 a 250 m ² por uso.	
		Más de 251 m ² por uso.	
Establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación.	Cantinas, cervecerías, pulquerías, bares, centros nocturnos, clubes; salones para fiestas, banquetes y bailes, centros sociales, disco Teques, ostionerías, pizzerías y restaurantes en general.	Hasta 120 m ² por uso.	
		De 121 a 250 m ² por uso.	
		Más de 251 m ² por uso.	
Estaciones de servicio. (gasolineras)	Tipo i: * los obligatorios según normas de Pemex, buzón postal.	Cualquier superficie por uso.	

	Tipo ii: * los obligatorios según normas de Pemex, * buzón postal, * teléfono público, local y larga distancia, * lavado automático de automóviles, centrifugado de combustible diésel.	Cualquier superficie por uso.	
	Tipo iii: * los obligatorios según normas de Pemex, venta y/o reparación de neumáticos, refaccionaria automotriz, taller eléctrico y mecánico, tienda de convivencia, fuente de sodas, cafetería o restaurante, motel y/o tráiler park, buzón postal, teléfono público, local y larga distancia, centrifugado de combustible diésel.	Cualquier superficie por uso.	
Gasoneras	Gasonera tipo 1 *para surtir al público en general	* ver normatividad de ocupación en el documento del plan	
	Gasonera tipo 2 *para surtir a unidades de transporte propiedad de personas físicas o morales.	* ver normatividad de ocupación en el documento del plan	
Centros de consultorios sin encamados.	Centros de consultorios y de salud; unidades de primer contacto, laboratorios de análisis, dentales, clínicos, ópticos; dispensarios y centros antirrábicos.	Hasta 120 m ² por uso. De 121 a 500 m ² por uso. Más de 501 m ² por uso.	
Hospitales y sanatorios.	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico-mental.	Más de 6,000 m ² de terreno Hasta 5,000 m ² de construcción	
Educación elemental y básica.	Jardín de niños, escuelas primarias, educación especial y guarderías.	Hasta 4 aulas. Más de 5 aulas.	
Educación media básica.		Más de 6,000 m ² de terreno	

	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, academias de oficio y telesecundarias.	Más de 5,000 m2 de construcción	
Educación media superior.	Preparatoria, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales.	Más de 6000 m2 de terreno	
		Más de 5000 m2 de construcción	
Educación superior e instituciones de investigación.	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros, universidades, centros e institutos de investigación.	Más de 6000 m2 de terreno	
		Más de 5000 m2 de construcción	
Educación física y artística.	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, educación física y manualidades y actividades acuáticas.	Hasta 250 m2 por uso.	
		Más de 251 m2 por uso.	
Instalaciones religiosas.	Templos y lugares de culto; conventos y edificaciones para la práctica y/o la enseñanza religiosa.	Más de 6,000 m2 de terreno	● <input type="checkbox"/>
		Más de 5,000 m2 de construcción	● <input type="checkbox"/>
Centros de espectáculos culturales y recreativos.	Auditorios, teatros, cines, auto cinemas, y salas de conciertos. Bibliotecas, museos, galerías de arte, hemerotecas, bibliotecas, museos, galerías de arte, hemerotecas, pinacotecas, filmotecas, cinetecas, casas de cultura, salas de exposición, centros comunitarios y salones de usos múltiples.	Cualquier superficie por uso.	
		Más de 6,000 m2 de terreno	
Instalaciones para la recreación y los deportes	Balnearios y actividades acuáticas.	Más de 5,000 m2 de construcción	
		Hasta 250 m2 por uso.	
	Boliches, billares, dominós, ajedrez y juegos de salón en general, adiestramiento canino.	De 251 a 1,000 m2 por uso.	
		De 1,001 a 5,000 m2 por uso.	
		Más de 5,001 m2 por uso.	
	Gimnasios en general.	Hasta 250 m2 por uso.	

		De 251 a 1,000 m ² por uso.	
		De 1,001 a 5,000 m ² por uso.	
		Más de 5,001 m ² por uso.	
	Canchas cubiertas en general.	Cualquier sup. Por uso.	
	Canchas descubiertas en general.	Cualquier sup. Por uso.	
	Palenques, exposiciones feriales	Mas de 6,000 m ² de terreno	
		Más de 5,000 m ² de construcción	
Instalaciones para deportes de exhibición al aire libre.	Estadios, hipódromos, galgo romos, autódromos, velódromos, plazas de toros, lienzos charros pistas para motociclismo y actividades acuáticas	Mas de 6,000 m ² de terreno	
		Más de 5,000 m ² de construcción	
Clubes e instalaciones campestres.	Clubes campestres, campos de tiro, campamentos, paradero de remolques, clubes hípicos y de golf.	Cualquier superficie por uso.	
Parques y jardines.	Plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general.	Cualquier superficie por uso.	DT
Instalaciones hoteleras.	Hoteles, moteles, departamentos estudio, villas, cabañas, casas de huéspedes, bungalós y posadas.	Cualquier superficie por uso.	
Asistenciales.	Orfanatorios, asilos de ancianos e indigentes, albergues.	Cualquier superficie por uso.	
	Casas de cuna, estancia infantil	Cualquier sup. Por uso.	
	Centro de integración juvenil.	Cualquier sup. Por uso.	
	Asociaciones civiles.	Cualquier sup. Por uso.	
Instalaciones para la seguridad	Estaciones de bomberos y ambulancias.	Cualquier sup. Por uso.	
Pública y procuración de justicia.	Casetas y/o comandancias.	Cualquier sup. Por uso.	
	Delegaciones, cuarteles de policía y/o tránsito. Centros de capacitación, agencias de seguridad privada.	Cualquier sup. Por uso.	
	Centros penitenciarios y de readaptación social.	Cualquier sup. Por uso.	
	Centros de justicia, juzgados y cortes.	Cualquier sup. Por uso.	

Defensa.	Zonas e instalaciones militares.	Cualquier sup. Por uso.	
	Zona de prácticas.	Cualquier sup. Por uso.	
	Encuartelamiento.	Cualquier sup. Por uso.	
	Educación militar.	Cualquier sup. Por uso.	
Funerarias y velatorios.	Funerarias y velatorios.	Hasta 250 m2 por uso.	
		Más de 251 m2 por uso.	● □
Cementerios.	Panteones, cementerios, mausoleos y crematorios.	Cualquier sup. Por uso.	● □
Estacionamientos.	Verticales, horizontales y pensiones.	Hasta 50 cajones.	
		De 51 a 100 cajones.	
		Más de 101 cajones.	
Terminales e instalaciones para el transporte	Terminales de pasajeros urbanos.	Cualquier sup. Por uso.	
	Terminales de pasajeros foráneos.	Cualquier sup. Por uso.	
	Terminales de carga.	Cualquier sup. Por uso.	
	Sitios o bases de taxis.	Cualquier sup. Por uso.	
	Sitios o bases de carga.	Cualquier sup. Por uso.	
	Encierro y talleres de mantenimiento de transporte público en general.	Cualquier superficie por uso.	
Comunicaciones.	Oficinas, agencias de correos, telégrafos, teléfonos, mensajería, estaciones de radio, televisión, banda civil y telecomunicaciones.	Hasta 250 m2 por uso.	
		Más de 251 m2 por uso.	
Torres o sitios celulares denominados radiobases	Tipo 1.- auto soportada (contenedor con torre en patio), tipo 2.- arriostrada (salas con antenas en azotea), tipo 3.- mono polar (salas con antenas en azotea)	* ver normatividad de ocupación en el documento del plan	
Instalaciones para la compra-venta de materiales de desecho.	Compra-venta, recolección, preparación y selección de fierro viejo (chatarra), metales no ferrosos, materiales de demolición, papel, cartón, trapo, vidrio y otros desechos y residuos industriales.	Cualquier superficie por uso.	
	Deshuesaderos de vehículos.	Cualquier sup. Por uso.	
Actividades secundarias			
Manufacturera de productos de	Manufactura de la carne: congelación y empacado de carne fresca de: cerdo, vaca,	Hasta 600 m2 por uso.	
		De 601 a 1500 m2 por uso.	

alimenticios, bebidas y tabaco.	oveja, cabra, caballo, conejo, etc.	Más de 1501 m ² por uso.	
	Preparación de conservas y embutidos de carne; operaciones de conservación tales como: curado, ahumado y salado entre otros.	Hasta 300 m ² por uso. De 301 a 1,000 m ² por uso.	
		Más de 1,001 m ² por uso.	
	Manufactura de pescados y mariscos: preparación, congelación, empacado, conservación y enlatado de pescados y mariscos. Conservación de pescados y mariscos mediante procesos de salado y secado.	Hasta 600 m ² por uso. De 601 a 1,500 m ² por uso.	
		Más de 1501 m ² por uso.	
	Manufactura de productos lácteos: envasado, pasteurización, homogeneización, deshidratación y fabricación de leche condensada, evaporada y en polvo.	Hasta 600 m ² por uso. De 601 a 1,500 m ² por uso.	
		Más de 1,501 m ² por uso.	
	Manufactura de conservas alimenticias de frutas y legumbres: preparación, conservación, envasado y deshidratación de frutas, legumbres, jugos, sopas, guisos, salsas y concentrados (caldos).	Hasta 600 m ² por uso. De 601 a 1,500 m ² por uso.	
		Más de 1501 m ² por uso.	
	Producción de mermeladas y frutas en conserva.	Hasta 600 m ² por uso. De 601 a 1,500 m ² por uso.	
		Más de 1,501 m ² por uso.	
	Manufactura de productos de maíz y trigo: elaboración de productos de harina de maíz y de trigo	Hasta 600 m ² por uso. De 601 a 1,500 m ² por uso.	
		Más de 1501 m ² por uso.	
	Molinos de semillas, chiles y granos.	Hasta 600 m ² por uso. De 601 a 1,500 m ² por uso.	
		Más de 1,501 m ² por uso.	
	Manufactura de embotelladora de bebidas: producción de bebidas destiladas de agaves, caña, frutas, granos, concentrados y jarabes.	Hasta 600 m ² por uso. De 601 a 1,500 m ² por uso.	
		Más de 1501 m ² por uso.	

	Elaboración de pulque, sidra, rompope y otros licores de hierbas, frutas y cereales; destilación de alcohol etílico, cerveza, malta, aguas minerales, purificadas, y refrescos.	Hasta 600 m2 por uso.	
		De 601 a 1500 m2 por uso.	
		Más de 1501 m2 por uso.	
	Fábrica de hielo	Cualquier sup. Por uso.	
Manufacturera de productos de madera, palma, mimbre y corcho.	Manufactura transformadora de tabaco: todo lo relacionado a la producción de cigarros, puros, rape, tabaco para mascar y para pipa.	Hasta 600 m2 por uso.	
		De 601 a 1500 m2 por uso.	
		Más de 1501 m2 por uso.	
Manufacturera de la celulosa, papel y sus productos.	Fabricación de triplay, fibracel y tableros aglutinados; productos diversos de corcho y harina de madera; productos de madera para la construcción; casas de madera; muebles de madera; mimbre, ratán, bambú y mixtos; envases de madera y otros materiales de origen vegetal; ataúdes, artículos de cocina, accesorios y productos de madera y palma en general.	Hasta 600 m2 por uso.	
		De 601 a 1500 m2 por uso.	
		Más de 1501 m2 por uso.	
Manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo	Fabricación de todo tipo de celulosa, pasta mecánica de madera, papel, cartón, cartoncillo y cartulina.	Hasta 600 m2 por uso.	
		De 601 a 1500 m2 por uso.	
		Más de 1501 m2 por uso.	
	Impresión de periódicos, libros, revistas y similares; billetes de lotería, timbres y folletos.	Hasta 600 m2 por uso.	
		Más de 601 m2 por uso.	
		Hasta 120 m2 por uso.	
	Producción artesanal de piñatas, papel amate, flores, encuadernación, fotograbado y fabricación de clichés y similares.	De 121 a 600 m2 por uso.	
		Más de 601 m2 por uso.	
		Hasta 600 m2 por uso.	
	Fundición y moldeo de piezas metálicas, ferrosas y no ferrosas, estructuras metálicas, tanques y calderas industriales.	De 601 a 1500 m2 por uso.	
		Más de 1501 m2 por uso.	
		Hasta 250 m2 por uso.	
	Trabajos de herrería, muebles metálicos, ataúdes y elaboración de productos metálicos, tornos.	De 251 a 1000 m2 por uso.	
		Más de 1001 m2 por uso.	
		Hasta 600 m2 por uso.	
	Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general con motor.	De 601 a 1500 m2 por uso.	
		Hasta 600 m2 por uso.	

		Más de 1501 m ² por uso.	
	Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general sin motor.	Hasta 600 m ² por uso. De 601 a 1500 m ² por uso. Más de 1501 m ² por uso.	
	Fabricación de máquinas de oficina, de cálculo y procesamiento informático; accesorios eléctricos, equipo electrónico de radio, televisión, comunicación, médico y automotriz.	Hasta 600 m ² por uso. De 601 a 1500 m ² por uso. Más de 1501 m ² por uso.	
Manufacturera a base de minerales no metálicos.	Elaboración de alfarería, cerámica, muebles y materiales para la construcción a base de arcilla, fabricación y productos de vidrio.	Hasta 250 m ² por uso. De 251 a 1000 m ² por uso. Más de 1001 m ² por uso.	
	Elaboración de cemento, cal, yeso y otros productos a base de minerales no metálicos,	Cualquier superficie por uso.	
	Talleres pirotécnicos (polvorines)	* se requiere de dictamen especial de la Dir. De desarrollo urbano y ecología	
Manufacturera metálica básica.	Fundición primaria del hierro, acero y metales no ferrosos.	Hasta 600 m ² por uso. De 601 a 1500 m ² por uso. Más de 1501 m ² por uso.	
Manufacturera de sustancias químicas, productos derivados del petróleo y del carbón.	Producción de petroquímicos básicos, sustancias químicas básicas, fertilizantes, insecticidas y plaguicidas, fibras artificiales y/o sintéticas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, lacas y similares, jabones, detergentes, dentífricos, perfumes, cosméticos y similares; impermeabilizantes, adhesivos, refinación de petróleo, productos derivados del carbón mineral, productos de hule, laminados plásticos, envases y productos de plástico en general.	Hasta 600 m ² por uso. De 601 a 1500 m ² por uso. Más de 1501 m ² por uso.	
Manufacturera de textiles, prendas	Producción de fibras e hilados de henequén; hilado y tejido de ixtiles de palma;	Hasta 600 m ² por uso. De 601 a 1500 m ² por uso.	

de vestir y colchones.	acondicionamiento de cerdas y crines de animales; cordelería de fibras duras, naturales y sintéticas; despepite y empaque de algodón, lana y de fibras artificiales o sintéticas; hilos y estambres de todo tipo, así como tejidos.	Más de 1501 m ² por uso.	
	Fabricación de alfombras y tapetes de fibras duras, acabado de telas producción de algodón absorbente vendas, gasas, tela adhesiva, pañales desechables, todo lo referente a blancos, medias, suéteres, ropa interior y exterior ya sea de tela, piel natural o sintética, sombreros, gorras, guantes, corbatas, colchones, colchonetas y box pringas.	Hasta 250 m ² por uso. De 251 a 600 m ² por uso. De 601 a 1,500 m ² por uso.	
		Más de 1,501 m ² por uso.	
Manufacturera del cuero y del calzado.	Preparación y curtido de pieles; fabricación de artículos de piel natural, regenerada o artificial; calzado de tela con suela de hule o sintética.	Hasta 250 m ² por uso. De 251 a 1,000 m ² por uso. Más de 1,001 m ² por uso.	
Otras manufactureras.	Producción de artículos de joyería, orfebrería, artículos y útiles escolares y para oficina; aparatos musicales y deportivos, producción de escobas, cepillos y similares.	Hasta 250 m ² por uso. De 251 a 1,000 m ² por uso. Más de 1,001 m ² por uso	
Actividades primarias			
Extracción de minerales metálicos.	Extracción y limpieza de minerales con alto contenido de aluminio, antimonio, arsénico, bario, bismuto, cadmio, calcio, cobre, cromo, estaño, iridio, manganeso, mercurio, níquel, oro, plata, plomo, potasio, sodio y zinc.	Cualquier superficie por uso.	
	Extracción de carbón mineral, uranio, mercurio, plata y platino.	Cualquier superficie por uso.	
Extracción de minerales no metálicos.	Extracción de cantera, mármol, arena, grava, tezontle, tepetate, feldespato, caolín, arcillas refractarias, barro, sílice, cuarzo, pedernal, asbesto y mica entre otros.	Cualquier superficie por uso.	

Agricultura.	Cultivo de: cereales (maíz, trigo, sorgo, arroz, etc.), legumbres, raíces feculentas, hortalizas, leguminosas, café, caña de azúcar, algodón, tabaco, agaves alcoholes, (maguey), agaves de fibras (ixtles), girasol, cártamo; otras oleaginosas, árboles frutales, flores, viveros y campos experimentales.	Cualquier superficie por uso.	
	Actividades ganaderas y forestales que se realizan de manera concordante a la agricultura.	Cualquier superficie por uso.	
Ganadería.	Cría y explotación de ganado bovino, ovino, equino, caprino, porcino, avicultura, apicultura y cunicultura.	Cualquier superficie por uso.	
	Cría y recolección de otras especies de animales, los destinados a laboratorios.	Cualquier superficie por uso.	
	Actividades agrícolas y forestales que se realizan de manera concordante a la ganadería.	Cualquier superficie por uso.	
Especies no incluidas en el inciso anterior.	Conformado por los animales no alimenticios (cría de perros y sus centros de adiestramiento, aves de ornato, gatos, reptiles, etc.).	Cualquier superficie por uso.	
	Zoológicos y acuarios.	Hasta 250 m ² por uso.	
	Santuarios de vida silvestre.	Más de 251 m ² por uso.	
Silvicultura.	Plantación y cuidado de árboles para la producción de madera, cuidado y conservación de áreas forestales; explotación de viveros forestales desde siembra, desarrollo y preparación.	Cualquier superficie por uso.	
	Corte de madera, producción de troncos desbastados y descortezados; así como la recolección de productos forestales en general y las áreas de preservación del medio natural.	Cualquier superficie por uso.	

Servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura.	Servicios prestados por establecimientos especializados tales como: fumigación, fertilización, servicios pre-agrícolas de rastreo, barbecho, subsuelo, desmonte, cosecha y recolección; distribución de agua para riego.	Cualquier superficie por uso.	
	Clínicas veterinarias y despachos de agronomía.	Cualquier sup. Por uso.	
Pesca.	Captura de especies acuáticas, ya sea con fines comerciales, deportivos o de autoconsumo; en esteros, lagos, lagunas, presas, ríos y bordos entre otros.	Cualquier superficie por uso	
	Acuacultura para especies de agua dulce, criaderos de peces y ranas entre otros.	Cualquier superficie por uso.	
Infraestructura			
Captación y distribución de agua.	Captación (diques, presas, represas, canales, arroyos y ríos), tratamiento, conducción y distribución de agua.	Cualquier superficie por uso.	
	Operación de plantas potabilizadoras.	Cualquier sup. Por uso.	DT
Instalaciones en general.	Antenas, torres y mástiles de más de 30 m.	Cualquier superficie	
	Anuncios espectaculares	Cualquier superficie	DT
	Plantas, estaciones y subestaciones eléctricas.	Cualquier sup. Por uso.	
	Plantas de tratamiento de aguas negras, lagunas de oxidación, de control y de regulación.	Cualquier superficie por uso.	● □
	Zonas de transferencia de basura.	Cualquier sup. Por uso.	● □
	Rellenos sanitarios.	Cualquier sup. Por uso.	

● □ Permitido

■ No permitido

DT Dictamen técnico de la dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Además de las disposiciones anteriores, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, establece las siguientes normas de diseño urbano para el proyecto:

Artículo 214.- Los cementerios serán equipamientos públicos y podrán ser equipados y administrados directamente por los ayuntamientos o mediante concesión, y deberán cumplir las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables, además de aquellas otras especificaciones que en cada caso establezcan los Ayuntamientos en el caso de los contratos de concesión, debiendo observarse como mínimo las siguientes características:

- I. El dimensionamiento del predio será de acuerdo al rango de habitantes de los centros de población a continuación se establecen:*
 - a) de 2,500 a 10,000 habitantes será de 1,200 m²;*
 - b) de 10,001 a 100,000 habitantes será de 18,000 m²;*
 - c) de 100,001 a 500,000 habitantes será de 75,000 m², y*
 - d) mayor a 500,001 habitantes será de más de 75,000 m²*

En caso de que exista un equipamiento previo con capacidad el nuevo proyecto podrá ser menor y complementar el área faltante.

- II. Deberán ubicarse a 500 metros del último grupo de casas de los centros de población;*
- III. En caso de mancha urbana de crecimiento acelerado, deberán estar lo suficientemente aislados con elementos como zonas verdes o ajardinadas en el exterior y bardas*
- IV. Los lotes o fosas tendrán las dimensiones adecuadas para la colocación de los féretros, separadas unas de otras por muros de concreto o similares;*
- V. Los cementerios de nueva creación en la capital del Estado y en las poblaciones principales, deberán contemplar la modalidad de criptas verticales y contar con un horno crematorio o incinerador y una zona de nichos para el depósito de cenizas, para tales efectos los ayuntamientos emitirán los reglamentos en la materia;*
- VI. Contarán con áreas para estacionamiento de vehículos a razón de un cajón de estacionamiento por cada 100 fosas;*
- VII. Las vías públicas para circulación peatonal serán mínimamente de 4.00 metros, y de 12.00 metros para circulación vehicular incluyendo banquetas;*
- VIII. Se deberá especificar en cualquier tipo de cementerio, el número de lotes y nichos, disponibles para las inhumaciones, la localización de las mismas, así como en su caso, la ubicación de osarios crematorios y obras complementarias;*
- IX. El fraccionador deberá de donar al Municipio correspondiente a su ubicación, el 2 % de la superficie total del fraccionamiento debidamente urbanizado*

4.1.2 Normas de control para las áreas de donación

En cuanto a las áreas de donación que, por Ley el proyecto para el cementerio “Las Cumbres”, tiene la obligación de ceder a título gratuito al ayuntamiento de Compostela, como se puede observar en el punto anterior, el fraccionamiento tiene la obligación de donar el 2% de la superficie total debidamente urbanizada, sin embargo la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit señala algunas otras disposiciones en materia de áreas de donación, mismas que se analizan en la siguiente tabla:

Tabla 4-3.-Análisis legal para la permuta de áreas de donación

Artículo	Transcripción	Ánalisis
Artículo 53	<p>Los Programas mencionados en el artículo anterior se formularán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:</p> <p>IV.- Delimitarán e identificarán las áreas de donación, conforme los lineamientos previstos en el presente ordenamiento;</p> <p>....V.- En su caso, propondrán la permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 230 de esta Ley, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;....</p>	<p>Como se puede apreciar en el presente artículo, la Ley prevé que, dentro de los Programas Parciales de Urbanización, el promovente del mismo podrá optar delimitar e identificar el área de donación, o bien, optar por la permuta de las áreas de donación de acuerdo con lo previsto en el artículo 230 de la Ley.</p>
Artículo 229	<p>Las áreas de donación establecidas para cada tipo de fraccionamiento, en ningún caso podrán ser inferiores a los 500 metros cuadrados ni tener un ancho menor a los 15.00 metros, debiendo localizarse frente a una vía pública.</p> <p>En ningún caso podrán cuantificarse como áreas de donación las siguientes:</p> <p>I. Terrenos con pendientes mayores del 15%;</p> <p>II. Terrenos nivelados mediante relleno;</p> <p>III. Terrenos ubicados en zanjones;</p> <p>IV. Terrenos afectados por restricciones federales o estatales;</p> <p>V. Camellones u otras áreas verdes en vialidades; y</p> <p>VI. En general, todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.</p>	<p>El promovente optó por permutar las áreas de donación en el proyecto maestro, de acuerdo con lo establecido en el artículo 230 de la Ley (en su momento artículo 195 bis) , mismo que se describe en el punto siguiente.</p>
Artículo 230	<p>El Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de las áreas de donación, cuando se pretenda promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y de los servicios públicos.</p> <p>Los predios y el equipamiento que se ofrezcan en permuta, deberán localizarse preferentemente en el mismo centro de población, en el área de estudio o en la unidad territorial que, en su caso, establezca el Plan Parcial.</p> <p>El urbanizador podrá continuar el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que se determine en el avalúo y acepte como equivalente;</p> <p>Cuando las áreas de donación a que obliga esta Ley, por la naturaleza de las obras, acciones e inversiones no representen mejoras a la calidad de</p>	<p>En el presente artículo, se establece el mecanismo para llevar a cabo el procedimiento de Permuta de las áreas de donación.</p>

<p>vida de la población local, el Ayuntamiento, podrá convenir con el desarrollador, que el valor total o parcial de los bienes afectos a la donación se destinen a obras, acciones o ingresos municipales que decida el propio Ayuntamiento.</p> <p>Para garantizar la equivalencia razonable de entre los bienes permutados, se deberá contar con un avalúo emitido por un perito certificado, a fin de obtener el valor comercial del área permutable, y el costo de las obras de urbanización a ejecutarse y del equipamiento respectivo.</p> <p>En las zonas habitacionales de alta densidad no deberán permutarse las áreas de donación ni su equipamiento, éstas se deberán determinar y aportar en los mismos predios a urbanizar.</p>	
--	--

Conclusiones:

- El proyecto “Las Cumbres”, será para la operación de un cementerio, por lo que la superficie de área de donación será la siguiente:
De acuerdo a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en sus artículos 214 inciso IX, y 53 inciso V, el promovente del desarrollo tendrá la obligación de donar la siguiente superficie:
 - Área neta a desarrollar: 91,074.16 m²
 - Área de donación (2% de la superficie neta a desarrollar): 1,821.48 m²

4.2 Normas para relotificación del diseño urbano

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

Para llevar a cabo una modificación al proyecto de diseño urbano señalado anteriormente, el promovente deberá realizar el procedimiento de relotificación establecido en el artículo 246 al 249 la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Si la modificación al diseño urbano no contraviene la compatibilidad urbanística, ni rebasa la normatividad de Usos y Destinos de suelo aprobados en el presente instrumento, no será necesaria una modificación al presente Programa Parcial de Urbanización, bastará con la relotificación descrita en el párrafo anterior.

4.2.1 Normas de control para la imagen urbana

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

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

“El ayuntamiento a través de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, otorgará o negará la autorización de fusión, subdivisión o relotificación con fundamento en los dictámenes correspondientes y expedirá, en su caso, la licencia o permiso correspondiente, procediendo a informar a la Dirección de

Catastro del Ayuntamiento respectivo y a la Dirección General de Catastro del Estado para los efectos de ley que correspondan.”

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

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

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

La misma 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 tapias.”

Artículo 281:

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

Artículo 282:

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

Artículo 283:

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

Artículo 284:

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

Adicionalmente, se proponen las siguientes normas en la materia:

- El diseño urbano y arquitectónico, deberán adecuarse a las condiciones climáticas y aprovechar las características naturales del sitio;
- El proyecto procurará estructurar espacios que se integren al paisaje del entorno, contribuyan a mejorar la imagen urbana de la zona, produzcan sensaciones y ambientes agradables y que propicien una identidad propia mediante la combinación de formas, volúmenes y colores;
- En edificaciones de uso habitacional, los tinacos, domos, tanques estacionarios y elementos de servicios deberán ocultarse con muros
- Se evitará que al frente de las viviendas se sitúen patios de servicio; cuando esto no sea posible su interior no deberá quedar expuesto a la vista desde la vía pública o desde las áreas de uso común en el caso de condominios;
- En construcciones habitacionales la altura máxima permitida se medirá en general sobre el nivel de la 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.

4.2.2 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 quías o surcos lineales para las personas con discapacidad visual.”

Artículo 41:

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

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)

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

Artículo 38:

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

Artículo 48:

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

4.2.3 Obras mínimas de urbanización

Entre las obligaciones de los fraccionadores, la LAHOTDUEÑ en su artículo 214 fracción X, especifica las obras mínimas de urbanización que deben cumplir los fraccionamientos para cementerio, las cuales se esquematizan en la Tabla 4-4.

Tabla 4-4.- Normas sobre obras de urbanización para fraccionamientos para cementerio

Obras mínimas de urbanización requeridas	Tipo Cementerio
I. La red de agua potable	✓
Servicios sanitarios separados para ambos sexos	✓
Alumbrado público exterior e interior adecuados	✓
Barda perimetral;	✓
Arbolado de raíces poco profundas y jardinería;	✓
Zona especial para guarda de restos humanos;	N/A
Las banquetas serán de 2.00 metros de ancho, y las guarniciones y banquetas de concreto u otro material de similar calidad, deberán contar con rampas de acceso para personas con discapacidad y ciclistas, las cuales se localizarán en las esquinas;	N/A
Vialidad peatonal y vehicular;	N/A
Casetas de vigilancia, y	✓
Las demás que resulten necesarias para el adecuado desarrollo del cementerio.	✓

✓ = Deberá cumplir/A= No aplica

Elaborado con base en el artículo 214 fracción X de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

4.2.4 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 del proyecto deberá estar alejado como mínimo de las siguientes instalaciones:

Tabla 4-5.- Distancias recomendadas del fraccionamientos a instalaciones peligrosas

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

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

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

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

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

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

4.2.5 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 cementerio contempla los siguientes criterios a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad:

Artículo 40:

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

Artículo 47:

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

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

A continuación, se presentan criterios específicos de diseño por tipo de espacio que deberán ser contemplados a efecto de cumplir con los lineamientos en materia de

accesibilidad e integración de las personas con capacidades diferentes y de adultos mayores:

Espacios abiertos

Andadores

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

Áreas de descanso

- Estas áreas se podrán localizar junto a andadores, en áreas verdes, plazas, parques o jardines cuando su dimensión lo permita.
- Se ubicarán fuera de la circulación peatonal pero lo suficientemente cerca para ser identificadas por 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

Circulaciones Peatonales

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

Cruces peatonales

- Cuando exista camellón se dejará un paso con ancho mínimo de 1.50 m al mismo nivel de la calle, pero con cambio de textura

-
- Se requiere colocar un soporte, barandal o tubo como apoyo para las personas que transitan
 - Se deberá cumplir con las especificaciones para rampas en banquetas con una pendiente máxima de 8%.
 - Se deben pintar líneas de cruce peatonal e instalar señalamiento internacional de accesibilidad.
 - Materiales que permitan superficies antiderrapantes, firmes y uniformes.
 - Evitar entrecalles y rejillas con separación mayor de 13 mm.

Estacionamientos

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

Rampas en banquetas

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

Otros

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

Espacios cerrados

Entradas a edificaciones

- Contarán con un umbral al mismo nivel entre el exterior y el interior de al menos 1.50 por 1.50 m de cada lado
- La pendiente del umbral será del 2% para evitar encharcamiento y entrada de agua el interior
- De existir rejillas su separación máxima será de 13 mm.
- La entrada debe contar con cubierta fija a una altura adecuada.
- Si alguna de las entradas o la principal no es accesible, se debe 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 pasamanos 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 debe estar libre de obstáculo
- El piso debe ser 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 debe 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.

5 ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

5.1 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).

5.2 Concepto general de la estrategia

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

Medio físico natural

- Mejorar las propiedades físicas del suelo sobre los cuales se desplantarán las edificaciones y vialidades pertenecientes al desarrollo.
- Protección a las redes de infraestructura contra la corrosión.
- Elaboración de un estudio de riesgos generales y de un Programa Interno de Protección Civil, para minimizar los riesgos contra desastres naturales en la zona.
- Elaboración de una manifestación de impacto ambiental que identifique y establezca medidas claras y concisas para mitigar los impactos que el proyecto pudiera generar en sus diferentes etapas de desarrollo, y presentarlo ante las autoridades competentes para su revisión y validación.

Medio físico transformado

- El diseño del cementerio tendrá una estructura ordenada, coherente y funcional, e integrado funcionalmente, lo cual facilitará un aprovechamiento racional y eficiente del suelo urbano y las capacidades de su infraestructura urbana.
- Al interior existirá una estructura vial, que facilitará la integración funcional del área de aplicación con el entorno urbano.
- El desarrollo será autosuficiente en cuanto a la generación de los servicios e infraestructura requeridos.

Medio socioeconómico

- La construcción del cementerio contrarrestara el déficit de este tipo de equipamiento en la zona, además de que durante la fase de construcción y operación generara empleo y derrama económica de forma directa e indirecta.

5.2.1 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 el entorno natural del área de estudio.

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

5.2.1.1 De conservación.

El presente Programa Parcial de Urbanización considera de vital importancia el respeto al medio ambiente que lo circunda, no sólo como uno de sus atractivos, sino como elemento fundamental para el adecuado funcionamiento del proyecto y su desarrollo a futuro, planteándose las siguientes políticas.

- Conservación de las características naturales de las áreas de valor ambiental localizadas al interior del área de aplicación del proyecto.
- Protección de las zonas de valor ambiental aledañas. Asimismo, se plantea la protección de la fauna característica de la región, en beneficio del ecosistema.
- Respetar el equilibrio ecológico promoviendo el ahorro de energía con tecnologías alternativas, así como el uso racional del agua y contando con la infraestructura necesaria para el tratamiento de las aguas negras.

I.1.1.1. De crecimiento

El segundo tipo de política de desarrollo urbano corresponde al crecimiento que es definido en la LAHOTDUEN como la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población. Relacionado con este concepto, el artículo 170 señala lo siguiente:

“Se entiende por fraccionamiento, toda división de un terreno en manzanas y/o lotes que requieran la apertura de una o más vías públicas o privadas, o que requieran conexión directa o indirecta con vialidades previamente existentes; o bien que exista la ejecución de obras de urbanización que permitan al predio o inmueble que se pretende fraccionar, la dotación y/o utilización de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, según los requerimientos de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que le correspondan”.

Por lo que la construcción del fraccionamiento para cementerio es una acción de crecimiento en sí, esta acción traerá como consecuencia los siguientes beneficios:

- Mitigar la demanda de suelo urbano para cementerio en la región.
- Generación de una alta derrama económica en la zona a través de la generación de empleos durante las etapas de construcción y operación del proyecto.

5.2.1.2 De mejoramiento

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

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

Por último, la tercera política para el caso del presente desarrollo será aplicada en:

- **Vías de acceso.** – Los caminos de acceso al desarrollo serán mejorados.
- **Suelos.** - Se realizará un mejoramiento del mismo, para mejorar las propiedades físicas del mismo y no tener problemas en la urbanización.

5.3 Estructura urbana

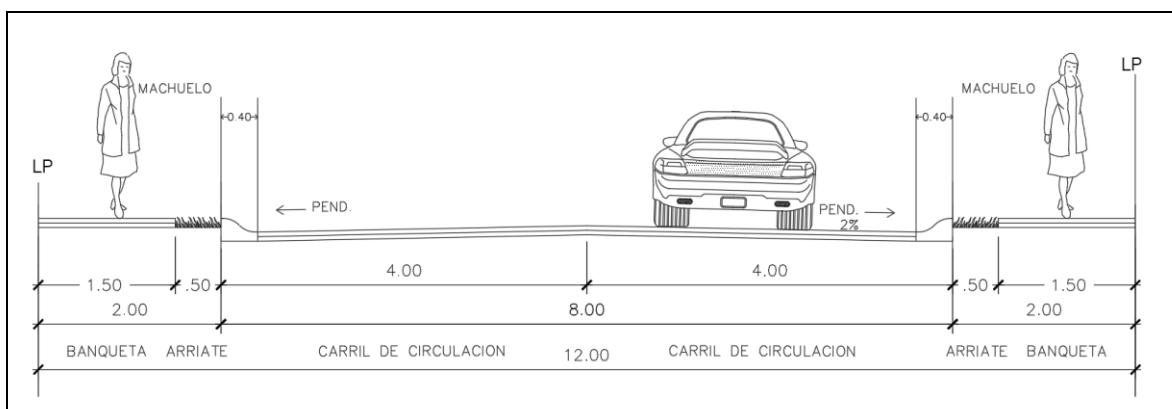
5.3.1 Estructura vial [Plano E-2]

El Programa Parcial de Urbanización contempla la construcción de una estructura vial al interior del proyecto, que consiste en una sola vialidad, misma que se describe continuación:

A. Vialidad local tipo "A".

Es la vialidad que brindará servicio al proyecto, contará con una sección de 12.00 metros, será una vialidad de tipo privado. (ver imagen V-1)

Imagen 5-1.- Sección vial en vialidad de acceso existente tipo "A"



5.4 Zonificación primaria [Plano E-3]

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

- **Áreas para equipamiento.** - Son áreas susceptibles a desarrollarlas para la construcción de equipamiento (cementerio). Se identifican en el plano E-3 con la clave "AE".
- **Áreas de donación.** - Son áreas que estarán destinadas a donación al municipio de Compostela. Se identifican en el plano E-3 con la clave "AD".
- **Áreas de infraestructura.** - Son áreas que estarán destinadas para la construcción de infraestructura necesaria para la operación del proyecto (plantas de tratamiento, pozo profundo, etc.). Se identifican en el plano E-3 con la clave "IN".

⁵ SEDESOL "manual de planeación metropolitana".

5.5 Zonificación secundaria [Plano E-4]

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

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

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

La zonificación secundaria se complementa con la normatividad especificada en la tabla de usos y destinos del suelo en la cual se definen con mayor nivel de especificidad criterios relativos a la clasificación de usos generales y específicos, así como para lograr la compatibilidad entre ellos. Ambos elementos, zonificación y tabla de usos y destinos del suelo, guardan congruencia con los lineamientos específicos definidos en el Plan de Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela.

Con base en lo anterior, se asignan los siguientes usos y destinos del suelo en el área de aplicación del presente Programa Parcial [plano E-4]:

5.5.1 Áreas para equipamiento de administración y servicios E-AS

Macro lote	Uso	Clave	Sup. (m ²)
1	equipamiento para administración y servicios	E-AS	15,646.61
2	equipamiento para administración y servicios	E-AS	28,608.53
3	equipamiento para administración y servicios	E-AS	15,935.93
4	equipamiento para administración y servicios	E-AS	21,792.96
			81,984.03

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

I.1.2. Áreas de donación AD

Destino	Clave	Sup. (m2)
Área de donación	AD-01	1,821.48
		1,821.48

5.5.2 Áreas para infraestructura IN

Uso	Clave	Sup. (m2)
Infraestructura	IN-01	1,146.02
		1,146.02

5.5.3 Vialidades

Resumen de áreas de vialidades		
Uso	Clave	Sup. (m2)
Vialidades		6,122.63
		6,122.63

5.6 Diseño Urbano [Plano E-5]

5.6.1 Áreas para equipamiento de administración y servicios E-AS

Macro lote	Sup. (m2)	% del total
1	15,646.61	17.18%
2	28,608.53	31.41%
3	15,935.93	17.50%
4	21,792.96	23.93%
	81,984.03	90.02%

I.1.3. Áreas de donación AD

Destino	Clave	Sup. (m2)	% del total
Área de donación	Ad-01	1,821.48	2.00%
		1,821.48	2.00%

5.6.2 Áreas para infraestructura IN

Destino	Clave	Sup. (m2)	% del total
Infraestructura	In-01	1,146.02	1.26%
		1,146.02	1.26%

5.6.3 Vialidades

Destino	Clave	Sup. (m2)	% del total
Vialidades	---	6,122.63	6.72%
		6,122.63	6.72%

5.6.4 Resumen de dosificación de superficies del proyecto de diseño urbano.

Uso o destino	Clave	Sup. (m2)	% del total
Áreas de equipamiento para administración y servicios	E-as	81,984.03	90.02%
Áreas de donación	Ad	1,821.48	2.00%
Áreas para infraestructura	In	1,146.02	1.26%
Áreas de vialidades	---	6,122.63	6.72%
Total		91,074.16	100.00%

6 PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

6.1 Programa de acciones a ejecutar.

Para la consecución de las metas del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento especial para cementerio “Las Cumbres”, se identificaron las acciones y obras descriptas 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 6-1.- 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 especial para cementerio “Las Cumbres”	Ayuntamiento Compostela	X		
1.2 Publicación en el periódico oficial del Estado de Nayarit, el Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento especial para cementerio “Las Cumbres”.	Promovente	X		
1.3 Aplicar las políticas de control del desarrollo urbano que se determinan dentro del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento especial para cementerio “Las Cumbres”	Promovente	X		
2. Suelo urbano.				
2.1 Inscripción en el registro público de la propiedad y catastro de los planos definitivos	Promovente	X		
2.2 Urbanización del área de reserva urbana para equipamiento.	Promovente	X		
3. Infraestructura				
3.1 Proyecto y construcción del sistema de almacenamiento de agua potable para proyecto dentro del área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento especial para cementerio “Las Cumbres”	Promovente	X	X	X

Acciones		Responsables	Plazos		
			Cp	Mp	Lp
3.2	Proyecto y construcción del sistema de tratamientos de aguas negras por cada una de las viviendas dentro del área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento especial para cementerio “Las Cumbres”.	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 especial para cementerio “Las Cumbres”.	Promovente	X	X	X
4. Vialidad y transporte.					
4.1	Construcción de la vialidad	Promovente	X	X	X
5. Áreas de donación					
5.1	Escrituración en favor del municipio del área de donación.	Promovente	X		
6. Servicios públicos					
6.1	Implantación del servicio de captación, recolección y tratamiento desechos sólidos.	Promovente		X	
7. Protección ambiental y riesgo urbano.					
7.1	Elaboración de la Manifestación de Impacto Ambiental para el proyecto.	Promovente/Secretaria del medio ambiente	X		
7.2	Implementación de programas de riesgos generales.	Promovente	X		
7.3	Implementación de un programa de protección civil para la obra y la operación del Desarrollo.	Promovente	X		
8. Trámites legales.					
8.1.	Trámites, permisos y licencias de construcción.	Promovente	X		

	Acciones	Responsables	Plazos		
			Cp	Mp	Lp
8.2	Constituir ante notario público y registrar debidamente el régimen de propiedad en condómino bajo el cual se constituirá este desarrollo.	Promovente	X		