V.2

Programa Parcial de Urbanización

Fraccionamiento habitacional

Nakawé

Ejido de Las Varas, Municipio de Compostela, Nayarit

NAKAWÉ
RESIDENCIAL

Versión abreviada

INSTITUCIONES NORMATIVAS

H. Ayuntamiento constitucional de Compostela, Nayarit

Gobierno del Estado de Nayarit

I. ANTECEDENTES 4
I.1. Enunciado del Programa Parcial de Urbanización 4
I.1.1. Datos generales del proyecto 4
I.1.2. Descripción general del proyecto [Plano E-4] 4
I.1.3. Localización [Plano A-1] 5
I.1.4. Ubicación del área de estudio [Plano A-2] 5
I.1.5. Delimitación del área de aplicación [Plano E-1] 5
I.1.6. Antecedentes de planeación en la zona de estudio 6
I.1.7. Marco jurídico 7
I.1.7.1. Nivel Federal 7
I.1.7.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 7
I.1.7.1.2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. 7
I.1.7.1.3. Ley de Planeación 7
I.1.7.1.4. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. 7
I.1.7.1.5. Ley de Aguas Nacionales. 7
I.1.7.2. Nivel estatal 8
I.1.7.2.1. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit. 8
I.1.7.2.2. Ley de Planeación del Estado de Nayarit. 8
I.1.7.2.3. Ley Municipal del Estado de Nayarit. 8
I.1.7.2.4. Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit. 8
I.1.7.2.5. Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit. 8
I.1.7.3. Nivel Municipal 8
I.1.7.3.1. Reglamento de zonificación y usos del suelo de Compostela Nayarit 8
I.1.7.3.2. Reglamento para la Prestación de Servicios Turísticos en el Municipio de Compostela, Nayarit. 8
I.1.7.3.3. Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Compostela, Nayarit. 9
II. DIAGNOSTICO - PRONOSTICO 10
II.1.1. Fortalezas y debilidades 10
II.1.2. Potencialidades 11
II.1.3. Síntesis del Diagnostico – Pronostico 11
II.1.3.1. Medio físico natural 12
II.1.3.2. Medio antropogénico (medio físico transformado) 12
II.1.3.3. Medio socioeconómico. 12
III. OBJETIVOS Y METAS 14
III.1. Definición de objetivos generales 14

III.2. Objetivos particulares 14
III.3. Metas 14
IV. NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE ESTUDIO 15
IV.1. Normatividad de Usos y destinos 17
IV.2. Normas de control para las zonas habitacionales densidad media (H3) 17
IV.3. Normas de control para las áreas para destino de equipamiento institucional EQ-I 18
IV.4. Normas para equipamiento privado EQ-P (áreas de uso común) 21
IV.5. Normatividad para áreas de restricción de áreas para destino de infraestructura INF 21
IV.6. Normatividad para vialidades de tipo privado V 22
IV.7. Normatividad para las áreas de restricción por derechos de vía de líneas de Comisión Federal de Electricidad ZF-LE 23
IV.8. Normatividad para las áreas de espacios verdes EV 23
IV.9. Normatividad para las áreas de afectaciones AA 23
IV.10. Normatividad de diseño urbano. 23
IV.10.1. Normas para relotificacion del diseño urbano 23
IV.10.2. Normas de control para la imagen urbana 24
IV.10.3. Normas de control para las personas con discapacidad. 26
IV.10.4. Criterios de diseño de vialidad 28
IV.10.5. Obras mínimas de urbanización 29
IV.10.6. Normas de configuración urbana y visual 31
IV.10.7. Criterios de obras para personas con discapacidad 33
V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO 39
V.1. Imagen objetivo 39
V.2. Concepto general de la estrategia 39
V.2.1. Políticas de desarrollo urbano 39
V.2.1.1. De mejoramiento 40
V.2.1.2. De conservación. 40
V.2.1.3. De crecimiento 40
V.3. Estructura urbana 41
V.3.1. Estructura vial [Plano E-2] 41
V.4. Zonificación primaria [Plano E-3] 42
V.5. Zonificación secundaria [Plano E-4] 43
V.5.1. Áreas para uso habitacional densidad media (H3). 44
V.5.2. Áreas para equipamiento institucional (EQ-I) (Áreas de donación) 47
V.5.3. Áreas para equipamiento privado (areas comunes) (EQ-P) 47
V.5.4. Áreas para infraestructura (INF) 48
V.5.5. Áreas para Vialidades (V) 48
V.5.6. Áreas de restricción por zona federal de líneas eléctricas (ZF-LE) 48
V.5.7. Áreas para espacios verdes (EV) 48

V.5.8. Áreas de afectaciones (AA) 48
V.6. Diseño Urbano [Plano E-4] 49
V.6.1. Áreas para uso habitacional densidad media (H3). 49
V.6.2. Áreas para equipamiento institucional (EQ-I) (Áreas de donación) 51
V.6.3. Áreas para equipamiento privado (areas comunes) (EQ-P) 51
V.6.4. Áreas para infraestructura (INF) 51
V.6.5. Áreas para Vialidades (V) 51
V.6.6. Áreas de restricción por zona federal de líneas eléctricas (ZF-LE) 51
V.6.7. Áreas para espacios verdes (EV) 52
V.6.8. Áreas de afectaciones (AA) 52
V.6.9. Resumen general de áreas del proyecto 52
VI. PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL 53
VI.1. Programa de acciones a ejecutar. 53

I. ANTECEDENTES

I.1. Enunciado del Programa Parcial de Urbanización

El presente Programa Parcial de Urbanización se elaboró bajo la modalidad de la acción urbanística privada, guardando congruencia con las disposiciones establecidas en los artículos 52, 53 Y 54, relativos a la elaboración, disposiciones generales y contenidas de los Programas Parciales de Urbanización, de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

La acción urbanística que se pretende realizar, promoviendo su autorización ante el H. Ayuntamiento de Compostela, Nayarit, y el Gobierno del Estado de Nayarit, a través del presente Programa Parcial de Urbanización. Por medio del presente estudio se establecerán las bases legales y técnicas para la integración del predio al área urbana actual.

I.1.1. Datos generales del proyecto

- **Nombre del Proyecto:**

  Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento habitacional “Nakawé”

- **Ubicación:**

  El predio a desarrollar se ubica a 5.75 kilómetros de la carretera federal 200 entrando por la carretera Chacala, en terrenos que pertenecieron al ejido de Las Varas, municipio de Compostela, Nayarit.

- **Promovente:**

  Albino Vargas Martínez

- **Área de aplicación del proyecto:**
  94,234.19 metros cuadrados (acorde al levantamiento topográfico)
- **Uso de suelo propuesto:**

  Habitacional densidad media H3

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

El presente proyecto se trata de un desarrollo habitacional de tipo medio que se llevara a cabo bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, en una superficie de 94,234.19 m2 acorde al levantamiento topográfico, el cual contara con 88 terrenos habitacionales de tipo unifamiliar distribuidos en 14 manzanas con una superficie total habitacional de 35,346.30 m2 (37.51 % del total del proyecto), en lo relativo a las áreas de donación se proponen dos polígonos que suman un total 2,376.53.00 m2 (representando un 2.52% de la superficie neta a desarrollar en el proyecto), el resto de superficies de donación se propondrá la figura de permuta establecida en la ley (ver capitulo IV.3); el desarrollo contempla también 7 polígonos destinados como áreas de uso común sumando una superficie total de 9,389.30 m2 (9.96 % de la superficie total), existen polígonos que por sus condicionantes físico naturales no son aptas para urbanizarlas, así que estas serán destinadas como espacios verdes donde no será posible ejecutar ningún tipo de acción urbanística, este tipo de destinos ocupan un total de 28,166.23 m2 (29.89% de la superficie total), por otro lado existen algunas partes del predio que han sido afectadas por caminos o bien la carretera hacia Chacala, estas zonas se identifican en el plano como “áreas de

afectación", ocupando una superficie de 4,053.58 m2 (4.30% del total), al frente del predio cruza una línea eléctrica de media tensión, la cual genera una restricción o derechos de vía de 6.5 metros a cada lado de la línea partiendo del eje de la misma, esta afectación tiene una superficie de 2,096.30 m2 (2.22% del total), se propone un predio para uso de infraestructura del desarrollo, sobre el cual se llevara a cabo la construcción de una planta de tratamiento para aguas residuales y la perforación de un pozo profundo para la extracción de agua potable, dicho predio cuenta con una superficie de 164.11 m2 (0.17% del total del proyecto), por ultimo las vialidades al interior del desarrollo serán de tipo privado con una sección de 9, 10 y 12 metros sumando una superficie de 12,641.83 m2 lo que representa un 13.42% de la superficie total del proyecto.

I.1.3. Localización [Plano A-1]

El predio donde se pretende llevar a cabo la construcción del fraccionamiento Nakawé se ubica a 5.75 kilómetros de la carretera federal 200 entrando por la carretera Chacala, en terrenos que pertenecieron al ejido de Las Varas, municipio de Compostela, Nayarit.

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

Para los efectos del programa parcial de urbanización para el **fraccionamiento habitacional "Nakawé",** se tomó como área de estudio el área de influencia inmediata del predio. Esta zona comprende los siguientes vértices y coordenadas:

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

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

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

El área de aplicación que ampara el presente Programa Parcial de Urbanización, corresponde al polígono identificado en el plano E-1 como parcela 847 pertenecientes en su momento al ejido de Las Varas, y que al momento se cuenta con título de propiedad.

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

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

Parcela	Superficie título de propiedad (m2)	Superficie levantamiento topográfico (m2)
847	94,232.42	92,234.19

Por lo tanto, el área de aplicación se tomará la superficie del levantamiento topográfico con una superficie total de 92,234.19 metros cuadrados, mismo que se describe con el siguiente cuadro de construcción:

Tabla I-3.- Delimitación del área de aplicación

10	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	2,340,583.85	479,014.05
1	2	S 69°51'28.76" W	31.422	2	2,340,573.03	478,984.55
2	3	N 83°14'21.91" W	53.432	3	2,340,579.32	478,931.49
3	4	S 69°35'42.37" W	42.593	4	2,340,564.47	478,891.57
4	5	S 42°16'32.10" W	60.993	5	2,340,519.34	478,850.54
5	6	S 50°55'53.22" E	69.179	6	2,340,475.74	478,904.25
6	7	S 67°48'02.91" E	45.47	7	2,340,458.56	478,946.35
7	8	S 40°15'57.43" E	59.118	8	2,340,413.45	478,984.56
8	9	S 34°08'33.12" E	62.164	9	2,340,362.00	479,019.45
9	10	S 25°16'33.62" E	41.946	10	2,340,324.07	479,037.36
10	11	S 16°54'36.65" E	30.313	11	2,340,295.07	479,046.18
11	12	S 24°52'16.07" E	43.756	12	2,340,255.37	479,064.58
12	13	S 17°16'23.86" E	23.709	13	2,340,232.73	479,071.62
13	14	S 18°05'25.76" W	17.358	14	2,340,216.23	479,066.23
14	15	S 22°00'35.97" E	61.211	15	2,340,159.48	479,089.17
15	16	N 73°28'28.85" E	126.213	16	2,340,195.38	479,210.17
16	17	S 87°04'38.84" E	48.052	17	2,340,192.93	479,258.16
17	18	N 85°22'25.60" E	123.613	18	2,340,202.90	479,381.37
18	19	N 02°33'35.99" W	138.138	19	2,340,340.90	479,375.20
19	20	N 22°51'31.06" W	38.949	20	2,340,376.79	479,360.07
20	21	S 70°45'36.57" W	115.257	21	2,340,338.81	479,251.25
21	22	N 30°36'33.91" W	110.648	22	2,340,434.04	479,194.91
22	23	S 62°43'40.78" W	43.495	23	2,340,414.11	479,156.25
23	24	N 82°08'58.13" W	42.024	24	2,340,419.85	479,114.62
24	1	N 31°31'04.61" W	192.381	1	2,340,583.85	479,014.05
Superficie = 94,234.191 m2						

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

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

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

Planes de gobierno		
Ámbito Nacional	**Ámbito Estatal**	**Ámbito Municipal**
Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024	Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2021-2027	Plan de Desarrollo Municipal Compostela 2021-2024
Planes o programas de desarrollo urbano		
Programa de fomento a la planeación urbana, metropolitana y ordenamiento territorial (PUMOT).		Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Estado de Nayarit 2017
Programas Nacionales de Vivienda social 2019		.

I.1.7. Marco jurídico

I.1.7.1. Nivel Federal

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

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

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

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

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

- Artículos 13, 28 y 30

I.1.7.1.3. Ley de Planeación

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

- Artículos 20, 8 y 23

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

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

- Artículos 8 y 23

I.1.7.1.5. Ley de Aguas Nacionales.

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

- Artículos 17, 18, 44, 45, 87 y 88I

I.1.7.2. Nivel estatal

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

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

- Artículo 111

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

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

- Artículos 3 y 45

I.1.7.2.3. Ley Municipal del Estado de Nayarit.

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

- Artículo 61

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

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

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

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

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

- Artículos 5, 12, 33, 34 y 35

I.1.7.3. Nivel Municipal

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

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

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

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

- Artículos 11 y 28

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

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

- Artículos 11, 16, 24, 25, 26, y 27

II. DIAGNOSTICO - PRONOSTICO

II.1.1. Fortalezas y debilidades

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

Fortalezas	Debilidades
Medio físico natural	
Topografía: El sitio del proyecto cuenta en algunas zonas con pendientes adecuadas para el desarrollo urbano.	Topografía: Existen en el área de estudio zonas con pendientes mayores al 30%, no aptas para el desarrollo urbano.
	Edafología: La zona de estudio cuenta con dos tipos de suelo que se consideran como suelos problemáticos del tipo S1 (Suelos expansivos), y S3 (Suelos granulares sueltos). Ninguno de los dos tipos de suelo afectan el sitio del proyecto.
	Geología: Existen fallas geológicas normales que no tienen afectación al sitio del proyecto
Uso de suelo y vegetación: No existe vegetación de alto valor ambiental dentro del sitio del proyecto	Uso de suelo y vegetación: Existen áreas de tipo forestal que no afectan el sitio del proyecto
	Riesgos del medio físico natural: Zona con riesgos moderados de fenómenos naturales, requerirá de un estudio de riesgos generales y un programa interno de protección civil
Clima: Clima cálido	
Medio físico transformado	
La carretera a Chacala proporciona acceso próximo al desarrollo	Las vialidades de acceso al área de aplicación son de tipo rural.
Línea de distribución eléctrica para el suministro de energía.	Existe dentro del área de estudio una instalación considerada como factor de riesgo por una eventual explosión (estación de servicio de gasolina), la cual no afecta el sitio del proyecto
Tenencia de la tierra El régimen de propiedad del sitio del proyecto es de tipo pequeña propiedad.	No existe factibilidad de suministrar los servicios públicos municipales al proyecto (agua y drenaje sanitario), por lo que se tendrán que proponer fuentes propias para solventar los mismos.

[1] Fuente. Elaboración de Soluciones Arquitectónicas e Ingeniería,

Existe factibilidad de conexión de energía eléctrica para suministrar el proyecto.	
Construcción de Desarrollo turísticos en la zona, como Costa Canuva, La Mandarina, etc, coadyuva a la consolidación turística de la zona.	
Cercanía centros de población que proveen áreas de comercio y servicios consolidadas como Zacualpan, La Peñita de Jaltemba	

II.1.2. Potencialidades

Tabla II-2.- Potencialidades y amenazas del sector

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

II.1.3. Síntesis del Diagnostico – Pronostico

II.1.3.1. **Medio físico natural**

- La topografía en el polígono de aplicación cuenta en una parte con pendientes de entre el 5 y el 15%, lo que los convierte en aptos para el desarrollo urbano, y en otra parte mayores al 30% por lo que este tipo de zonas existen condicionante severas al desarrollo urbano.
- Geológicamente el suelo en el sitio del proyecto no presenta fallas que condicionen el desarrollo urbano en la zona.
- Edafológicamente, el área de aplicación presenta dos tipos de suelos problemáticos: granulares sueltos (S1) y expansivos (S3), sin embargo, estos no tienen afectación al sitio del proyecto.
- No existen dentro del sitio del proyecto comunidades de vegetación considerados como áreas forestales o especies al algún estatus de protección o riesgo.
- La zona presenta riesgos naturales, entres lo de mayor relevancia serán los relacionados a desastres naturales como sismos, huracanes, tormentas tropicales. Para lo anterior se deberá contar un estudio de riesgos generales además de un programa de interno de protección civil tanto para la construcción como para la operación del desarrollo.

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

- Los desarrollos tienen acceso próximo por la carretera a Chacala, así mismo existen proyectados en la zona mejoramientos y ampliaciones a las redes viales.
- Actualmente se encuentra en construcción la autopista Jala – Puerto Vallarta, lo que una vez puesta en operación facilitara el traslado de turismo nacional, principalmente de Jalisco, Guanajuato, Zacatecas, Aguascalientes, Ciudad de México.
- Se identifica la falta de un aeropuerto internacional propio de la Zona que promueva vuelos internacionales, y con ello pueda atraer más turismo nacional e internacional.
- En cuanto a los servicios públicos municipales, la zona de aplicación no cuenta con este tipo de servicios, por lo que se tendrán que proponer fuentes propias para el suministro de los mismos.
- Régimen de propiedad del área de aplicación es de tipo pequeña propiedad.

II.1.3.3. **Medio socioeconómico.**

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

III. OBJETIVOS Y METAS

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

III.1. Definición de objetivos generales

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

III.2. Objetivos particulares

- Contar con un instrumento que defina la zonificación primaria y secundaria de la zona de aplicación, así como su regulación y administración.
- Lograr el cambio de uso de suelo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit.
- Crear 88 lotes de tipo habitacional, a partir de la aprobación del Programa Parcial de Urbanización.
- Dotar de la infraestructura necesaria al desarrollo.
- Regular y controlar la edificación.
- Integrar la estructura vial con la propuesta con la estructura vial externa.
- Escriturar en favor del municipio de Compostela la superficie correspondiente como área de donación-

III.3. Metas

- Aprobación e implementación de este Programa Parcial de Urbanización.
- Introducir red de agua potable al desarrollo turístico residencial;
- Crear un sistema que del servicio de alcantarillado sanitario;
- Introducción de la red de energía eléctrica y alumbrado público para el desarrollo.
- Construcción de vialidades del tipo locales y colectoras;
- Así como la construcción de guarniciones y banquetas.

IV. NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE ESTUDIO

Para efectos de la aplicación del presente Programa parcial de urbanización se establecen las siguientes normas generales de desarrollo urbano que fueron formuladas en congruencia con el marco jurídico y de planeación vigente en el estado de Nayarit y en específico en Compostela.

A. Definiciones

Para los efectos de este Programa parcial de urbanización se establecen las siguientes definiciones:

Zonificación primaria. Es la clasificación y delimitación de los sectores o colonias con usos y destinos predominantes homogéneos.

Zonificación secundaria. Es la asignación de usos y destinos permitidos que se aplican a los predios de las colonias y sectores delimitados.

Usos permitidos. Son los establecidos en la zonificación secundaria y cuya área de aplicación se expresa gráficamente en los planos correspondientes. Estos usos están sujetos a las limitaciones sobre intensidades de utilización y ocupación del suelo, dimensión de lotes, secciones viales y en su caso alturas máximas.

Usos prohibidos. Son todos aquellos que no están contemplados en la zonificación primaria y secundaria ni en los planos que forman parte del presente Programa parcial de urbanización.

Mezcla de usos. Es la combinación necesaria o tolerada de usos particulares en una zona.

Uso mixto. Es la mezcla de usos permitidos en un mismo predio.

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

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

B. Reglas generales

La aplicación del Programa se sujeta a las reglas siguientes:

Las licencias de uso del suelo, de construcción y de funcionamiento se ajustarán a: las regulaciones contenidas en las zonificaciones primaria y secundaria, a la normatividad contenida en el Programa Parcial de Urbanización, a las restricciones federales, estatales y municipales, a las demás normas aplicables de la LAHOTDUEN.

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

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

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

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

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

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

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

C. Usos y destinos permitidos y sus limitaciones.

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

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

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

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

D. **De las áreas libres de construcción.**

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

E. De los destinos para equipamiento.

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

F. De las prohibiciones.

En el polígono de aplicación se prohíbe:

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

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

G. Del ordenamiento ecológico

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

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

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

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

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

H. De las tramitaciones pendientes.

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

IV.1. Normatividad de Usos y destinos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Articulo	Transcripción	Análisis

Artículo 53	Los Programas mencionados en el artículo anterior se formularán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones: IV.- Delimitarán e identificarán las áreas de donación, conforme los lineamientos previstos en el presente ordenamiento; ….V.- En su caso, **propondrán la permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 230 de esta Ley**, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;….	Como se puede apreciar en el presente artículo, la Ley prevé que, dentro de los Programas Parciales de Urbanización, el promovente del mismo podrá optar delimitar e identificar el área de donación, o bien, optar por la permuta de las áreas de donación de acuerdo con lo previsto en el artículo 230 de la Ley.
Artículo 175	Los desarrollos inmobiliarios que se pretendan realizar bajo la denominación de régimen en condominio, no perderán la categoría de fraccionamiento señalada en el artículo 170 de esta Ley. Los fraccionamientos realizados bajo la modalidad de régimen en condominio, deberán resolver en forma interna los mantenimientos preventivos y correctivos a los servicios de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, de alumbrado público y áreas verdes, y el servicio permanente y continuo de recolección de basura y vigilancia, hacia el interior de sus cotos. Los desarrollos realizados bajo la modalidad de régimen en condominio les corresponderán donar al municipio el 6% de la superficie neta del fraccionamiento, **En caso de que el proyecto del régimen de condominio contemple la construcción y operación de una planta de tratamiento de aguas residuales, la donación será del 4% del área neta del fraccionamiento.**	En este artículo se establecen los porcentajes de áreas de donación que deberán ceder a título gratuito en favor del ayuntamiento respectivo los promovente de desarrollos bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, de acuerdo. Para el caso del proyecto “Sierra Majahua”, el proyecto se realizará bajo esta modalidad. Considerando que el proyecto integral contará con plantas de tratamiento de aguas residuales, por cada una de las viviendas, la donación será del 4% del área neta del desarrollo.
Artículo 229	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. En ningún caso podrán cuantificarse como áreas de donación las siguientes: I. Terrenos con pendientes mayores del 15%; II. Terrenos nivelados mediante relleno; III. Terrenos ubicados en zanjones; IV. Terrenos afectados por restricciones federales o estatales; V. Camellones u otras áreas verdes en vialidades; y	El promovente opto por permutar las áreas de donación en el proyecto maestro, de acuerdo con lo establecido en el artículo 230 de la Ley (en su momento artículo 195 bis) , mismo que de describe en el punto siguiente.

	VI. En general, todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.	
Artículo 230	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. 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. 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; Cuando las áreas de donación a que obliga esta Ley, por la naturaleza de las obras, acciones e inversiones no representen mejoras a la calidad de vida de la población local, el Ayuntamiento, podrá convenir con el desarrollador, que el valor total o parcial de los bienes afectos a la donación se destinen a obras, acciones o ingresos municipales que decida el propio Ayuntamiento. 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. 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.	En el presente artículo, se establece el mecanismo para llevar a cabo el procedimiento de Permuta de las áreas de donación.

Conclusiones:

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

- Área neta a desarrollar: 94,234.19 m2
- Área de donación (4% de la superficie neta a desarrollar): 3,769.37 m2

El promovente propone en el proyecto dos polígonos para equipamiento (áreas de donación), los cuales suman una superficie de 2,376.53 m2, que representa un 2.52% del total de la superficie a desarrollar, por lo que los 1,392.84 m2 que restan para complementar la donación, hará uso de la opción de permuta establecido en el artículo 230 de la Ley.

IV.4. Normas para equipamiento privado EQ-P (áreas de uso común).

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

Tabla IV-4.- Categoría de usos y destinos permitidos para las áreas de uso común

Clave	Zona (uso predominante)	Actividad o giro De uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
EQ-P	Áreas de uso común	▪ Espacios culturales, centros educativos, áreas verdes y espacios abiertos (casas club, albercas)	• O O Δ	Recreación y deporte Educación y cultura Salud y asistencia Administración y servicios urbanos
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS • PREDOMINANTE O COMPATIBLE Δ CONDICIONADO				

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

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

Como se puede observar en la Tabla IV-5 el único uso compatible y permisible para esta área es la construcción de una planta de tratamiento de aguas negras.

Tabla IV-5.- Categoría de Usos y Destinos permitidos para la zonas de infraestructura (INF)

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

IV.6. Normatividad para vialidades de tipo privado V

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

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

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

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

- **Vialidades locales de 9.00 metros.**

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

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

Tabla IV-6.- Normas y especificaciones técnicas de las vialidades locales de 9.00 metros

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

- **Vialidades locales de 10.00 metros.**

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

Contarán con una sección de 10.00 metros, serán circuitos cuya circulación, será en uno y dos sentidos, no serán vialidades públicas.

Tabla IV-7.- Normas y especificaciones técnicas de las vialidades locales de 9.00 metros

Sección total:	10.00 metros
Velocidad en ejes principales:	10 km/h máxima

Número de carriles de circulación:	2
Número de carriles de estacionamiento	No tiene
Sección de carriles de circulación	3.50 Mts.
Sección circulación peatonal y ciclistas:	1.50 mts.

- **Calles colectoras de 12.00 metros.**

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

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

Tabla IV-8.- Normas y especificaciones técnicas de las vialidades colectoras de 12.00 metros

Sección total:	12.00 metros
Velocidad en ejes principales:	20 km/h máxima
Número de carriles de circulación:	2
Número de carriles de estacionamiento	-
Sección de carriles de circulación	4.00 mts.
Ancho de banquetas:	1.50 mts.

IV.7. Normatividad para las áreas de restricción por derechos de vía de líneas de Comisión Federal de Electricidad ZF-LE

Es una franja de terreno que se ubica a lo largo de cada línea aérea, cuyo eje longitudinal coincide con el trazo topográfico de la línea; para el caso del presente proyecto el ancho será de 6.5 metros a cada lado a partir del eje de la línea central.

IV.8. Normatividad para las áreas de espacios verdes EV

Este tipo de áreas no son aptas para el desarrollo urbano por lo que en este tipo de zonas no se permite ningún tipo de acción urbanista y deberán ser conservadas en su estado natural.

IV.9. Normatividad para las áreas de afectaciones AA

Este tipo de zonas fueron afectadas por el paso de caminos y / o carreteras externas y deberán conservarse para tal fin.

IV.10. Normatividad de diseño urbano.

IV.10.1. Normas para relotificacion del diseño urbano

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

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

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

IV.10.2. Normas de control para la imagen urbana

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 280:

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

Artículo 281:

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

Artículo 282:

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

Artículo 283:

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

Artículo 284:

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

Adicionalmente, se proponen las siguientes normas en la materia:

- El diseño urbano y arquitectónico, deberán adecuarse a las condiciones climáticas y aprovechar las características naturales del sitio;
- El conjunto habitacional procurará estructurar espacios que se integren al paisaje del entorno, contribuyan a mejorar la imagen urbana de la zona, produzcan sensaciones y ambientes agradables y que propicien una identidad propia mediante la combinación de formas, volúmenes y colores;
- En edificaciones de uso habitacional, los tinacos, domos, tanques estacionarios y elementos de servicios deberán ocultarse con muros
- Se evitará que al frente de las viviendas se sitúen patios de servicio; cuando esto no sea posible su interior no deberá quedar expuesto a la vista desde la vía pública o desde las áreas de uso común en el caso de condominios;
- En construcciones habitacionales la altura máxima permitida se medirá en general sobre el nivel de la banqueta;
- Las estructuras de soporte de anuncios situados en la techumbre de edificios o terrenos baldíos deberán quedar oculta mediante el mismo letrero;
- La autorización de anuncios se sujetará a lo establecido en el reglamento respectivo;
- El diseño del mobiliario urbano debe corresponder con la imagen urbana que se pretende alcanzar. El mobiliario comprende: nomenclatura de calles, señalización, semáforos, postes de alumbrado, faroles, cestos de basura, casetas telefónicas,

paraderos, buzones y equipamiento de parques y jardines como bancas, kioscos y fuentes, entre otros.

- En complemento a lo anterior, se propone la formulación de un reglamento de imagen urbana aplicable a la zona de estudio. Dicho reglamento deberá constituirse en un instrumento jurídico que:
    - Establezca normas y criterios específicos de diseño y construcción relacionados con la imagen urbana;
    - Defina facultades, atribuciones, funciones, responsabilidades y obligaciones de las autoridades en materia de mejoramiento, rehabilitación, preservación de la imagen urbana;
    - Limite la ejecución de actos arbitrarios o dañinos a la imagen urbana;
    - Sea congruente con las regulaciones en materia de anuncios y publicidad exterior;
    - Contribuya a fortalecer la identidad y cohesión social de las comunidades;
    - Induzca la participación social en los esfuerzos para mejorar y preservar la imagen urbana de sus colonias;
    - Propicie la realización de proyectos y acciones con la colaboración de la comunidad de cada colonia y organizaciones sociales y privadas;
    - Derive en mecanismos para que los propios vecinos colaboren en la vigilancia y mantenimiento de la imagen urbana.
    - Adicionalmente, se sugiere revisar las disposiciones contenidas en el bando municipal relacionadas con la obligación de los vecinos de barrer y conservar en buen estado las banquetas al frente de sus viviendas, así como las medidas de control, vigilancia y sanción para evitar el grafiti con el apoyo de los vecinos.

IV.10.3. Normas de control para las personas con discapacidad.

De acuerdo con el artículo 6 (fracciones I al V), de la ley para la protección e inclusión social de las personas con discapacidad del estado de Nayarit (LPISPD) las personas discapacitadas[2] 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. *….*

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

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

Artículo 35:

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

Artículo 35 bis:

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

Artículo 41:

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

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

Artículo 38:

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

Artículo 48:

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

Artículo 64:

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

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

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

IV.10.4. Criterios de diseño de vialidad

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

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

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

Tabla IV-9.- Criterios de diseño de vialidades para fraccionamientos habitacionales

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

Fuente: Elaborado con base en el artículo 34 del reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.

IV.10.5. Obras mínimas de urbanización

Entre las obligaciones de los fraccionadores, la LAHOTDUEN en su artículo 177 específica las obras mínimas de urbanización que deben cumplir los fraccionamientos habitacionales, las cuales se esquematizan en la **Tabla IV-10**

Tabla IV-10.- Normas sobre obras de urbanización para fraccionamientos habitacionales tipo medio

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

IX. La red general de gas para el consumo doméstico donde se cuente con abastecimiento;	✓
X. Las obras de infraestructura troncal de servicios básicos que se requieran para su incorporación al área urbanizada o por urbanizar;	✓
XI. Las obras y previsiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de ciclovías;	✓
XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto se hará conforme a los lineamientos que señale el Ayuntamiento correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;	✓
XIII. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo y calendario de obra que se acuerde con el Ayuntamiento, y no podrá excederse de un año a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento;	✓
XIV. El ancho mínimo de las vialidades locales será de a 12 metros, medidas de alineamiento a alineamiento, y el de las calles colectoras de 15 metros de anchura. En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el proyecto;	✓
XV. En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo al número de viviendas proyectadas para cada andador. Dichos andadores tendrán como mínimo un ancho de 4.00 metros y contar con un área verde de cuando menos el 40% de su anchura;	✓
XVI. Las banquetas tendrán como mínimo de 2.00 y 3.00 metros de ancho en las vialidades locales y colectoras respectivamente, y del cual se destinará 1.50 metros de ancho para la ciclovía en la sección adyacente al arroyo vehicular. De igual manera deberá integrar una franja de equipamiento de 50 centímetros como mínimo, el cual contendrá el mobiliario urbano y la vegetación endémica;	✓
XVII. Arbolado nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a dos unidades por lote vendible, los cuales deberán ser distribuidos proporcionalmente entre la superficie total que deba plantarse;	✓
XVIII. Cumplir con la Ley para la Protección e Inclusión de las Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de accesibilidad universal vigentes;	✓
XIX. Los fraccionamientos habitacionales que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, deberán establecer sobre dichas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20% del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes, de bajo impacto;	✓
XX. El fraccionador deberá construir, en las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las obras complementarias que en concurrencia con el Estado y el Ayuntamiento se establezcan para tal caso. a. Las obras complementarias, para el fraccionamiento o el área urbana inmediata, podrán ser para el equipamiento educativo, salud, comunitaria, deportiva y/o de esparcimiento; así como también podrá conjuntarse con infraestructura de tipo hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica, de gas y/o de voz y datos. Dichas obras estarán determinadas en proporción al número de viviendas previstas de cada fraccionamiento habitacional, y	✓

b. El plazo mayor para que el fraccionador concluya la construcción y entrega de este equipamiento será cuando alcance un avance del 80% de las viviendas terminadas, debiendo determinarse esto en las licencias de urbanización y construcción. No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento y/o infraestructura referida.	
XXI El fraccionador en el caso de fraccionamientos urbanos previstos en el artículo 171 fracción I incisos a), b), c) y d) de la presente ley, deberá construir, con independencia de las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las siguientes obras complementarias:	
a) Por cada 300 viviendas previstas: 1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales; 2) Plaza cívica, y 3) Una cancha de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias.	N/A
b) Por cada 500 viviendas previstas: 1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales; 2) Plaza cívica; 3) Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas, y 4) Una cancha de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias.	N/A
c) Por cada 1,000 viviendas previstas: 1) Jardín de niños de tres aulas de acuerdo con las especificaciones oficiales; 2) Primaria de seis aulas y las oficinas administrativas; 3) Plaza cívica; 4) Jardines vecinales; 5) Juegos infantiles, y 6) Zona deportiva con al menos dos canchas de usos múltiples para uso público, con medidas reglamentarias.	N/A
En fraccionamientos donde no se alcance el número de viviendas señaladas en los incisos anteriores, las obras complementarias a construir se determinarán de manera proporcional al número de viviendas previstas.	✓
En fraccionamientos mayores a 1,000 viviendas, las obras complementarias a construir por cuenta del fraccionador serán determinadas en proporción directa a los requerimientos descritos en la presente fracción.	N/A
El plazo mayor para que el fraccionador concluya la construcción y entrega de este equipamiento será cuando alcance un avance del 80% de las viviendas terminadas, debiendo determinarse esto en las licencias de urbanización y construcción.	✓
No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento referido en la presente fracción.	✓
Las obras previstas en esta fracción estarán sujetas a las necesidades y objetivos planteados por el Programa de Desarrollo Urbano del municipio donde se lleve a cabo el fraccionamiento.	✓

✓= Deberá cumplir/A= No aplica

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

IV.10.6. Normas de configuración urbana y visual

Con el propósito de contribuir a mejorar la funcionalidad de la estructura urbana de la zona de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización se proponen las siguientes normas de configuración urbana:

- La zona habitacional deberá estar alejado como mínimo de las siguientes instalaciones:

Tabla IV-11.- Distancias recomendadas del fraccionamientos a instalaciones peligrosas

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

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

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

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

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

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

IV.10.7. Criterios de obras para personas con discapacidad.

Como ya se señaló, para facilitar el acceso y desplazamiento de las personas con discapacidad los espacios y edificaciones destinadas a un uso que implique la concurrencia de público, las vialidades, banquetas y andadores, las plazas, parques y jardines deben contar con instalaciones adecuadas a las necesidades de este grupo de población.

Para ello, se deberá promover la realización de obras de modificación en los espacios existentes y su consideración en los proyectos a desarrollar, de manera que las siguientes instalaciones permitan el acceso de la población discapacitada:

- Rampas, escaleras o elevadores;
- Puertas, interiores y exteriores;
- Sanitarios; y
- Los demás espacios físicos que se requieran de acuerdo al tipo de actividad que se desarrolle en el inmueble.

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

Artículo 39:

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

Artículo 43:

> *"Los lugares destinados para el estacionamiento de vehículos automotores en la vía pública, deberán de contar, en las zonas comerciales por lo menos con un espacio por manzana para el ascenso y descenso de personas con discapacidad.*
>
> *Dichos espacios serán diseñados de acuerdo a los requerimientos específicos e identificados claramente con señalamientos de reserva para uso exclusivo.*
>
> *Estas medidas podrán aplicarse en zonas de estacionamiento restringido inclusive, siempre y cuando no se afecte de manera substancial la vialidad y el tránsito de los demás vehículos y sea por el menor tiempo posible."*

Artículo 44:

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

Artículo 46:

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

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

Artículo 40:

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

Artículo 47:

> *"El Ejecutivo del Estado y los Municipios procurarán que en los programas para el desarrollo urbano se establezcan las adecuaciones urbanísticas y arquitectónicas que se requieran conforme a las necesidades de las personas con discapacidad debiéndose contemplar las directrices a que deban someterse los proyectos de construcciones o modificaciones respectivas.*
>
> *Los proyectos de construcción de zonas urbanas de nueva creación y conjuntos habitacionales que constituyan un complejo arquitectónico, contemplarán las directrices antes señaladas, a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad."*

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

Espacios abiertos

Andadores

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

Áreas de descanso

- Estas áreas se podrán localizar junto a andadores, en áreas verdes, plazas, parques o jardines cuando su dimensión lo permita.
- Se ubicarán fuera de la circulación peatonal pero lo suficientemente cerca para ser identificadas por lo peatones
- El mobiliario de estos espacios debe permitir el acceso y uso por personas discapacitadas en especial con silla de ruedas
- Diseñar colocación de árboles o pérgolas para proporcionar sombra a personas con discapacidad
- Altura mínima de ramas de árboles 1.80 m
- Señalización con símbolo internacional de accesibilidad

Banquetas

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

Pasos peatonales

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

Estacionamientos

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

Rampas en banquetas

- El diseño y construcción de rampas en banquetas se realizarán de acuerdo 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 antiderrapante.
- Cambio de textura en el piso al inicio y al final de las escaleras.
- Contraste entre huellas y peraltes.
- Si son exteriores los escalones deben tener una pendiente máxima de 2% para evitar encharcamientos.
- Cuando exista circulación o paso por debajo de las escaleras deben existir barreras o señales para evitar riesgos para invidentes.
- Cuidar que los remates del escalón sean boleados y ochavados y no sobresalgan más de 3.5 cm.
- Los pasamos se deben estar firmemente asegurados, a una altura de 90 y 75 cm. Del piso y prolongarse 30 cm. Después de primer y último escalar terminando en curva y sin obstrucciones para la mano.
- Las dimensiones de ese espacio serán: 1.25 de fondo y 0.90 m de frente, libre de butacas fijas
- El piso deber ser horizontal, antiderrapante y fuera del área de circulaciones, cerca de los accesos y de las salidas de emergencia, señalizado con símbolo internacional de accesibilidad.
- Contar con barandal o sardinel contar con asiento no fijo para personas con muletas o bastón.

Sanitarios en edificaciones

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

Elevadores en edificaciones de más de un piso.

- Se debe contar con al menos un elevador con capacidad para transportar simultáneamente a una persona en silla de ruedas y a otra de pie.
- El elevador se deber ubicar ceca de la entrada principal

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

V.ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

V.1. Imagen objetivo

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

V.2. Concepto general de la estrategia

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

Medio físico natural

- Mejorar las propiedades físicas del suelo sobre los cuales se desplantarán las edificaciones y vialidades pertenecientes al desarrollo.
- Protección a las redes de infraestructura contra la corrosión.
- Reducir sitios de alta vulnerabilidad por el riesgo de inundación, debido a la insuficiente capacidad del drenaje pluvial, mejorando la calidad del desarrollo urbano.
- Elaboración de un estudio de riesgos generales y de un Programa Interno de Protección Civil, para minimizar los riesgos contra desastres naturales en la zona.
- Elaboración de una manifestación de impacto ambiental que identifique y establezca medidas claras y concisas para mitigar los impactos que el proyecto pudiera genera en sus diferentes etapas de desarrollo, y presentarlo ante las autoridades competentes para su revisión y validación.

Medio físico transformado

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

Medio socioeconómico

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

V.2.1. Políticas de desarrollo urbano

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

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

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

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

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

Basándose en las conclusiones del diagnóstico – pronostico; se realizara la planeación estratégica[3] , 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 aplicación[4]. Partiendo principalmente de la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit (LAHOTDUEN), así como el Plan de Desarrollo Urbano de Compostela se retoman las siguientes políticas que son aplicables en el área de aplicación de acuerdo a su vocación y aptitud territorial.

V.2.1.1. De mejoramiento

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

- **Suelos. -** Se realizará un mejoramiento del mismo, para mejorar las propiedades físicas del mismo y no tener problemas en la urbanización.

V.2.1.2. De conservación.

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

V.2.1.3. De crecimiento

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

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

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

[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.

V.3. Estructura urbana

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

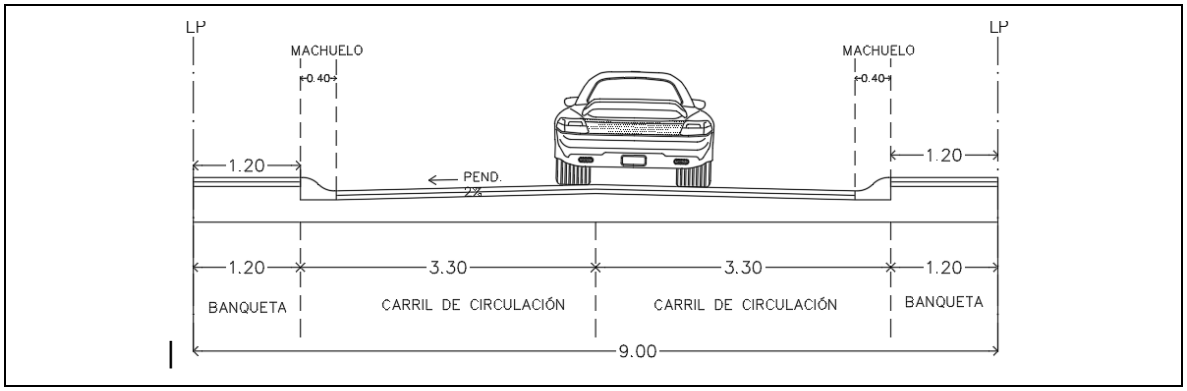
La estructura vial en el Programa Parcial de Urbanización para este desarrollo está integrada en forma jerarquizada por los siguientes tipos de vías:

A. Vialidades locales de 9.00 metros tipo privada "A".

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

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

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

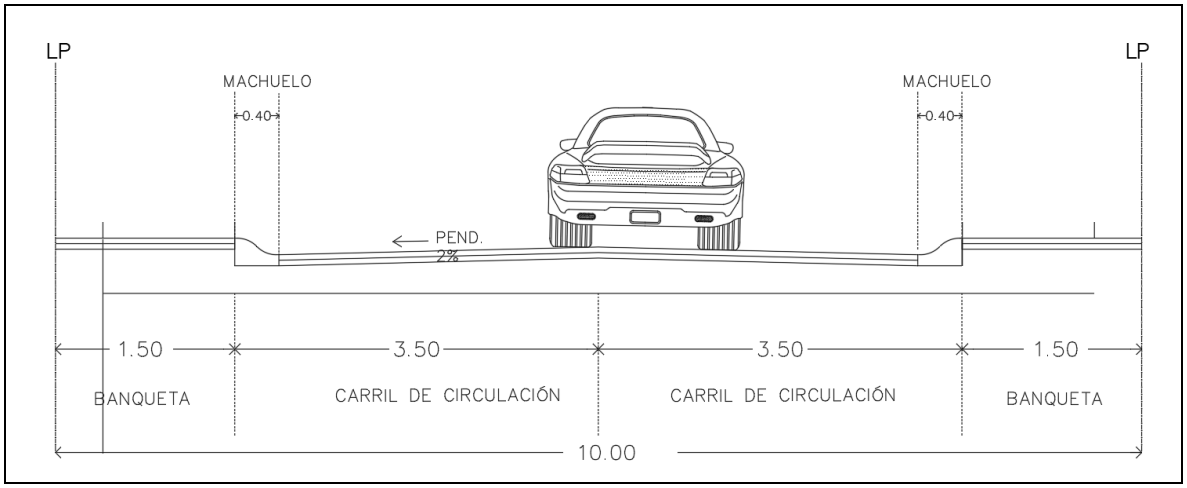


B. Vialidades locales de 10.00 metros tipo privada "B".

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

Tendrán una sección de 10.00 metros de alineamiento a alineamiento, con dos carriles de circulación de 3.50 metros en dos sentidos de flujo vial, áreas de circulación peatonal (banquetas) de 1.50 metros. Serán vialidades de tipo privado. (Ver imagen V-2).

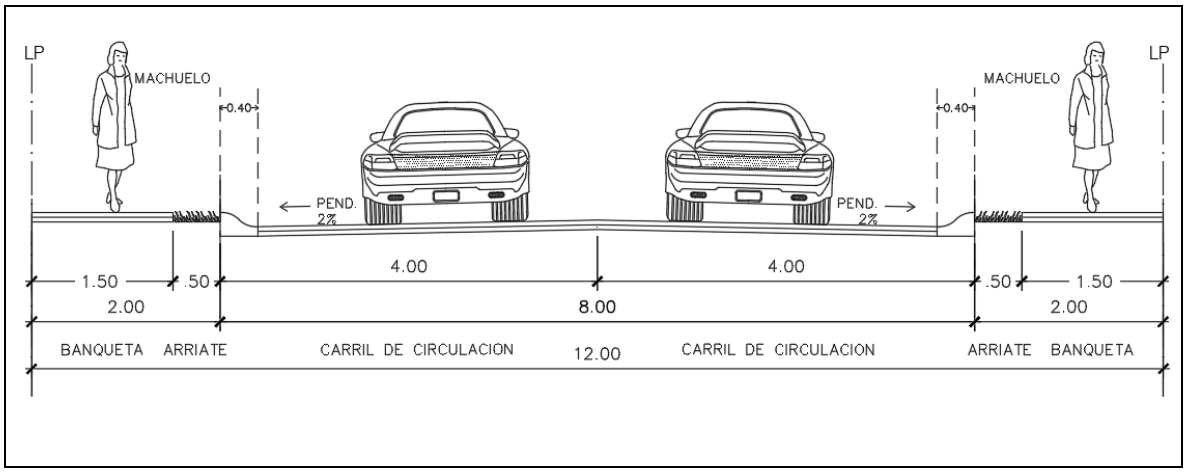
Imagen V-2.- Sección vial en vialidades locales tipo "B"



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

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

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



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

La zonificación primaria se define como la clasificación del territorio del área de aplicación de los planes parciales de urbanización que deriva en la delimitación de los sectores o zonas homogéneas.[5] De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de

5 SEDESOL "manual de planeación metropolitana".

Compostela, en la zonificación primaria la clasificación de áreas del presente Programa Parcial corresponde a la siguiente clasificación:

- **Áreas de reserva habitacional (H). -** Son áreas susceptibles a desarrollarlas para la construcción de vivienda.
- **Áreas para uso comercial y de servicios (CS). -** Como su nombre lo indica, son áreas que al ubicarse frente la carretera federal cuentan con vocación comercial y de servicios.
- **Areas para destino de equipamiento (EQ-I).-** Son áreas cuyo destino será la construcción de equipamiento público (áreas de donación).
- **Áreas para destino de infraestructura (IN). -** Son las áreas aptas para la construcción de las obras de infraestructura necesarias para el desarrollo, tal como son: Planta de tratamiento de aguas residuales, pozo profundo para la extracción de agua potable, etc.
- **Áreas de restricción por zona federal por líneas eléctricas (ZF-LE). -** Son derechos de vía por el paso de líneas eléctricas de la comisión federal de electricidad que se destinan a zonas de protección. Se identifican en el plano E-3 con la clave ZF-LE.
- **Áreas de espacios verdes (EV).-** Son áreas que se deben preservar en su estado natural. Se identifican en el plano E-3 con la clave EV.
- **Áreas de afectaciones (AA). -** Son áreas que han sido afectadas por el paso de caminos y / o carreteras. Se identifican en el plano E-3 con la clave AA.

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

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

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

La propuesta de zonificación parte en general de los resultados del diagnóstico- pronóstico. A través de la zonificación secundaria propuesta se busca que la regulación y control del desarrollo urbano permita elevar la calidad de vida de sus habitantes, mejorar el

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

funcionamiento de su estructura urbana, y optimizar el aprovechamiento de suelo, infraestructura y equipamiento local.

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

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

H3- 1		
Lote	**Uso**	**Superficie (m2)**
1	Habitacional densidad media	387.16
2	Habitacional densidad media	297.16
Total		**684.32**

H3- 2		
Lote	**Uso**	**Superficie (m2)**
1	Habitacional densidad media	302.70
2	Habitacional densidad media	289.32
3	Habitacional densidad media	293.92
4	Habitacional densidad media	315.00
5	Habitacional densidad media	604.51
6	Habitacional densidad media	277.25
7	Habitacional densidad media	268.10
8	Habitacional densidad media	600.83
9	Habitacional densidad media	851.55
10	Habitacional densidad media	294.94
11	Habitacional densidad media	295.48
12	Habitacional densidad media	298.49
13	Habitacional densidad media	344.02
14	Habitacional densidad media	338.64
15	Habitacional densidad media	322.78
16	Habitacional densidad media	317.33
17	Habitacional densidad media	315.31
Total		**6330.18**

H3- 3		
Lote	**Uso**	**Superficie (m2)**
3	Habitacional densidad media	328.15
4	Habitacional densidad media	306.89

5	Habitacional densidad media	306.87
6	Habitacional densidad media	300.31
7	Habitacional densidad media	293.66
8	Habitacional densidad media	304.07
9	Habitacional densidad media	310.15
10	Habitacional densidad media	316.85
Total		**2,466.95**

H3- 4		
Lote	**Uso**	**Superficie (m2)**
1	Habitacional densidad media	412.78
2	Habitacional densidad media	435.64
Total		**848.42**

H3- 5		
Lote	**Uso**	**Superficie (m2)**
1	Habitacional densidad media	356.57
2	Habitacional densidad media	329.59
14	Habitacional densidad media	337.49
15	Habitacional densidad media	309.72
Total		**1,333.36**

H3- 6		
Lote	**Uso**	**Superficie (m2)**
3	Habitacional densidad media	337.88
4	Habitacional densidad media	343.73
5	Habitacional densidad media	378.61
6	Habitacional densidad media	377.16
7	Habitacional densidad media	353.26
8	Habitacional densidad media	388.94
9	Habitacional densidad media	359.37
10	Habitacional densidad media	324.95
11	Habitacional densidad media	310.90
12	Habitacional densidad media	307.85
13	Habitacional densidad media	290.27
Total		**3,772.93**

H3- 7		
Lote	**Uso**	**Superficie (m2)**
11	Habitacional densidad media	200.23
12	Habitacional densidad media	204.80
13	Habitacional densidad media	287.56

14	Habitacional densidad media	519.84
15	Habitacional densidad media	390.01
16	Habitacional densidad media	379.35
17	Habitacional densidad media	404.53
18	Habitacional densidad media	376.94
27	Habitacional densidad media	410.00
28	Habitacional densidad media	404.69
29	Habitacional densidad media	400.00
30	Habitacional densidad media	369.48
Total		**4,347.43**

H3- 8		
Lote	**Uso**	**Superficie (m2)**
19	Habitacional densidad media	397.79
20	Habitacional densidad media	420.43
21	Habitacional densidad media	401.93
22	Habitacional densidad media	382.71
23	Habitacional densidad media	430.06
24	Habitacional densidad media	397.62
25	Habitacional densidad media	458.60
26	Habitacional densidad media	433.00
Total		**3,322.14**

H3- 9		
Lote	**Uso**	**Superficie (m2)**
1	Habitacional densidad media	395.18
2	Habitacional densidad media	399.39
Total		**794.57**

H3- 10		
Lote	**Uso**	**Superficie (m2)**
1	Habitacional densidad media	384.61
2	Habitacional densidad media	371.95
14	Habitacional densidad media	393.14
Total		**1,149.70**

H3- 11		
Lote	**Uso**	**Superficie (m2)**
3	Habitacional densidad media	370.72
4	Habitacional densidad media	452.99
5	Habitacional densidad media	501.62
6	Habitacional densidad media	444.66

7	Habitacional densidad media	307.19
8	Habitacional densidad media	584.59
9	Habitacional densidad media	384.22
10	Habitacional densidad media	393.24
11	Habitacional densidad media	434.16
12	Habitacional densidad media	489.08
13	Habitacional densidad media	472.67
Total		**4,835.15**

H3- 12		
Lote	**Uso**	**Superficie (m2)**
1	Habitacional densidad media	492.20
2	Habitacional densidad media	632.37
3	Habitacional densidad media	545.93
4	Habitacional densidad media	671.13
Total		**2,341.62**

H3- 13		
Lote	**Uso**	**Superficie (m2)**
1	Habitacional densidad media	1,392.90
Total		**1,392.90**

H3- 14		
Lote	**Uso**	**Superficie (m2)**
1	Habitacional densidad media	1,166.82
2	Habitacional densidad media	273.04
3	Habitacional densidad media	286.77
Total		**1,726.63**

V.5.2. Áreas para equipamiento institucional (EQ-I) (Áreas de donación)

Clave	**Destino**	**Superficie (m2)**
EQ-I.01	Equipamiento institucional	792.69
EQ-I.02	Equipamiento institucional	1,583.84
Total		**2,376.53**

V.5.3. Áreas para equipamiento privado (areas comunes) (EQ-P)

Equipamiento privado		
Clave	**Uso**	**Superficie (m2)**
EQ-P.01	Equipamiento privado	1,246.87

EQ-P.02	Equipamiento privado	7,084.12
EQ-P.03	Equipamiento privado	202.26
EQ-P.04	Equipamiento privado	202.03
EQ-P.05	Equipamiento privado	153.28
EQ-P.06	Equipamiento privado	199.40
EQ-P.07	Equipamiento privado	301.34
Total		**9,389.30**

V.5.4. Áreas para infraestructura (INF)

Clave	Uso	Superficie (m2)
INF-01	Áreas de infraestructura	164.11
Total		**164.11**

V.5.5. Áreas para Vialidades (V)

Clave	Uso	Superficie (m2)
V	Áreas de vialidades privadas	12,641.83
Total		**12,641.83**

V.5.6. Áreas de restricción por zona federal de líneas eléctricas (ZF-LE)

Clave	Destino	Superficie (m2)
ZF-LE-01	Áreas de restricción por líneas eléctricas	2,096.30
Total		**2,096.30**

V.5.7. Áreas para espacios verdes (EV)

Clave	Uso	Superficie (m2)
EV-01	Áreas para espacios verdes	1,953.14
EV-02	Áreas para espacios verdes	2,258.85
EV-03	Áreas para espacios verdes	2,115.84
EV-04	Áreas para espacios verdes	21,838.40
Total		**28,166.23**

V.5.8. Áreas de afectaciones (AA)

Clave	Destino	Superficie (m2)
AA-01	Áreas de afectación	1,069.24
AA-02	Áreas de afectación	305.54
AA-03	Áreas de afectación	2,678.80
Total		**4,053.58**

V.6. Diseño Urbano [Plano E-4]

Dentro del Diseño Urbano se presenta gráficamente en el plano E5, se contemplan los usos del suelo referidos a los fines particulares a los que podrán dedicarse las diferentes zonas que integran el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización. La propuesta de zonificación parte en general de los resultados del diagnóstico-pronóstico.

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

Manzana 1		
Lote	**Superficie (m2)**	**% del total**
1	387.16	0.41%
2	297.16	0.32%
Total	**684.32**	**0.73%**

Manzana 2		
Lote	**Superficie (m2)**	**% del total**
1	302.70	0.32%
2	289.32	0.31%
3	293.92	0.31%
4	315.00	0.33%
5	604.51	0.64%
6	277.25	0.29%
7	268.10	0.28%
8	600.83	0.64%
9	851.55	0.90%
10	294.94	0.31%
11	295.48	0.31%
12	298.49	0.32%
13	344.02	0.37%
14	338.64	0.36%
15	322.78	0.34%
16	317.33	0.34%
17	315.31	0.33%
Total	**6330.18**	**6.72%**

Manzana 3		
Lote	**Superficie (m2)**	**% del total**
3	328.15	0.35%
4	306.89	0.33%
5	306.87	0.33%
6	300.31	0.32%
7	293.66	0.31%
8	304.07	0.32%
9	310.15	0.33%
10	316.85	0.34%
Total	**2,466.95**	**0.67%**

Manzana 4		
Lote	**Superficie (m2)**	**% del total**
1	412.78	0.44%
2	435.64	0.46%
Total	**848.42**	**0.90%**

Manzana 5		
Lote	**Superficie (m2)**	**% del total**
1	356.57	0.38%
2	329.59	0.35%
14	337.49	0.36%

15	309.72	0.33%
Total	**1,333.36**	**1.41%**

Manzana 6		
Lote	**Superficie (m2)**	**% del total**
3	337.88	0.36%
4	343.73	0.36%
5	378.61	0.40%
6	377.16	0.40%
7	353.26	0.37%
8	388.94	0.41%
9	359.37	0.38%
10	324.95	0.34%
11	310.90	0.33%
12	307.85	0.33%
13	290.27	0.31%
Total	**3,772.93**	**4.00%**

Manzana 7		
Lote	**Superficie (m2)**	**% del total**
11	200.23	0.21%
12	204.80	0.22%
13	287.56	0.31%
14	519.84	0.55%
15	390.01	0.41%
16	379.35	0.40%
17	404.53	0.43%
18	376.94	0.40%
27	410.00	0.44%
28	404.69	0.43%
29	400.00	0.42%
30	369.48	0.39%
Total	**4,347.43**	**4.61%**

Manzana 8		
Lote	**Superficie (m2)**	**% del total**
19	397.79	0.42%
20	420.43	0.45%
21	401.93	0.43%
22	382.71	0.41%
23	430.06	0.46%
24	397.62	0.42%
25	458.60	0.49%
26	433.00	0.46%
Total	**3,322.14**	**3.53%**

Manzana 9		
Lote	**Superficie (m2)**	**% del total**
1	395.18	0.42%
2	399.39	0.42%
Total	**794.57**	**0.84%**

Manzana 10		
Lote	**Superficie (m2)**	**% del total**
1	384.61	0.41%
2	371.95	0.39%
14	393.14	0.42%
Total	**1,149.70**	**1.22%**

Manzana 11		
Lote	**Superficie (m2)**	**% del total**
3	370.72	0.39%
4	452.99	0.48%
5	501.62	0.53%
6	444.66	0.47%
7	307.19	0.33%
8	584.59	0.62%
9	384.22	0.41%
10	393.24	0.42%
11	434.16	0.46%
12	489.08	0.52%
13	472.67	0.50%
Total	**4,835.15**	**5.13%**

Manzana 12		
Lote	**Superficie (m2)**	**% del total**
1	492.20	0.52%
2	632.37	0.67%
3	545.93	0.58%
4	671.13	0.71%
Total	**2,341.62**	**2.48%**

Manzana 13		
Lote	**Superficie (m2)**	**% del total**

1	1,392.90	1.48%
Total	**1,392.90**	**1.48%**

Manzana 14		
Lote	**Superficie (m2)**	**% del total**
1	1,166.82	1.24%
2	273.04	0.29%
3	286.77	0.30%
Total	**1,726.63**	**1.83%**

V.6.2. Áreas para equipamiento institucional (EQ-I) (Áreas de donación)

Clave	Superficie (m2)	% del total
EQ-I.01	792.69	0.84%
EQ-I.02	1,583.84	1.68%
Total	**2,376.53**	**2.52%**

V.6.3. Áreas para equipamiento privado (areas comunes) (EQ-P)

Clave	Superficie (m2)	% del total
AC-01	1,246.87	1.32%
AC-02	7,084.12	7.52%
AC-03	202.26	0.21%
AC-04	202.03	0.21%
AC-05	153.28	0.16%
AC-06	199.40	0.21%
AC-07	301.34	0.32%
Total	**9,389.30**	**9.96%**

V.6.4. Áreas para infraestructura (INF)

Clave	Superficie (m2)	% del total
INF-01	164.11	0.17%
Total	**164.11**	**0.17%**

V.6.5. Áreas para Vialidades (V)

Clave	Superficie (m2)	% del total
V	12,641.83	13.42%
Total	**12,641.83**	**13.42%**

V.6.6. Áreas de restricción por zona federal de líneas eléctricas (ZF-LE)

Clave	Superficie (m2)	% del total
ZF-LE-01	2,096.30	2.22%
Total	**2,096.30**	**2.22%**

V.6.7. Áreas para espacios verdes (EV)

Clave	Superficie (m2)	% del total
EV-01	1,953.14	2.07%
EV-02	2,258.85	2.40%
EV-03	2,115.84	2.25%
Ev-04	21,838.40	23.17%
Total	**28,166.23**	**29.89%**

V.6.8. Áreas de afectaciones (AA)

Clave	Superficie (m2)	% del total
AA-01	1,069.24	1.13%
AA-02	305.54	0.32%
AA-03	2,678.80	2.84%
Total	**4,053.58**	**4.30%**

V.6.9. Resumen general de áreas del proyecto

Resumen total de superficies			
Uso o destino	**Clave**	**Superficie (m2)**	**% del total**
Áreas habitacionales		35,346.30	37.51%
Áreas de donación	AD	2,376.53	2.52%
Áreas de uso común	AC	9,389.30	9.96%
Áreas de preservación	AP	28,166.23	29.89%
Áreas de afectación	AA	4,053.58	4.30%
Áreas de restricción por líneas eléctricas	RE	2,096.30	2.22%
Áreas de infraestructura	INF	164.11	0.17%
Vialidades privadas		12,641.83	13.42%
Totales		**94,234.19**	**100.00%**

VI. PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

VI.1. Programa de acciones a ejecutar.

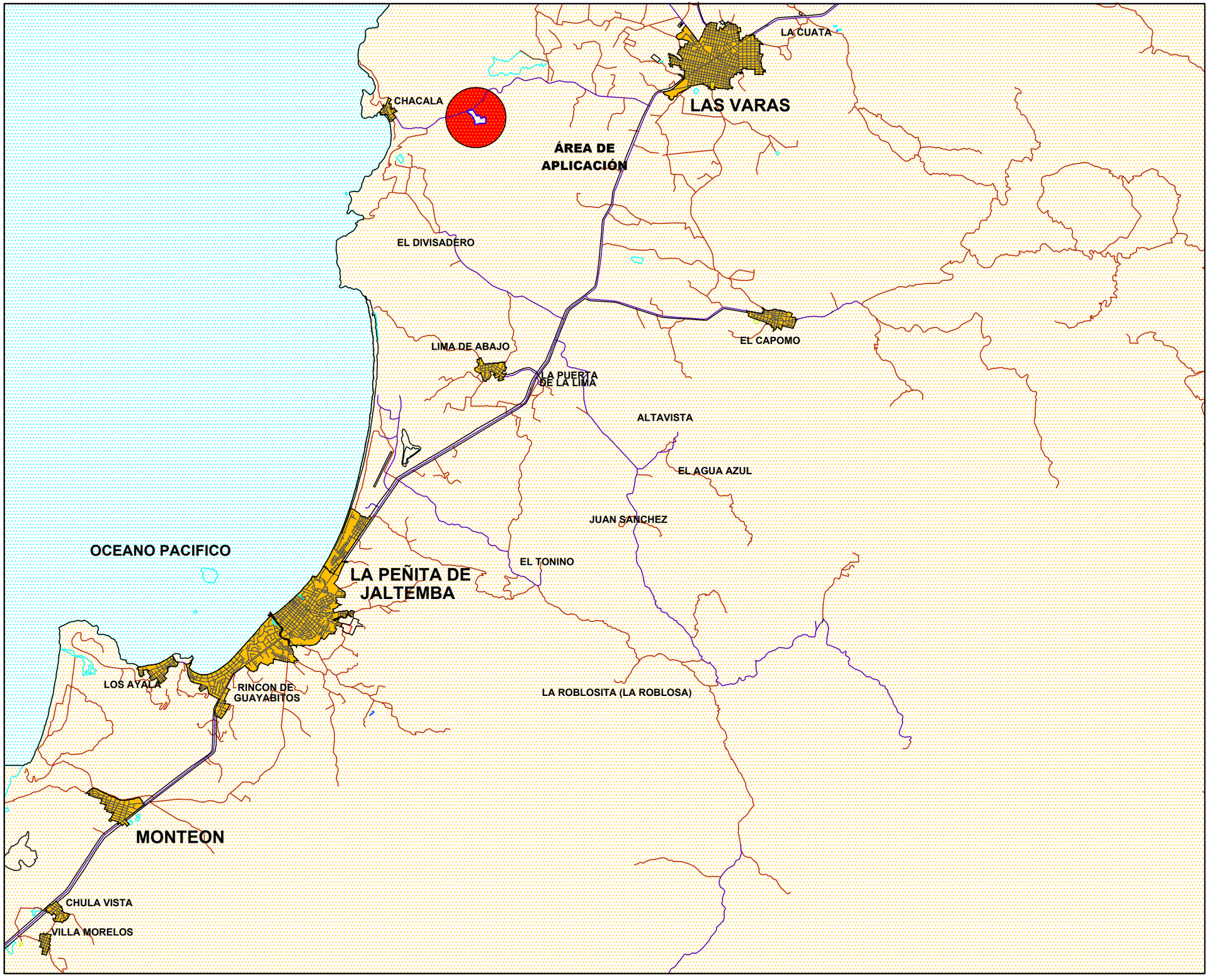
Para la consecución de las metas del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional "Nakawé", se identificaron las acciones y obras descritas a continuación, agrupadas de acuerdo a la apertura programática del sector desarrollo urbano. En el listado se define la institución responsable y el plazo

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

Acciones		Responsables	Plazos		
			Cp	Mp	Lp
1. Planeación del desarrollo urbano					
1.1	Aprobación del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional "Nakawé"	Ayuntamiento Compostela	**X**		
1.2	Publicación en el periódico oficial del Estado de Nayarit, el Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional "Nakawé".	Promovente	**X**		
1.3	Aplicar las políticas de control del desarrollo urbano que se determinan dentro del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional "Nakawé"	Promovente	**X**		
2. Suelo urbano.					
2.1	Inscripción en el registro público de la propiedad y catastro de los planos definitivos	Promovente	**X**		
2.2	Urbanización del área de reserva urbana habitacional.	Promovente	**X**		
3. Infraestructura					
3.1	Proyecto y construcción del sistema de abastecimiento de agua potable para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional "Nakawé"	Promovente	**X**	**X**	**X**

Acciones		Responsables	Plazos		
			Cp	Mp	Lp
3.2	Proyecto y construcción de la red general de drenaje sanitario para la captación de aguas negras para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional "Nakawé".	Promovente	**X**	**X**	**X**
3.3	Proyecto y construcción de la línea primaria para el abasto de energía eléctrica para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional "Nakawé".	Promovente	**X**	**X**	**X**
4. Vialidad y transporte.					
4.1	Proyecto y construcción de las vialidades	Promovente	**X**	**X**	**X**
5. Equipamiento					
5.1	Urbanización de las áreas verdes en el área de aplicación del Programa a corto plazo.	Promovente	**X**		
5.2	Entrega – Recepción de las áreas de donación al ayuntamiento (mediano plazo) yo permuta de las mismas.	Promovente		**X**	
6. Servicios públicos					
6.1	Implantación del servicio de captación, recolección y tratamiento desechos sólidos.	Ayuntamiento Compostela		**X**	
6.2	Diseño y operación de rutas de transporte público hacia la reserva de corto plazo.	Dirección de tránsito y vialidad del estado			
7. Protección ambiental y riesgo urbano.					
7.1	Elaboración y autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental para el Desarrollo.	Promovente/Secretaria del medio ambiente del estado	**X**		

Acciones		Responsables	Plazos		
			Cp	Mp	Lp
7.2	Implementación de programas de riesgos generales.	Promovente	**X**		
7.3.	Implementación de un programa de protección civil para la obra y la operación del Desarrollo.	Promovente	**X**		
8. Participación de la comunidad.					
8.	Conformar la junta de vecinos que conformen la asociación de condóminos	Promovente		**X**	
9. Trámites legales.					
9.1	Tramites, permisos y licencias de construcción para el Desarrollo.	Promovente	**X**		



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO "NAKAWÉ"

EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:

NAKAWÉ RESIDENCIAL

CONSULTORIA:

MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

ÁREA DE APLICACIÓN

SIGNOS CONVENCIONALES

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

plano: **LOCALIZACION**

No. PLANO: **A-1**

ESCALA :

METROS

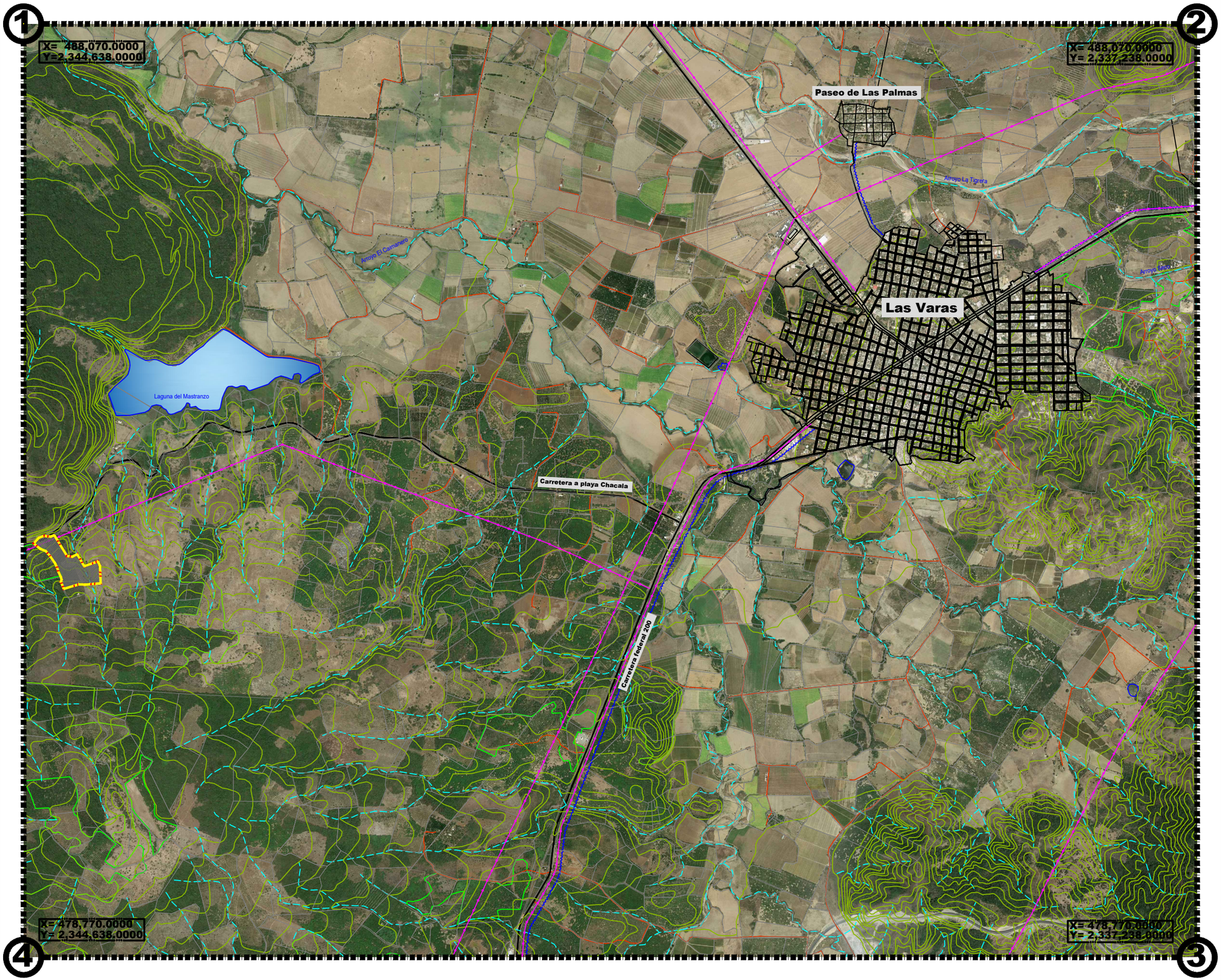
ESCALA GRAFICA

ARCHIVO DIGITAL: A1_LOCAL_NK	ELABORO: M.A.R.C.
ESCALA: INDICADA	REVISO: M.A.R.C.
FECHA: DIC 2022	Vo. Bo. M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO "NAKAWÉ"

EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

LOGO PROYECTO:

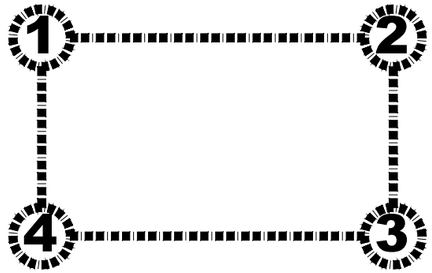
NAKAWÉ RESIDENCIAL

CONSULTORIA:

MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

CUADRO DE CONSTRUCCION AREA DE ESTUDIO						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,344,638.0000	478,770.0000
1	2	N 90°00'00" E	9,300.000	2	2,344,638.0000	488,070.0000
2	3	S 00°00'00" E	7,400.000	3	2,337,238.0000	488,070.0000
3	4	N 90°00'00" W	9,300.000	4	2,337,238.0000	478,770.0000
4	1	N 00°00'00" E	7,400.000	1	2,344,638.0000	478,770.0000
SUPERFICIE = 68,820,000.000 m2						



SIGNOS CONVENCIONALES

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

plano:

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

No. PLANO:

A-2

ESCALA :

METROS 0 100 200 300 400

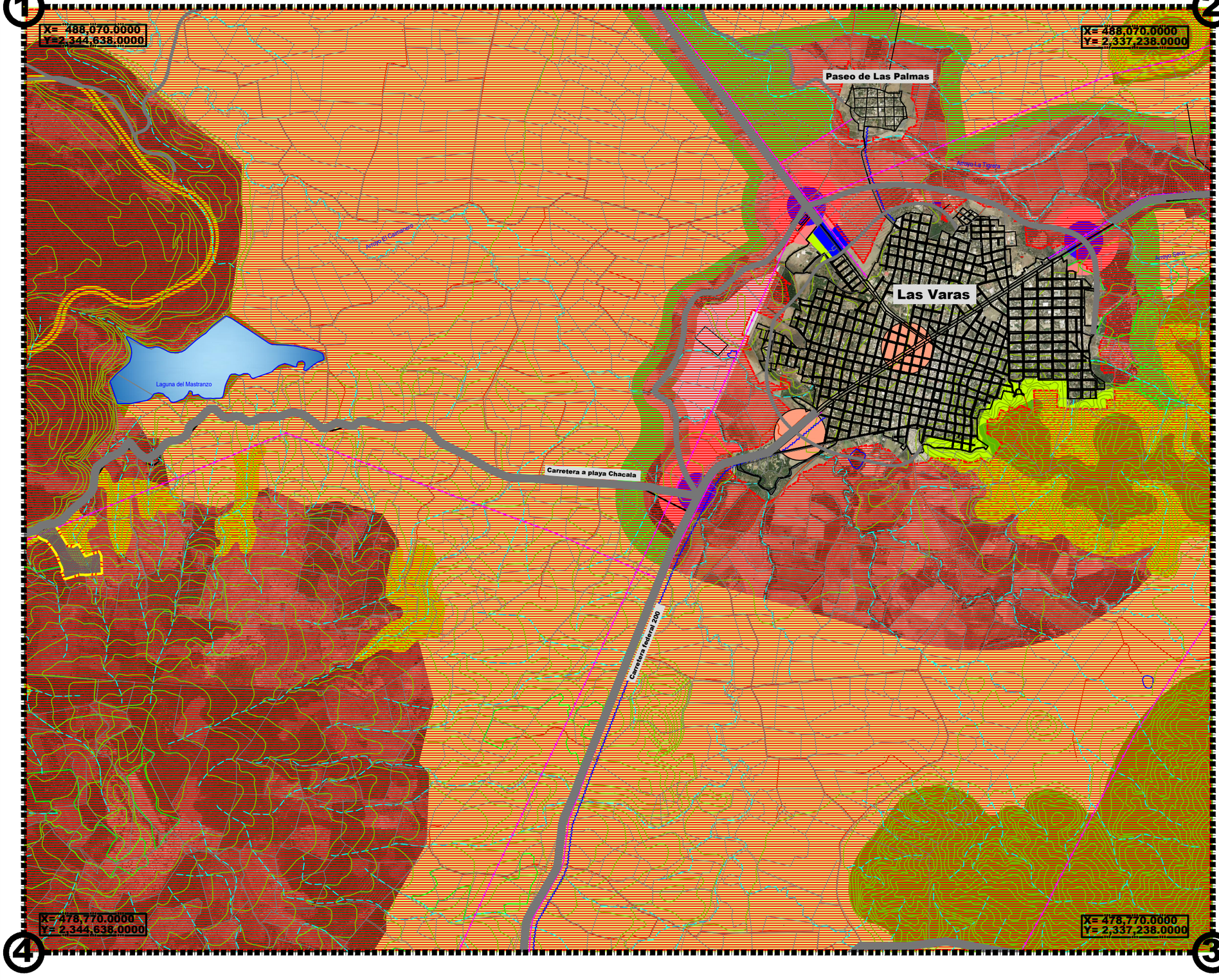
ESCALA GRAFICA

ARCHIVO DIGITAL: A2_A EST_NK	ELABORO: M.A.R.C.
ESCALA: INDICADA	REVISO: M.A.R.C.
FECHA: DIC 2022	Vo. Bo. M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO "NAKAWÉ"

EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

LOGO PROYECTO:

NAKAWÉ RESIDENCIAL

CONSULTORIA:

MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO

- AP — AREA NATURAL PROTEGIDA
- EV — ESPACIOS VERDES
- GH — GRANJAS Y HUERTOS
- AGR — AGRICOLA
- EI — EQUIPAMIENTO
- INFRAESTRUCTURA
- I — INDUSTRIA
- S — SERVICIOS
- NV — NODO VÍAL

VIALIDAD

- ESTRUCTURA VÍAL **PROPUESTA**

INFRAESTRUCTURA

- ÁREAS SIN REDES DE SERVICIOS PUBLICOS

RIESGOS Y VULNERABILIDAD DEL MEDIO ANTROPOGENICO

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

SIGNOS CONVENCIONALES

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

plano:

CONDICIONANTES DEL MEDIO FÍSICO ANTROPOGENICO

No. PLANO: **D-16**

ESCALA :

METROS 0 100 200 300 400

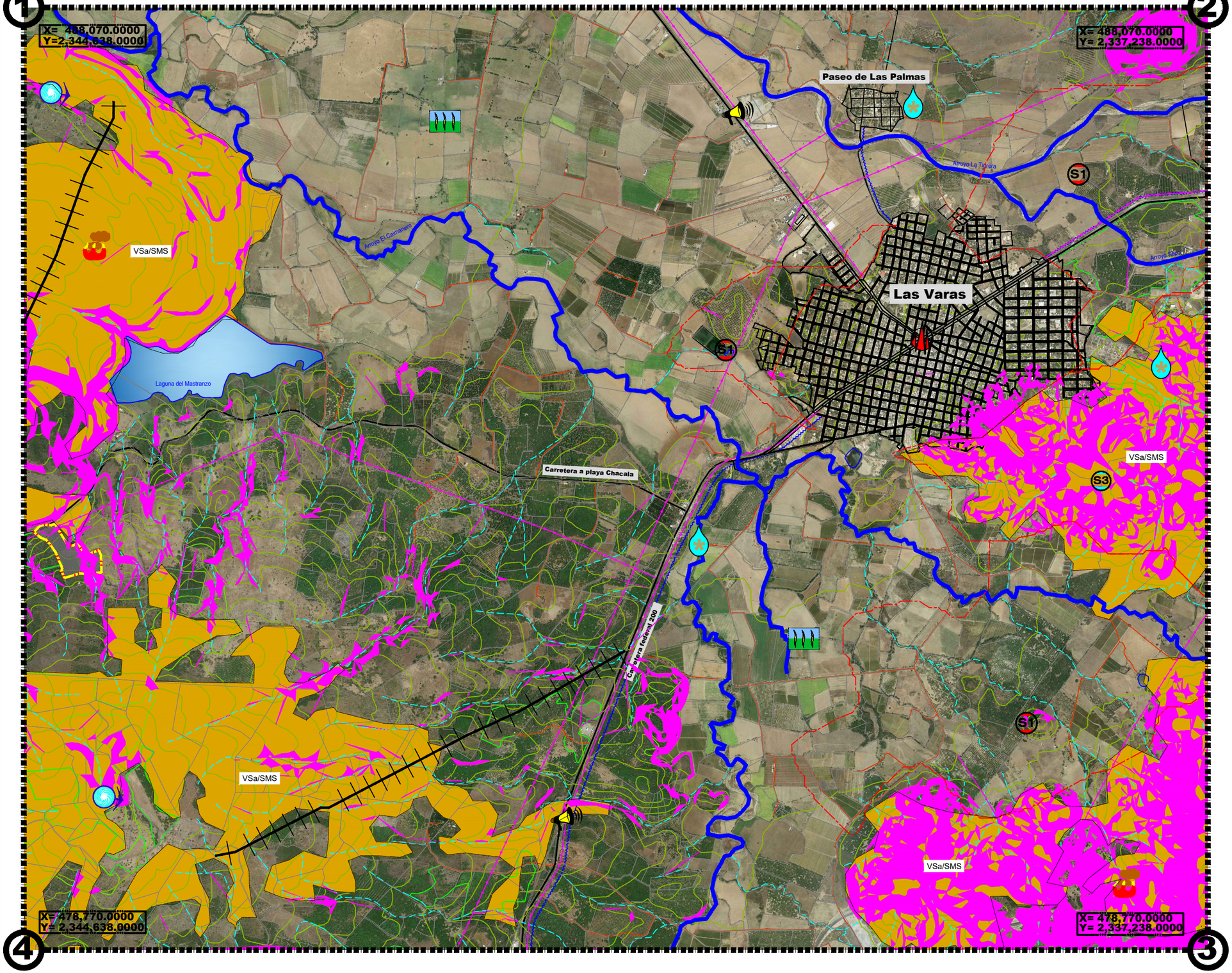
ESCALA GRAFICA

ARCHIVO DIGITAL: D16_COND MFA_NK	ELABORO: M.A.R.C.
ESCALA: INDICADA	REVISO: M.A.R.C.
FECHA: DIC 2022	Vo. Bo. M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO "NAKAWÉ"

EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

LOGO PROYECTO:

CONSULTORIA:

MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

TOPOGRAFIA

- T4 — PENDIENTES MAYORES AL 30%, REPRESENTAN CONDICIONANTES SEVERAS AL DESARROLLO URBANO

GEOLÓGIA (FALLAS)

- FALLA NORMAL

EDAFOLÓGIA (SUELOS PROBLEMATICOS)

- S1 — SUELOS EXPANSIVOS
- S3 — SUELOS GRANULAR SUELTO

USO DE SUELO Y VEGETACIÓN

- VSa/SMS — USO FORESTAL (SELVA SUB CADUCIFOLIA)

RIESGOS Y VULNERABILIDAD NATURAL

INUNDACIONES

- RIESPO POR DESBORDAMIENTO DE ESCURRIIENTO
- RIESGO DE INCENDIO
- CONTAMINACION POR RUIDO
- SISMOS
- CONTAMINACION DE SUELO POR AGROQUIMICOS
- HURACANES
- CONTAMINACION DE SUELO Y MANTOS FREATICOS POR DESCARGAS SIN TRATAMIENTO.

SIGNOS CONVENCIONALES

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

plano: **CONDICIONANTES DEL MEDIO FISICO NATURAL**

No. PLANO: **D-09**

ESCALA :

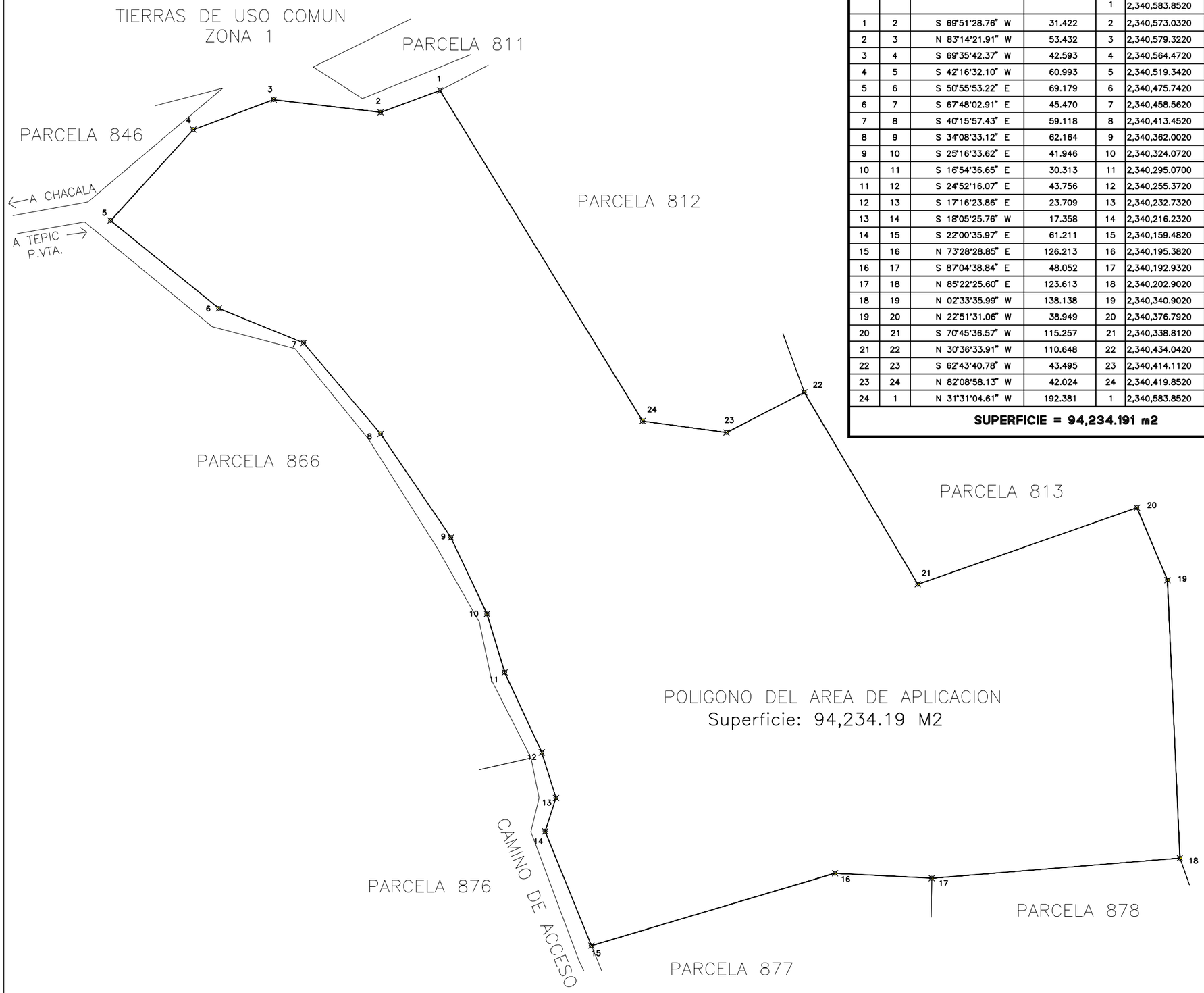
ESCALA GRAFICA

ARCHIVO DIGITAL: D9_COND MFN_NK	ELABORO: M.A.R.C.
ESCALA: INDICADA	REVISO: M.A.R.C.
FECHA: DIC 2022	Vo. Bo. M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				1	2,340,583.8520	479,014.0529
1	2	S 69°51'28.76" W	31.422	2	2,340,573.0320	478,984.5529
2	3	N 83°14'21.91" W	53.432	3	2,340,579.3220	478,931.4929
3	4	S 69°35'42.37" W	42.593	4	2,340,564.4720	478,891.5729
4	5	S 42°16'32.10" W	60.993	5	2,340,519.3420	478,850.5429
5	6	S 50°55'53.22" E	69.179	6	2,340,475.7420	478,904.2529
6	7	S 67°48'02.91" E	45.470	7	2,340,458.5620	478,946.3529
7	8	S 40°15'57.43" E	59.118	8	2,340,413.4520	478,984.5629
8	9	S 34°08'33.12" E	62.164	9	2,340,362.0020	479,019.4529
9	10	S 25°16'33.62" E	41.946	10	2,340,324.0720	479,037.3629
10	11	S 16°54'36.65" E	30.313	11	2,340,295.0700	479,046.1800
11	12	S 24°52'16.07" E	43.756	12	2,340,255.3720	479,064.5829
12	13	S 17°16'23.86" E	23.709	13	2,340,232.7320	479,071.6229
13	14	S 18°05'25.76" W	17.358	14	2,340,216.2320	479,066.2329
14	15	S 22°00'35.97" E	61.211	15	2,340,159.4820	479,089.1729
15	16	N 73°28'28.85" E	126.213	16	2,340,195.3820	479,210.1729
16	17	S 87°04'38.84" E	48.052	17	2,340,192.9320	479,258.1629
17	18	N 85°22'25.60" E	123.613	18	2,340,202.9020	479,381.3729
18	19	N 02°33'35.99" W	138.138	19	2,340,340.9020	479,375.2029
19	20	N 22°51'31.06" W	38.949	20	2,340,376.7920	479,360.0729
20	21	S 70°45'36.57" W	115.257	21	2,340,338.8120	479,251.2529
21	22	N 30°36'33.91" W	110.648	22	2,340,434.0420	479,194.9129
22	23	S 62°43'40.78" W	43.495	23	2,340,414.1120	479,156.2529
23	24	N 82°08'58.13" W	42.024	24	2,340,419.8520	479,114.6229
24	1	N 31°31'04.61" W	192.381	1	2,340,583.8520	479,014.0529

SUPERFICIE = 94,234.191 m2

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO "NAKAWÉ"

EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

LOGO PROYECTO:

CONSULTORIA:

MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

SIMBOLOGIA

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

plano:

DELIMITACION DEL ÁREA DE APLICACIÓN

No. PLANO: **E-1**

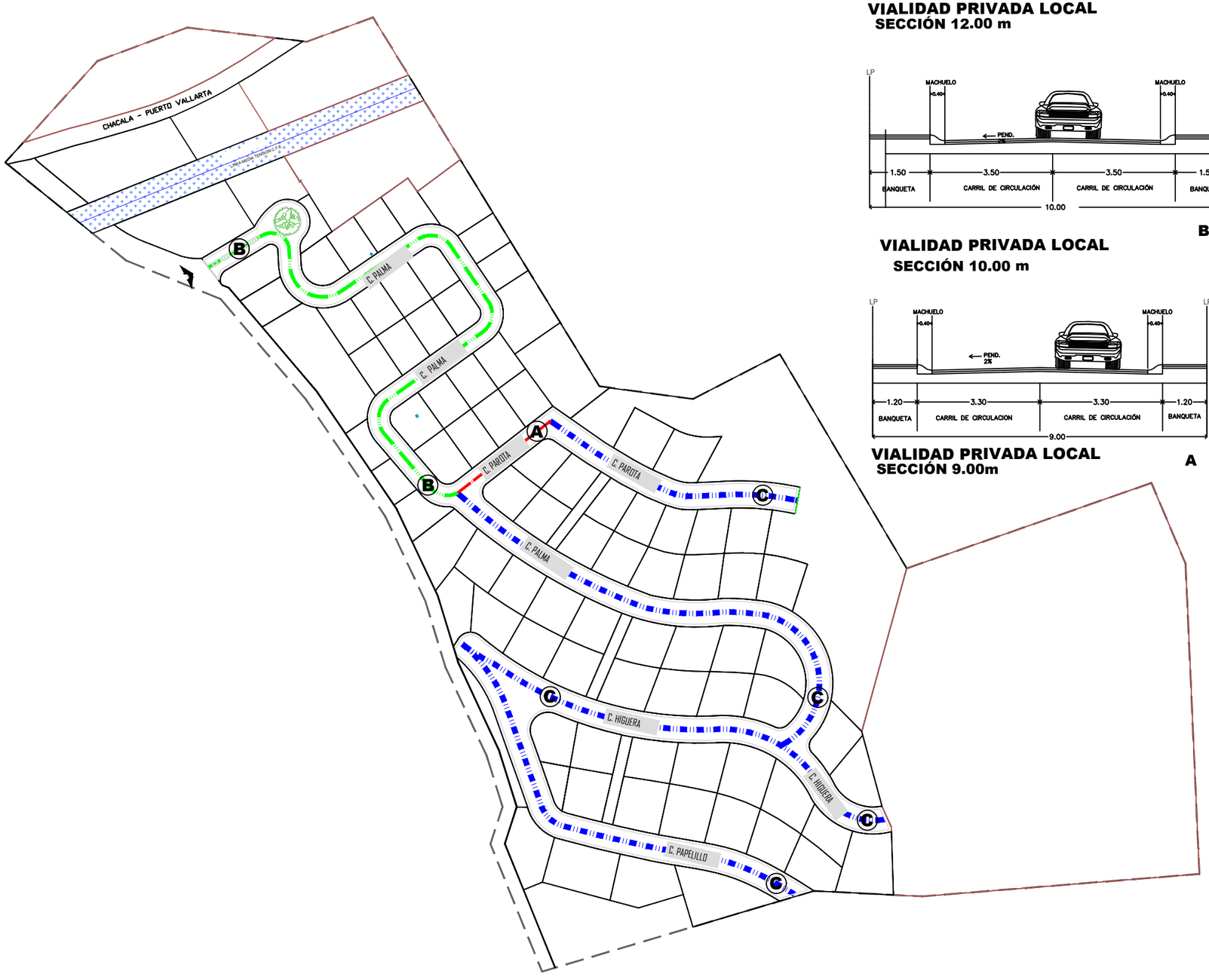
ESCALA GRAFICA

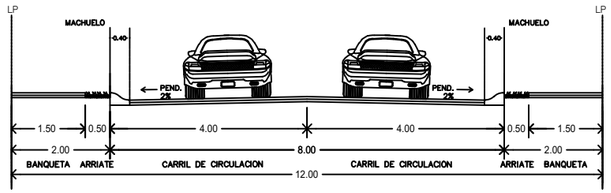
ARCHIVO DIGITAL: E1_A APLIC_NK	ELABORO: M.A.R.C.
ESCALA: 1:2,000	REVISO: M.A.R.C.
FECHA: DIC 2022	Vo. Bo. M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.





VIALIDAD PRIVADA LOCAL
SECCIÓN 12.00 m

C

B

VIALIDAD PRIVADA LOCAL
SECCIÓN 10.00 m

VIALIDAD PRIVADA LOCAL
SECCIÓN 9.00m

A

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO

"NAKAWÉ"

EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

LOGO PROYECTO:

NAKAWÉ RESIDENCIAL

CONSULTORIA:

MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

- ACCESO AL PROYECTO
- (A) VIALIDAD PRIVADA LOCAL UN SENTIDO
- (B) VIALIDADPRIVADA LOCAL DOS SENTIDOS
- (C) VIALIDAD PUBLICA COLECTORA

- Limite de Poligono
- Numero de MANZANA.
- (45) Numero de LOTE.
- Area del LOTE.
- COTAS.
- AREAS DE DONACION
- AREAS DE USO COMÚN
- AREAS DE PRESERVACION
- AFECTACION POR VIALIDADES
- ZONA FEDERAL LINEAS MEDIA TENSION
- ÁREAS [illegible]ESTRUCTURA (PTAR)
- AREAS PARA INFRAESTRUCTURA (PTAR)

plano:

ESTRUCTURA VIAL

No. PLANO:

E-2

METROS 0 10 20 30 40

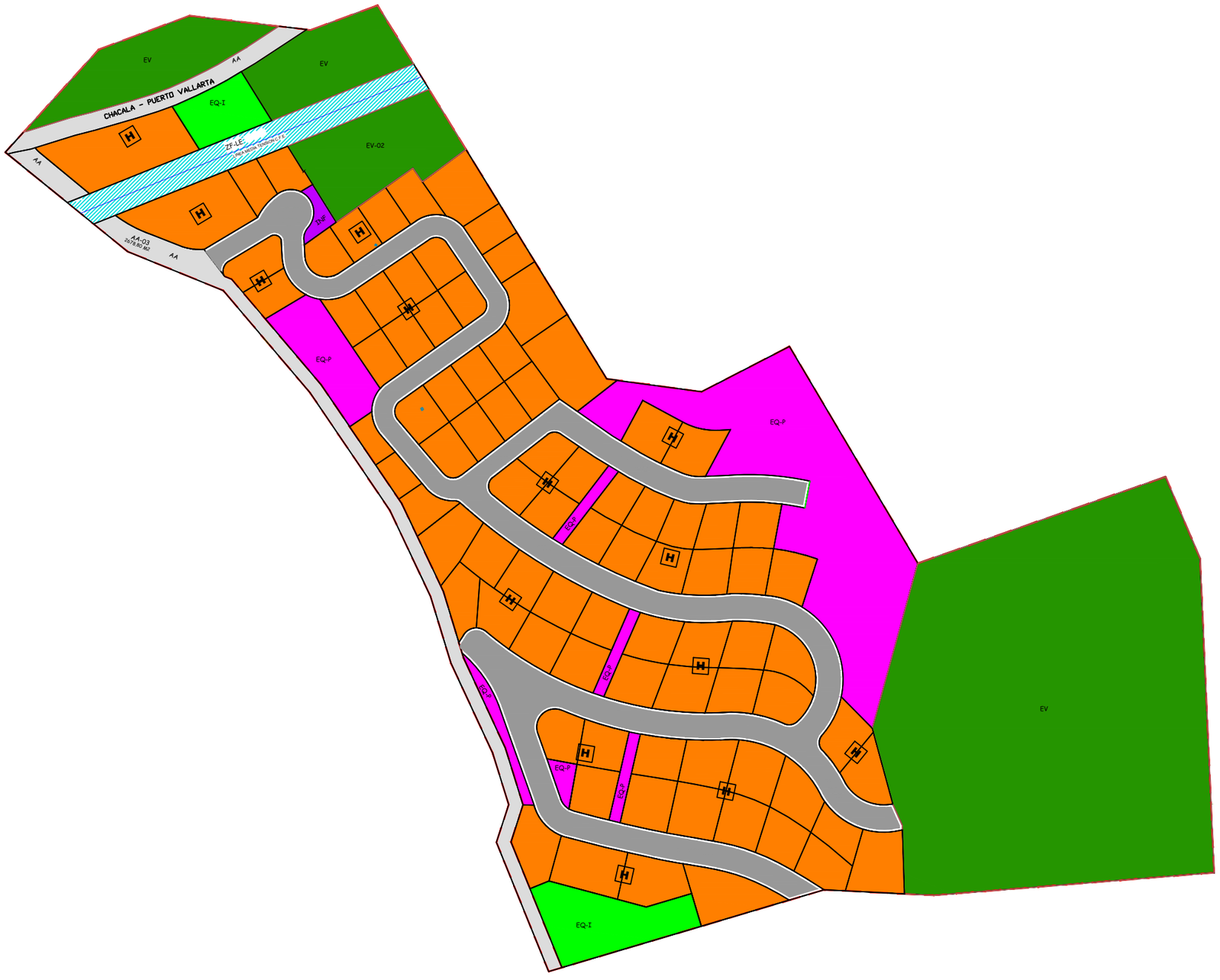
ESCALA GRAFICA

ARCHIVO DIGITAL: E2_EST VIAL_NK	ELABORO: M.A.R.C.
ESCALA: 1:2,000	REVISO: M.A.R.C.
FECHA: DIC 2022	Vo. Bo. M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO

"NAKAWÉ"

EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

LOGO PROYECTO:

NAKAWÉ RESIDENCIAL

CONSULTORIA:

MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

H	AREAS PARA USO HABITACIONAL
EQ-I	AREAS PARA DESTINO DE EQUIPAMIENTO
EQ-P	AREAS PARA DESTINO DE INFRAESTRUCTURA
INF	AREAS PARA DESTINO DE INFRAESTRUCTURA
ZF-LE	AREAS DE RESTRICCION POR ZONA FEDERAL POR LINEAS ELECTRICAS
EV	AREAS PARA ESPACIOS VERDES
AA	AREAS DE AFECTACIONES

plano:

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

No. PLANO:

E-3

METROS 0 5 10 20 30 40

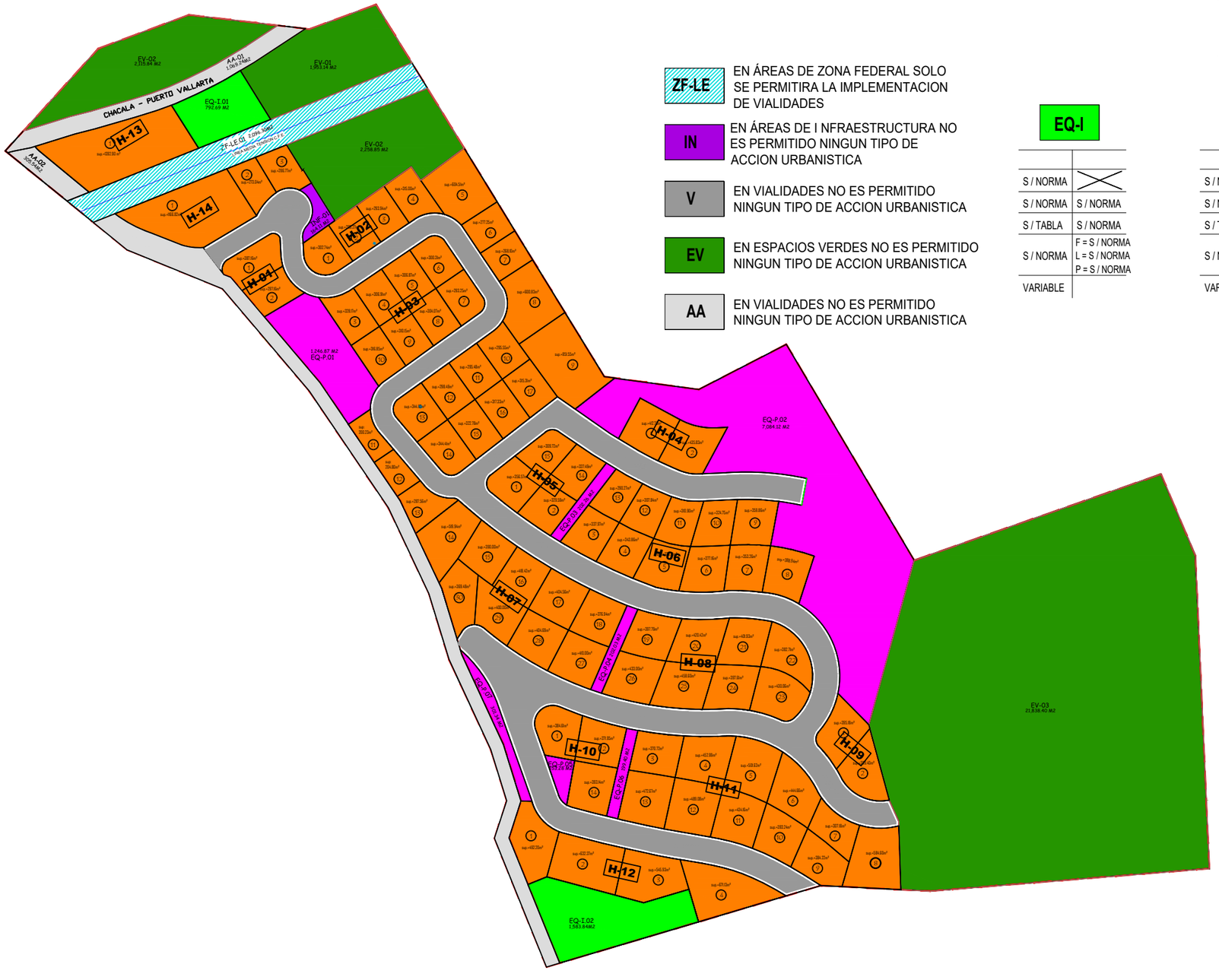
ESCALA GRAFICA

ARCHIVO DIGITAL: E3_Z PRIM_NK	ELABORO: M.A.R.C.
ESCALA: 1:2,000	REVISO: M.A.R.C.
FECHA: DIC 2022	Vo. Bo. M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



ZF-LE	EN ÁREAS DE ZONA FEDERAL SOLO SE PERMITIRA LA IMPLEMENTACION DE VIALIDADES
IN	EN ÁREAS DE I NFRAESTRUCTURA NO ES PERMITIDO NINGUN TIPO DE ACCION URBANISTICA
V	EN VIALIDADES NO ES PERMITIDO NINGUN TIPO DE ACCION URBANISTICA
EV	EN ESPACIOS VERDES NO ES PERMITIDO NINGUN TIPO DE ACCION URBANISTICA
AA	EN VIALIDADES NO ES PERMITIDO NINGUN TIPO DE ACCION URBANISTICA

H-3

160	40
140	8
0.7	1.4
1	R
30%	F = 2.00 L = 0.00 P = 3.00
■	

EQ-I

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

EQ-P

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

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO "NAKAWÉ"

EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT

LOGO PROYECTO: NAKAWÉ RESIDENCIAL

CONSULTORIA: MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

H3	AREAS PARA USO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA
EQ-I	AREAS PARA EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y DE SERVICIOS
EQ-P	AREAS PARA USO DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL
INF	AREAS PARA USO DE EQUIPAMIENTO PRIVADO
V	AREAS PARA USO DE INFRAESTRUCTURA
ZF-LE	AREAS PARA VIALIDADES
EV	AREAS DE RESTRICCION POR ZONA FEDERAL POR LINEAS ELECTRICAS
AA	AREAS PARA ESPACIOS VERDES
	AREAS DE AFECTACIONES

1	Numero de MANZANA.
45	Numero de LOTE.
119.00	Area del LOTE.
7.000	COTAS.
	AREAS DE DONACION
	AREAS DE USO COMÚN
	AREAS DE PRESERVACION
	AFECTACION POR VIALIDADES
	ZONA FEDERAL LINEAS MEDIA TENSION
	ÁREAS COMERCIALES
	AREAS PARA INFRAESTRUCTURA (PTAR)

plano: **ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

No. PLANO: **E-4**

METROS 0 50 100 200

ESCALA GRAFICA

ARCHIVO DIGITAL: E4_Z SEC_NK	ELABORO: M.A.R.C.
ESCALA: 1:2,000	REVISO: M.A.R.C.
FECHA: DIC 2022	Vo. Bo. M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.

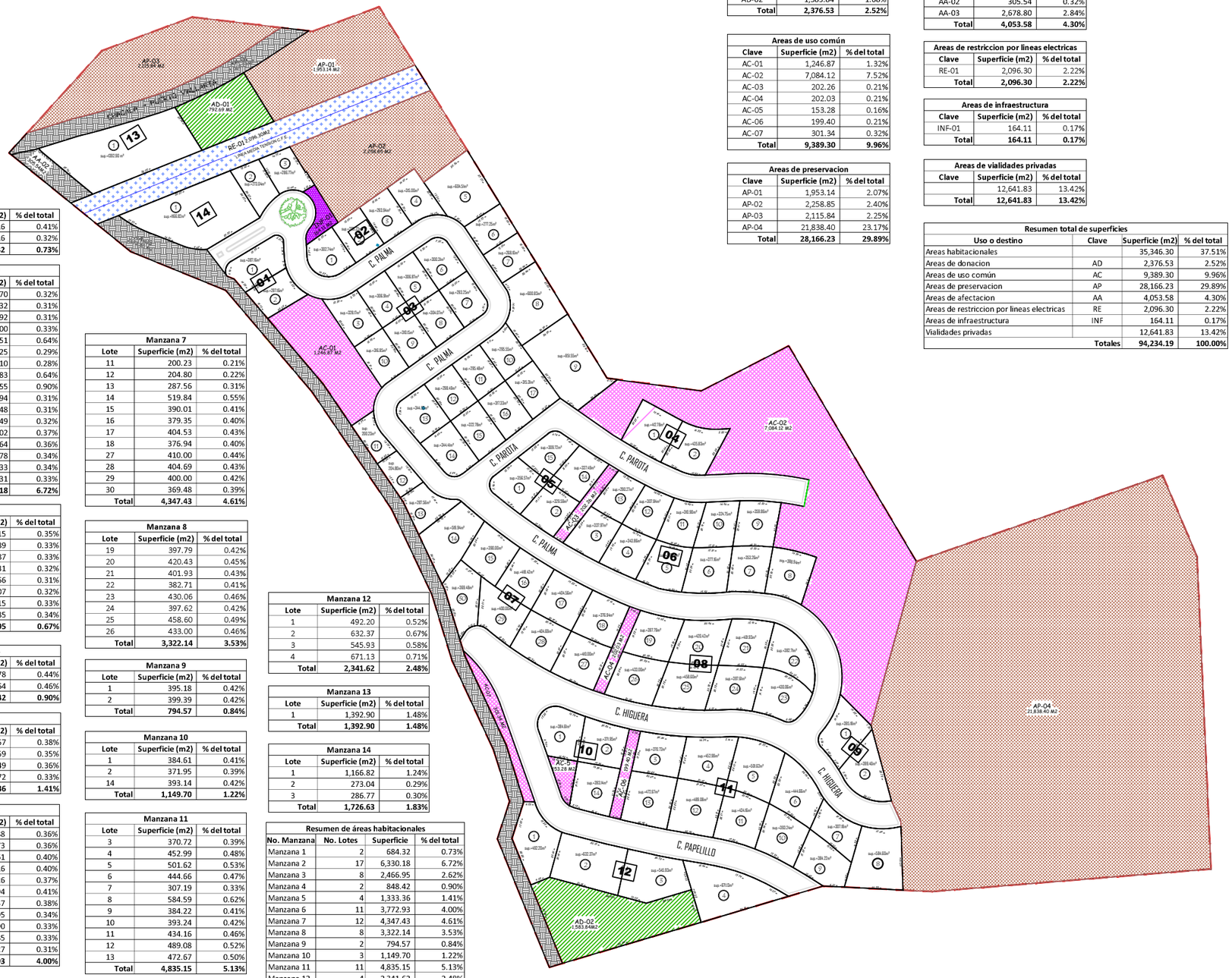
GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO

"NAKAWÉ"

EJIDO LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT



Areas de donacion		
Clave	Superficie (m2)	% del total
AD-01	792.69	0.84%
AD-02	1,583.84	1.68%
Total	**2,376.53**	**2.52%**

Areas de uso común		
Clave	Superficie (m2)	% del total
AC-01	1,246.87	1.32%
AC-02	7,084.12	7.52%
AC-03	202.26	0.21%
AC-04	202.03	0.21%
AC-05	153.28	0.16%
AC-06	199.40	0.21%
AC-07	301.34	0.32%
Total	**9,389.30**	**9.96%**

Areas de preservacion		
Clave	Superficie (m2)	% del total
AP-01	1,953.14	2.07%
AP-02	2,258.85	2.40%
AP-03	2,115.84	2.25%
AP-04	21,838.40	23.17%
Total	**28,166.23**	**29.89%**

Areas de afectacion		
Clave	Superficie (m2)	% del total
AA-01	1,069.24	1.13%
AA-02	305.54	0.32%
AA-03	2,678.80	2.84%
Total	**4,053.58**	**4.30%**

Areas de restriccion por lineas electricas		
Clave	Superficie (m2)	% del total
RE-01	2,096.30	2.22%
Total	**2,096.30**	**2.22%**

Areas de infraestructura		
Clave	Superficie (m2)	% del total
INF-01	164.11	0.17%
Total	**164.11**	**0.17%**

Areas de vialidades privadas		
Clave	Superficie (m2)	% del total
	12,641.83	13.42%
Total	**12,641.83**	**13.42%**

Resumen total de superficies			
Uso o destino	Clave	Superficie (m2)	% del total
Areas habitacionales		35,346.30	37.51%
Areas de donacion	AD	2,376.53	2.52%
Areas de uso común	AC	9,389.30	9.96%
Areas de preservacion	AP	28,166.23	29.89%
Areas de afectacion	AA	4,053.58	4.30%
Areas de restriccion por lineas electricas	RE	2,096.30	2.22%
Areas de infraestructura	INF	164.11	0.17%
Vialidades privadas		12,641.83	13.42%
	Totales	**94,234.19**	**100.00%**

Lote	Superficie (m2)	% del total
1	387.16	0.41%
2	297.16	0.32%
Total	**684.32**	**0.73%**

Manzana 2		
Lote	Superficie (m2)	% del total
1	302.70	0.32%
2	289.32	0.31%
3	293.92	0.31%
4	315.00	0.33%
5	604.51	0.64%
6	277.25	0.29%
7	268.10	0.28%
8	600.83	0.64%
9	851.55	0.90%
10	294.94	0.31%
11	295.48	0.31%
12	298.49	0.32%
13	344.02	0.37%
14	338.64	0.36%
15	322.78	0.34%
16	317.33	0.34%
17	315.31	0.33%
Total	**6330.18**	**6.72%**

Manzana 3		
Lote	Superficie (m2)	% del total
3	328.15	0.35%
4	306.89	0.33%
5	306.87	0.33%
6	300.31	0.32%
7	293.66	0.31%
8	304.07	0.32%
9	310.15	0.33%
10	316.85	0.34%
Total	**2,466.95**	**0.67%**

Manzana 4		
Lote	Superficie (m2)	% del total
1	412.78	0.44%
2	435.64	0.46%
Total	**848.42**	**0.90%**

Manzana 5		
Lote	Superficie (m2)	% del total
1	356.57	0.38%
2	329.59	0.35%
14	337.49	0.36%
15	309.72	0.33%
Total	**1,333.36**	**1.41%**

Manzana 6		
Lote	Superficie (m2)	% del total
3	337.88	0.36%
4	343.73	0.36%
5	378.61	0.40%
6	377.16	0.40%
7	353.26	0.37%
8	388.94	0.41%
9	359.37	0.38%
10	324.95	0.34%
11	310.90	0.33%
12	307.85	0.33%
13	290.27	0.31%
Total	**3,772.93**	**4.00%**

Manzana 7		
Lote	Superficie (m2)	% del total
11	200.23	0.21%
12	204.80	0.22%
13	287.56	0.31%
14	519.84	0.55%
15	390.01	0.41%
16	379.35	0.40%
17	404.53	0.43%
18	376.94	0.40%
27	410.00	0.44%
28	404.69	0.43%
29	400.00	0.42%
30	369.48	0.39%
Total	**4,347.43**	**4.61%**

Manzana 8		
Lote	Superficie (m2)	% del total
19	397.79	0.42%
20	420.43	0.45%
21	401.93	0.43%
22	382.71	0.41%
23	430.06	0.46%
24	397.62	0.42%
25	458.60	0.49%
26	433.00	0.46%
Total	**3,322.14**	**3.53%**

Manzana 9		
Lote	Superficie (m2)	% del total
1	395.18	0.42%
2	399.39	0.42%
Total	**794.57**	**0.84%**

Manzana 10		
Lote	Superficie (m2)	% del total
1	384.61	0.41%
2	371.95	0.39%
14	393.14	0.42%
Total	**1,149.70**	**1.22%**

Manzana 11		
Lote	Superficie (m2)	% del total
3	370.72	0.39%
4	452.99	0.48%
5	501.62	0.53%
6	444.66	0.47%
7	307.19	0.33%
8	584.59	0.62%
9	384.22	0.41%
10	393.24	0.42%
11	434.16	0.46%
12	489.08	0.52%
13	472.67	0.50%
Total	**4,835.15**	**5.13%**

Manzana 12		
Lote	Superficie (m2)	% del total
1	492.20	0.52%
2	632.37	0.67%
3	545.93	0.58%
4	671.13	0.71%
Total	**2,341.62**	**2.48%**

Manzana 13		
Lote	Superficie (m2)	% del total
1	1,392.90	1.48%
Total	**1,392.90**	**1.48%**

Manzana 14		
Lote	Superficie (m2)	% del total
1	1,166.82	1.24%
2	273.04	0.29%
3	286.77	0.30%
Total	**1,726.63**	**1.83%**

Resumen de áreas habitacionales			
No. Manzana	No. Lotes	Superficie	% del total
Manzana 1	2	684.32	0.73%
Manzana 2	17	6,330.18	6.72%
Manzana 3	8	2,466.95	2.62%
Manzana 4	2	848.42	0.90%
Manzana 5	4	1,333.36	1.41%
Manzana 6	11	3,772.93	4.00%
Manzana 7	12	4,347.43	4.61%
Manzana 8	8	3,322.14	3.53%
Manzana 9	2	794.57	0.84%
Manzana 10	3	1,149.70	1.22%
Manzana 11	11	4,835.15	5.13%
Manzana 12	4	2,341.62	2.48%
Manzana 13	1	1,392.90	1.48%
Manzana 14	3	1,726.63	1.83%
Totales	**88**	**35,346.30**	**37.51%**

LOGO PROYECTO:

NAKAWÉ RESIDENCIAL

CONSULTORIA:

MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

- Limite de Poligono
- 01 Numero de MANZANA.
- 45 Numero de LOTE.
- 119.00 Area del LOTE.
- 7.000 COTAS.
- AREAS DE DONACION
- AREAS DE USO COMÚN
- AREAS DE PRESERVACION
- AFECTACION POR VIALIDADES
- ZONA FEDERAL LINEAS MEDIA TENSION
- AREAS PARA INFRAESTRUCTURA (PTAR)

plano: DISEÑO URBANO

No. PLANO: E-5

METROS 0 5 10 20 30 40

ESCALA GRAFICA

ARCHIVO DIGITAL: E5_D URB_NK	ELABORO: M.A.R.C.
ESCALA: 1:2,000	REVISO: M.A.R.C.
FECHA: DIC 2022	Vo. Bo. M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.