



XIRAMAR

RESIDENCIAL

**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN
DEL FRACCIONAMIENTO TIPO MEDIO "XIRAMAR"
UBICADO EN COMPOSTELA, NAYARIT**

I. NIVEL DE ANTECEDENTES

1.1 INTRODUCCIÓN

El presente Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento tipo Medio “XIRAMAR” ubicado en Compostela Nayarit, es el instrumento que expone y rige las diversas acciones y estrategias dentro del ámbito de desarrollo urbano cabe mencionar las acciones humanas que se llevan a cabo dentro del poblado de las Varas, municipio de Compostela, Nayarit.

Lo anterior con la finalidad de predecir las posibles modificaciones al medio natural con la mínima afectación. De ahí la necesidad de planificar dicha urbanización, con una visión general que considere por una parte el análisis y evaluación de los elementos del medio físico natural, medio físico transformado y socioeconómico, sumado a ello, se integran las nuevas disposiciones internacionales y nacionales referente a los asentamiento humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, con características para fomentar e impulsar las ciudades más humanas, sustentables, conectadas y compactas, es importante mencionar que la actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela tiene aproximadamente 5 años, el cual no concibió la gran apertura al turismo y desarrollo urbano, debido a ello se elabora el presente Programa Parcial de Urbanización, ya que el fraccionamiento se encuentra a 2.17 kilómetros de la traza urbana (localidad de las Varas) cabe mencionar que el fraccionamiento será ejecutada de manera sustentable.

Este documento busca definir el uso de suelo específico para la zona, en este caso particular la finalidad es establecer el uso Habitacional Densidad Media H3 para el predio en cuestión; en consecuencia, se ha formulado el presente instrumento para que responda al enfoque anteriormente mencionado.

1.2 MOTIVACIÓN

El municipio de Compostela, Nayarit, por su ubicación geográfica es una de las zonas de potencial turístico inimaginables, ya que en la zona se ubican servicios compatibles con el uso habitacional, y actualmente el turismo mundial marca el surgimiento de visitantes cada vez más exigentes y debido a que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela ha agotado sus reservas; por lo anterior se plantea el presente instrumento para la conformación de nuevos asentamientos humanos.

En este sentido el potencial que presenta la región para este tipo de tendencias, procura obtener una vivienda en un área que brinde certeza jurídica y que reúna las condiciones necesarias para brindar la calidad de vida que se pretende construir en el fraccionamiento denominado “Xiramar”, bajo la figura de Fraccionamiento tipo Medio.

1.3 METODOLOGÍA

Para la realización del presente Programa Parcial de Urbanización del Fraccionamiento tipo Medio “Xiramar” ubicado en la localidad de las Varas, municipio de Compostela Nayarit, conforma las acciones humanas que se llevan a cabo en el municipio de Compostela, entre la zona de la localidad de las Varas y la localidad de Zacualpan. Se realizará una serie de estudios técnicos con el fin de poder justificar, respaldar y complementar los procedimientos legales para la creación del fraccionamiento tipo Medio.

1.4 TÉCNICAS PARTICULARES DE CONSULTA

Con el fin de formular el presente documento se realizó una serie de actividades de consulta para obtener la información requerida. Las dos técnicas principales de consultas son:

- Consulta en área de estudio y área de aplicación, con esta técnica se logró la formulación de planos del área de estudio como lo son plano topográfico, plano de lotificación.
- Consulta de los sistemas de información geográfica, así como los reglamentos que rigen los lineamientos para poder formular de forma adecuada el presente documento.

1.5 DATOS GENERALES DE PROYECTO

La acción urbanística a desarrollar es de tipo Medio, teniendo como finalidad el crear un Fraccionamiento Medio apto para cumplir con la necesidad de vivienda y llevar a cabo satisfactoriamente las diversas actividades del ser humano.

Lo anterior apegado a la normativa urbana vigente sin impactar de manera negativa el Medio Ambiente.

- Enunciado del Programa: Programa Parcial de Urbanización “XIRAMAR”

- Datos generales del proyecto:
 - Tipo de acción urbanística a desarrollar: Privada ○ Uso propuesto: Habitacional
 - Giro específico: Vivienda Unifamiliar
 - Localización: Parcela número 317 Y 318, del ejido las Varas, municipio de Compostela, Estado de Nayarit.
 - Superficie: 35,557.96 m² (Treinta y cinco mil quinientos cincuenta y siete punto noventa y seis metros cuadrados según levantamiento topográfico).

1.6 BASES JURÍDICAS

- A NIVEL FEDERAL:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

El PPU del Fraccionamiento habitacional tipo Medio “Xiramar” ubicado en Compostela, Nayarit tiene como fundamento legal, los artículos 27, 73 y 115 de La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, donde se establecen y se dicten las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y confieren autorización en esta materia a los estados y municipios.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en el Artículo 27: “... La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; ...” En la Fracción V del artículo 115 se otorga a los municipios: “... en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios....”

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO (publicada en el Diario oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016)

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que norma el proceso de regulación de los asentamientos humanos incluye disposiciones para el desarrollo urbano y la vivienda, a través de sus artículos:

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

- I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;
- II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;
- III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;
- IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y
- V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con

base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

Es obligación del estado, a través de sus diferentes órdenes de gobierno, promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social

Artículo 6. En términos de lo dispuesto en el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficio social los actos públicos tendentes a establecer Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenida en los planes o programas de Desarrollo Urbano.

Son causas de utilidad pública:

- I. La Fundación, Conservación, Mejoramiento, consolidación y Crecimiento de los Centros de Población;
- II. La ejecución y cumplimiento de planes o programas a que se refiere esta Ley;
- III. La constitución de Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano;
- IV. La regularización de la tenencia de la tierra en los Centros de Población;
- V. La ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento, de Servicios Urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquéllas destinadas para la Movilidad;
- VI. La protección del Patrimonio Natural y Cultural de los Centros de Población;
- VII. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente en los Centros de Población;
- VIII. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para uso comunitario y para la Movilidad;
- IX. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales, y
- X. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de

las personas y de las instalaciones estratégicas de seguridad nacional. En términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE
(publicada en el Diario oficial de la Federación el 28 de enero de 1988, última reforma publicada DOF 05-06-2018)

SECCIÓN I

Planeación Ambiental (Denominación de la Sección reformada DOF 13-12-1996)

Artículo 17.- En la planeación nacional del desarrollo se deberá incorporar la política ambiental y el ordenamiento ecológico que se establezcan de conformidad con esta Ley y las demás disposiciones en la materia.

En la planeación y realización de las acciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública federal, conforme a sus respectivas esferas de competencia, así como en el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieran al Gobierno Federal para regular, promover, restringir, prohibir, orientar y en general inducir las acciones de los particulares en los campos económico y social, se observarán los lineamientos de política ambiental que establezcan el Plan Nacional de Desarrollo y los programas correspondientes. Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 17 BIS. - La Administración Pública Federal, el Poder Legislativo Federal y el Poder Judicial de la Federación, expedirán los manuales de sistemas de manejo ambiental, que tendrán por objeto la optimización de los recursos materiales que se emplean para el desarrollo de sus actividades, con el fin de reducir costos financieros y ambientales. Artículo adicionado DOF 13-06-2003

Artículo 17 TER. - Las dependencias de la Administración Pública Federal, el Poder Legislativo Federal y el Poder Judicial de la Federación, instalarán en los inmuebles a su cargo, un sistema de captación de agua pluvial, debiendo atender los requerimientos de la zona geográfica en que se encuentren y la posibilidad física, técnica y financiera que resulte conveniente para cada caso. Esta se utilizará en los baños, las labores de limpieza de pisos y ventanas, el riego de jardines y árboles de ornato.

La instalación del sistema de captación de agua pluvial en aquellos inmuebles a cargo de las dependencias de la Administración Pública Federal, el Poder Legislativo Federal y el Poder Judicial de la Federación, declarados monumentos

artísticos e históricos en términos de lo dispuesto por la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos se llevará a cabo bajo la rigurosa supervisión de expertos del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, según corresponda, con objeto de evitar afectaciones a dichos inmuebles.

Para efectos de lo dispuesto en el presente artículo, por agua pluvial se entiende aquella que proviene de la lluvia, el granizo y la nieve. Artículo adicionado DOF 1505-2013

SECCIÓN II

Ordenamiento Ecológico del Territorio (Denominación de la Sección reformada DOF 13 12-1996)

Artículo 19.- En la formulación del ordenamiento ecológico se deberán considerar los siguientes criterios:

Párrafo reformado DOF 13-12-1996

- I. La naturaleza y características de los ecosistemas existentes en el territorio nacional y en las zonas sobre las que la nación ejerce soberanía y jurisdicción; (Fracción reformada DOF 13-12-1996)
- II. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;
- III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;
- IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales; (Fracción reformada DOF 12-02-2007)
- V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, vías de comunicación y demás obras o actividades, y (Fracción reformada DOF 1312-1996, 12-02-2007)
- VI. Las modalidades que, de conformidad con la presente Ley, establezcan los decretos por los que se constituyan las áreas naturales protegidas, así como las demás disposiciones previstas en el programa de manejo respectivo, en su caso. (Fracción adicionada DOF 12-02-2007)

Artículo 19 BIS. - El ordenamiento ecológico del territorio nacional y de las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, se llevará a cabo a través de los programas de ordenamiento ecológico: I. General del Territorio;

- II. Regionales;
- III. Locales, y IV. Marinos.

(Artículo adicionado DOF 13-12-1996)

SECCIÓN IV

Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos (Denominación de la Sección reformada DOF 13-12-1996)

Artículo 23.- Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

- I. Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;
- IV. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;
- V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;
- VI. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable; (Fracción reformada DOF 19-01-2018)
- VII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice;
- VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población; (Fracción reformada DOF 29-05-2012)
- IX. La política ecológica debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las

tendencias de crecimiento del asentamiento humano, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de

la vida, y (Fracción reformada DOF 29-05-2012)

- X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático. (Fracción adicionada DOF 29-05-2012. Reformada DOF 19-01-2018)

- A NIVEL ESTATAL:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NAYARIT

(última reforma publicada en el periódico oficial: 14 de enero de 2017)

TITULO SEXTO

CAPITULO ÚNICO

DE LOS MUNICIPIOS

(REFORMADO, P.O. 24 DE ENERO DE 2001)

Artículo 106.- Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección Medio directa, integrado por un Presidente Municipal, un Síndico y el número de Regidores que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.

(REFORMADO, P.O. 24 DE ENERO DE 2001)

Artículo 111.- Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

En todo caso los Ayuntamientos tendrán facultades para:

- I. Aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal, los bandos de policía y buen gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal;

- II. En el ámbito de su competencia, proponer al Congreso del Estado las cuotas, tasas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria;
- III. En los términos de las leyes federales y estatales:
 - a) Aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
 - b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
 - c) Autorizar, controlar y vigilar las licencias y usos de suelos en sus jurisdicciones territoriales;
 - d) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
 - e) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
 - f) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas, y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
 - g) Participar en la formulación de programas de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando el Estado elabore proyectos de desarrollo regional deberá incluir la participación de los municipios;
 - h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando afecten su ámbito territorial; y
 - i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarias.

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT (última reforma publicada en el periódico oficial: 21 de octubre de 2016)

Artículo 3o.- La planeación estatal es un proceso permanente y su ejecución tendrá por objeto:

- I. Encauzar racional y progresivamente el desarrollo integral del Estado; II.- Asegurar la participación de la sociedad en las acciones de gobierno a través del Sistema Estatal de Planeación Democrática;
- II. Vigilar que el quehacer de la administración pública sea compatible con el desarrollo del Estado, en los ámbitos federal, regional, estatal y municipal, con apego a las leyes aplicables;

- III. Diseñar y aplicar políticas que estimulen la inversión pública, social y privada para la generación de empleos, de acuerdo a la vocación productiva y necesidades de las diversas regiones de la entidad; y,
- IV. Garantizar el desarrollo sustentable, a fin de contribuir a mejorar la calidad de vida de los nayaritas.

LEY MUNICIPAL DEL ESTADO DE NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial el 4 de agosto de 2001)

La Ley Municipal para el Estado de Nayarit (Decreto número 8345), establece las facultades, atribuciones, obligaciones y prohibiciones de los municipios, incluyendo las referentes al desarrollo urbano.

TÍTULO QUINTO

CAPÍTULO I

ATRIBUCIONES Y PROHIBICIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS

Artículo 61. - Son atribuciones de los Ayuntamientos:

- II. En materia de planeación:
 - a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y derivar los programas de dirección y ejecución en las acciones que sean de su competencia, impulsando la participación social y coadyuvando a la realización de programas regionales de desarrollo.
- III. En materia administrativa, económica y social:
 - d) Analizar y aprobar, en su caso, los convenios cuya celebración promueva el Presidente Municipal, y establecer lineamientos que impulsen la coordinación con los demás niveles de gobierno, en los siguientes aspectos:
 - 1. Sistemas de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo dispuesto por las leyes;
 - 2. Promoción e implantación de programas de vivienda y desarrollo urbano para regular el crecimiento de los centros de población;

LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL NAYARIT (última reforma publicada en el periódico oficial: 4 de julio de 2007)

SECCIÓN II

Del Ordenamiento Ecológico del Territorio

Artículo 17.- El ordenamiento ecológico será considerado para la regulación del aprovechamiento de los recursos naturales, en la localización de las actividades productivas secundarias y en los asentamientos humanos, conforme a las siguientes bases:

III. En lo que se refiere a los asentamientos humanos, serán considerados:

- A) Los planes y programas de desarrollo urbano, del territorio del Estado.
- B) La fundación de nuevos centros de población.
- C) La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
- D) La ordenación urbana del territorio de la Entidad y los programas de los gobiernos estatales y municipales para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda.
- E) Los financiamientos para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda otorgados por las Instituciones de crédito público, privado y otras entidades, y
- F) Los apoyos que otorguen los Gobiernos Estatales y de los municipios para orientar los usos del suelo

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 4 DE JULIO DE 2007)

Artículo 24.- Los programas de ordenamiento ecológico municipal y local serán expedidos por las autoridades municipales, de conformidad por lo dispuesto por la presente Ley y su Reglamento que tendrán por objeto:

III. Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, conservación, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.

Artículo 25.- Los procedimientos bajo los cuales serán formulados, aprobados, expedidos, evaluados y modificados los programas de ordenamiento ecológico, son determinados en la presente Ley y su Reglamento conforme a las siguientes bases:

III. Las previsiones contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio, mediante las cuales se regulen los usos del suelo, se referirán únicamente a las áreas localizadas fuera de los límites de los centros de población. Cuando en dichas áreas se pretenda la ampliación de un centro de población ó la realización de proyectos de desarrollo urbano, se estará

a lo que establezca el programa de ordenamiento ecológico respectivo, el cual sólo podrá modificarse mediante el procedimiento que establece la presente Ley y su Reglamento;

SECCIÓN IV

De la Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos

Artículo 32.- La regulación ambiental de los asentamientos humanos que lleven a cabo los Gobiernos Estatal y Municipales, consiste en el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda para mantener, mejorar y restaurar el equilibrio de los asentamientos humanos con los ecosistemas naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Artículo 33.- Para la regulación de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y los Municipios considerarán los siguientes criterios:

- I. La planeación de los asentamientos humanos requiere de una estrecha vinculación con las políticas y criterios ambientales, por lo tanto, los Planes o Programas de Desarrollo Urbano del territorio Estatal deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los Programas de ordenamiento ecológico del territorio Estatal;
- VII. Las autoridades estatales y de los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable; y

Artículo 34.- Los criterios de regulación de los asentamientos humanos serán considerados en la formulación y aplicación de las políticas, planes y programas estatales y municipales de desarrollo urbano y vivienda, y aquellos que de estos se deriven.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT (publicada en el periódico oficial: 30 de diciembre de 2019)

En el Estado de Nayarit, dicha Ley establece las atribuciones constitucionales que le corresponden a los Municipios. Entre otros aspectos nos dice en su artículo:

Artículo 18.- Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado tendrán en materia de desarrollo urbano las atribuciones siguientes:

- I. Elaborar, aprobar y administrar los programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven, así como proceder a su evaluación y revisión, y vigilar su cumplimiento...

Artículo 40.- La planeación, regulación y evaluación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población constituyen las acciones fundamentales previstas en esta Ley, a fin de lograr un desarrollo integral, sustentable y equilibrado en el territorio estatal.

Estas acciones estarán a cargo, en forma concurrente, del Gobierno del Estado y de los Ayuntamientos, conforme a su competencia y jurisdicción, de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.

La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, se llevarán a cabo a través de un Sistema Estatal integrado por los siguientes instrumentos:

I. Básicos:

- a) El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- b) Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- c) Los Programas de Ordenamiento de Zonas Metropolitanas;
- d) Los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población;

II. Derivados:

- a) Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- b) Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano;
- c) Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano;
- d) Los Programas Parciales de Urbanización;
- e) Esquemas de planeación simplificadas y de servicios rurales, y
- f) Programas territoriales operativos.

Artículo 42.- Los diferentes planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano previstos en esta Ley contendrán, como mínimo, aquellos

elementos que hagan posible su congruencia de contenidos, en base a su estructura del documento, para su debida ejecución técnica, jurídica y administrativa:

- I. Introducción: Contendrá los antecedentes, justificación, descripción general del documento, aspectos metodológicos, de simbología y conceptuales; así como su congruencia con la planeación de desarrollo urbano aplicables de orden superior;
- II. Base jurídica: Tiene como finalidad el señalar el soporte legal para la instrumentación jurídica de los Planes y/o Programas;
- III. Diagnóstico: En el que se analizarán la situación actual y las tendencias del área o sector del desarrollo urbano que comprenda los planes y/o programas, referente al medio físico natural y medio físico transformado, así como en sus aspectos socioeconómicos;
- IV. Objetivos: En los que se contemplarán los propósitos o finalidades que se pretenden alcanzar con la ejecución del plan y/o programa respectivo;
- V. Metas: En las que se precisarán las acciones, obras o servicios, de acuerdo con los objetivos planteados en el corto, mediano y largo plazos;
- VI. Estrategias: En las que se establecerán los lineamientos y políticas de los planes y/o programas y las alternativas para la ejecución del mismo. De este apartado se derivarán los proyectos estratégicos;
- VII. Corresponsabilidad sectorial e intersectorial: Determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse y establecerá los responsables de su ejecución así como los criterios de coordinación y concertación: con los sectores público, social y privado;
- VIII. Instrumentos de política: Contendrán el conjunto de medidas, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas, que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa;
- IX. Los criterios, mecanismos, objetivos e indicadores en materia de Resiliencia que deberán observar los órdenes de gobierno en la elaboración de sus planes y programas previstos en el artículo anterior de esta Ley;
- X. Proyectos estratégicos: Contendrán los proyectos que deberán ejecutarse de manera prioritaria a excepción de los planes parciales en los cuales se decida incluirlos;
- XI. Anexo gráfico y cartográfico: Que expresará en una forma descriptiva y clara el contenido básico de los planes y/o programas y su base cartográfica.
- XII. La estructura y contenido de los planes y/o programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio tendrán que adecuarse a las características del ámbito territorial o sectorial de su aplicación, y

- XIII. El sistema de planeación básicos contendrá la previsión de los recursos financieros públicos, sociales o privados para alcanzar las metas y en su caso, los criterios de concertación.

Artículo 52.- Los Programas Parciales de Urbanización, son los instrumentos ejecutivos para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración corresponde a los particulares, en los casos previstos por esta Ley.

Será obligatorio formular un Programas Parcial de Urbanización cuando implique:

- I. Transformar el suelo rústico a urbanizado en áreas de reserva urbana o en reservas territoriales, determinando los usos y destinos correspondientes;
- II. Transformar el suelo rústico mediante obras de urbanización en predios localizados fuera del centro de población, determinando los usos y destinos correspondientes, en predios de propiedad privada o social;
- III. Establecer o modificar los usos y destinos para una zona específica del centro de población o para una zona de crecimiento;
- IV. Determinar áreas de restricción por paso de redes de infraestructura, o
- V. Determinar obligaciones específicas a cargo de los propietarios de predios y fincas, en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;

Artículo 53.- Los Programas mencionados en el artículo anterior se formularán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Determinarán la zonificación secundaria o específica, señalando los usos, destinos y reservas en los predios donde se proponga realizar;
- II. Regularán y controlarán la urbanización y la edificación, y en general, la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- III. Autorizarán la subdivisión o lotificación del predio o predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan;
- 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 238 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;

- VI. Determinarán en forma específica las áreas de restricción; regularán y controlarán la urbanización y la edificación; y en general determinarán la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- VII. Integrarán las obras, acciones e inversiones con la estructura urbana del centro de población; y
- VIII. En su caso, determinarán los predios que resultarán beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización o edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de población.

Artículo 54.- Los Programas Parciales de Urbanización, además de los elementos básicos que señala el artículo 42 de esta Ley, contendrán como mínimo lo siguiente:

- I. El enunciado del Programa y datos generales del proyecto;
- II. La referencia al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población o del Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del cual se derivan, por lo que sus disposiciones deben ser correspondientes y guardar congruencia entre sí, garantizando que, mediante estudios técnicos se acredita que no se afectan, área natural protegida decretada conforme a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente o La Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit, especie protegida en peligro de extinción, se encuentra en algún lugar que constituya un peligro para la seguridad de las personas, o por lo expresamente previsto en esta Ley y demás ordenamientos aplicables;
- III. La fundamentación jurídica;
- IV. Los objetivos generales y específicos;
- V. La delimitación del área de estudio y del área de aplicación;
- VI. El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;
- VII. La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse, definiendo las normas de control de densidad de la edificación, y en su caso, los mecanismos que permitan la transferencia y compensación de densidades y/o usos de suelo para cada tipo de zona;
- VIII. La referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:
 - a) Los criterios de diseño de las vialidades, precisando las secciones mínimas y normas de trazo en función a su jerarquía;
 - b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;

- c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;
 - d) Las obras de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
 - e) La determinación de las áreas de donación, en función de las características de cada zona;
 - f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de donación requeridas en cada tipo de zona;
 - g) En su caso, la propuesta de permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 230 de esta Ley;
 - h) Las normas de diseño urbano, y
 - i) Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;
- IX. En el caso de acciones de conservación o mejoramiento, además de los elementos aplicables antes mencionados, deberá de considerarse la zonificación específica con las restricciones, en su caso, respecto de los predios y fincas objetos de estas acciones.

Así mismo, contendrán los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo programa parcial.

REGLAMENTO DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT (publicada en el periódico oficial: 17 de noviembre de 2020)

Artículo 7.- Requisitos para elaboración de programas. Para el caso de las excepciones señaladas en el artículo 60 de la Ley, respecto de la elaboración de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Urbanización, se deberá realizar lo siguiente:

- I. Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano podrán ser elaborados por una instancia técnica estatal o municipal diferente al IMPLAN, como puede ser el IPROVINAY o la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal o su equivalente;
- II. Los Programas Parciales de Urbanización podrán ser elaborados por los particulares, debiendo sujetarse a lo dispuesto por los artículos 6, 52, 53 y 54 de la Ley, y
- III. Una vez elaborado el Programa Parcial respectivo, se seguirá el procedimiento señalado en el artículo 61 de la Ley para su aprobación.

Artículo 34.- Requisitos para fraccionamientos habitacionales bajo el régimen de condominio. Para el caso de los fraccionamientos habitacionales a realizarse bajo régimen en condominio, deberán cumplir lo siguiente:

- I. Podrán permitirse vialidades locales de 9.00 metros de ancho siempre que se cumpla lo siguiente:
 - a) Sea una vialidad condominal en el 100% de su longitud.
 - b) Se genere un circuito que permita un solo carril de circulación motorizada.
 - c) Banquetas de 1.20 metros exclusivamente peatonales, que incluya una franja mínima de 30 centímetros para forestación.
 - d) En la franja anterior se plantarán únicamente especies endémicas de talla pequeña que garantice que las obras de infraestructura subterránea no se afecten.
 - e) Arroyo vehicular de 6.60 metros.
 - f) Velocidad máxima en el arroyo vehicular de 30 km/hr. Debidamente señalizada.
 - g) Arroyo vehicular compartido con un carril-bici de 1.50 metros.

- A NIVEL MUNICIPAL:

REGLAMENTO DE ECOLOGÍA Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 8 de septiembre de 2007)

Artículo 11.- Las atribuciones municipales en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, serán ejercitadas por el Departamento de Ecología en los siguientes ámbitos:

- X. En el ordenamiento ecológico municipal y comunitario en concordancia con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás instrumentos aplicables.

Artículo 12.- Para la formulación y conducción de la política ambiental y la expedición de Normas Técnicas y demás instrumentos previstos en este Reglamento, el titular del ejecutivo municipal observará los siguientes principios:

12. El control y la prevención de la contaminación ambiental, el adecuado aprovechamiento en los elementos naturales y el mejoramiento del entorno natural en los asentamientos humanos, son los factores fundamentales para elevar la calidad de vida de la población.

Artículo 15.- En la formulación del Ordenamiento Ecológico del Territorio, se considerarán:

- III. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales.
- IV. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales.
- V. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, obras u otras actividades.

Artículo 16.- Los Programas de Ordenamiento Ecológico del territorio municipal serán expedidos por la autoridad municipal.

- II. Regular fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos;

Artículo 24.- La regulación ambiental de los asentamientos humanos que lleve a cabo el gobierno municipal, consiste en el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda para mantener, mejorar y restaurar el equilibrio de los asentamientos humanos con los ecosistemas naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Artículo 25.- Para la regulación ecológica de los asentamientos humanos, el municipio considerará los siguientes criterios:

- I. La planeación de los asentamientos humanos requiere de una estrecha vinculación con las políticas y criterios ambientales, por lo tanto, los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio estatal.
- II. La política ambiental de planeación de asentamientos humanos deberá buscar la corrección de los desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población, y a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, orientándolo hacia zonas derivadas, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ambientales, en correspondencia con los ordenamientos ecológicos previstos.

Artículo 26.- Los criterios de regulación de los asentamientos humanos serán considerados en la formulación y aplicación de las políticas, planes municipales de desarrollo urbano y vivienda, y aquellas que de este se deriven.

Artículo 27.- En la formulación de los instrumentos de desarrollo urbano a que se refiere el artículo anterior, se deberán incorporar los siguientes elementos:

I. El ordenamiento ecológico local y municipal.

II. El cuidado de la proporción que debe ya existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios y en general otras actividades.

III. La integración de inmuebles de alto valor histórico y cultural, con áreas verdes y zonas de convivencia social.

IV. La conservación de las áreas verdes existentes, evitando ocuparlas con obras o instalaciones contrarias a su función.

V. La conservación de las áreas verdes agrícolas fértiles, evitando su fraccionamiento para fines de desarrollo urbano.

VI. La protección de los asentamientos humanos contra riesgos por fenómenos naturales.

REGLAMENTO PARA EL GOBIERNO INTERIOR DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 6 de agosto de 2018)

Artículo 63.- El ayuntamiento establecerá, cuando menos, las siguientes comisiones ordinarias:

I. De Gobernación;

II. De Hacienda y Cuenta Pública;

III. De Transparencia Gubernamental y Protección de Datos Personales;

IV. De Obras Públicas;

V. De Servicios Públicos;

VI. De Seguridad Pública y Tránsito;

VII. De Desarrollo Urbano y Preservación Ecológica;

VIII. De Salud Pública y Seguridad Social; IX. De Educación y Recreación;

X. De Cultura y Deporte;

XI. De Desarrollo Económico;

XII. De Asuntos Constitucionales y Reglamentos; y

XIII. Las demás que determine el Ayuntamiento, la Ley y demás disposiciones aplicables.

De Desarrollo Urbano y Preservación Ecológica.

- a) Los relativos a la creación o funcionamiento de instituciones o programas para satisfacer las necesidades de suelo, provisiones y reservas territoriales, fomento a la construcción de viviendas, infraestructura y equipamiento de servicios;
- b) Los relativos a los planes y programas de desarrollo urbano;
- c) En concurrencia los que se refieran al reavalúo de las fincas urbanas o rústicas;
- d) Conocer concurrentemente lo relacionado a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones,
- e) Los vinculados con acciones del desarrollo municipal para el mejoramiento de la calidad de los servicios, en materia de aprovisionamiento de suelos, vivienda, infraestructura, equipamiento y electricidad;
- f) Los que tengan por objeto prevenir el deterioro ambiental y fomentar la preservación de los ecosistemas del municipio;
- g) Los relativos al estudio de las energías limpias y vivienda sustentable; y
- h) Las demás que la asamblea o el pleno determine en esta materia.

REGLAMENTO INTERNO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PARA EL MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 30 de mayo de 2018)

Artículo 74. Corresponde a la dirección de planeación y desarrollo, a través de su titular las siguientes atribuciones:

- XVI. Evaluar el análisis socioeconómico, conforme a los requisitos que en su caso se determinen para tales efectos, así como de integrar y administrar el registro de proyectos de inversión pública productiva del municipio; conjunto con la tesorería municipal, la dirección de obras públicas, la dirección de desarrollo urbano y ecología, la dirección de turismo y desarrollo económico, la dirección de servicios públicos, la dirección de desarrollo rural, la dirección de desarrollo social y la contraloría municipal;

Artículo 79. A la unidad de estudios y proyectos le compete:

- XVII. Coordinar la elaboración de expedientes técnicos para apertura de calles y alineamiento vial, en zonas que no cuentan con habilitaciones urbanas, así como también con la dirección de desarrollo urbano, para el ensanchamiento de vías en zonas urbanas;

Artículo 91. La dirección de desarrollo urbano y ecología es la dependencia técnica y administrativa competente para ejercer las atribuciones y expedir los

dictámenes, acuerdos, autorizaciones, licencias y permisos previstos en la ley de desarrollo urbano y ecología y de la protección al ambiente.

Son atribuciones de la dirección además de las que en su caso señalen las leyes, las siguientes:

- I. Elaborar los proyectos del plan y programas de desarrollo urbano y ecología conforme al sistema estatal y nacional de planeación;
- II. Administrar y ejecutar el programa municipal de desarrollo urbano, los planes de desarrollo urbano de centros de población, los programas de ordenamiento ecológico local y los planes parciales de urbanización que de ellos deriven;
- III. Revisar, dictaminar y autorizar los planes parciales de urbanización, así como sus modificaciones;
- IV. Publicar los planes parciales de urbanización, así como de las modificaciones de estos planes y solicitar su inscripción en el registro público de la propiedad;
- V. Administrar la zonificación contenida en los programas y planes de desarrollo urbano y en los programas de ordenamiento ecológico local;
- VI. Dar difusión al programa nacional de desarrollo urbano, los programas de ordenamiento ecológico local y a los planes y programas derivados del mismo;
- VII. Expedir el dictamen de usos y destinos referidos a la zonificación del centro de población área y zona donde se localicen el predio a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas;
- VIII. Expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio;
- IX. Realizar la evaluación y expedir el dictamen de impacto ambiental, en el ámbito de competencia municipal;
- X. Otorgar o negar las autorizaciones o licencias para ejecutar obras de urbanización;
- XI. Otorgar o negar las autorizaciones, licencias o permisos para ejecutar obras privadas de edificación o mejoras de vivienda;
- XII. Otorgar o negar las autorizaciones, licencias o permisos de subdivisiones o fusiones, y lotificaciones de predios;
- XIII. Acordar la recepción de obras de urbanización;
- XIV. Otorgar o negar las autorizaciones o permisos de operación de bancos de material geológico;
- XV. A propuesta del urbanizador, tramitar ante el presidente municipal la permuta parcial o total de las áreas de donación establecidas en la ley de asentamientos humanos;

- XVI. Expedir el certificado de habitabilidad;
- XVII. Mantener disponibles para información y consulta del público los planes y programas de desarrollo urbano aplicables en su territorio y los planes parcial de urbanización; así como sus modificaciones o cancelaciones;
- XVIII. Llevar a cabo los proyectos de obras de imagen urbana y conservación de los centros históricos realizando los trabajos arquitectónicos que se requieran en coordinación con las dependencias y entidades municipales;
- XIX. Planear y dirigir actividades y tareas encaminadas al mejoramiento de la calidad del aire, del agua, la protección de la flora y la fauna, en general con el fin de establecer un equilibrio ecológico y rehabilitar el medio ambiente en el municipio;
- XX. Coordinar las actividades de las delegaciones municipales en lo referente a la creación y protección de parques, jardines, panteones, así como las áreas verdes en general;
- XXI. Coordinar el estudio y análisis para la identificación, declaración y conservación en términos de las disposiciones legales respectivas, de las zonas, sitios y edificaciones que se constituyan en patrimonio y testimonio valioso de la historia y de la cultura del municipio.
- XXII. Coordinar, supervisar y evaluar la aplicación de los programas y actividades en materia de limpieza y salubridad de las playas conjuntamente con las dependencias, entidades y departamentos afines;
- XXIII. Evaluar el análisis socioeconómico, conforme a los requisitos que en su caso se determinen para tales efectos, así como de integrar y administrar el registro de proyectos de inversión pública productiva del municipio; en conjunto con la tesorería municipal, la dirección de planeación y desarrollo, la dirección de obras públicas, la dirección de desarrollo social, la dirección de turismo y desarrollo económico, la dirección de servicios públicos, la dirección de desarrollo rural y la contraloría municipal;
- XXIV. Las demás que le encomiende el presidente municipal en el ejercicio de sus funciones.

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 18 de diciembre de 2013)

Artículo 11. Los programas que integran el Sistema Municipal de Planeación del Desarrollo Urbano conforme a las disposiciones de los artículos 40 al 42 de la Ley aplicables al Municipio de Compostela, establecerán la zonificación en los siguientes niveles:

IV. El programa de desarrollo urbano de centro de población, contendrá su delimitación y la zonificación primaria y secundaria, que determinarán:

- a). Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población;
- b). La estructura urbana;

Artículo 22. Las zonas secundarias, y sus claves que las identifican, para integrar los Programas Parciales de Urbanización y los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población al interior de las áreas urbanizadas AU o los Programas Parciales de Desarrollo Urbanos, en las mismas áreas, son: XVIII. Habitacional unifamiliar, densidad media, clave H3-U;

Artículo 23. Los Programas Parciales de Urbanización determinarán la localización y delimitación de cada zona, precisando los siguientes aspectos:

- I. La clasificación de áreas;
- II. La delimitación de los diferentes tipos de zonas;
- III. La demarcación de las áreas y predios comprendidos dentro de los mismos; y
- IV. Los señalamientos que contengan, identificados con claves iguales a los especificados en los artículos anteriores y que determinen las normas a que se sujetarán esas zonas.

Los Programas Parciales de Urbanización integrarán en un anexo gráfico un conjunto de planos dedicados exclusivamente para esa finalidad, denominados Planos de Zonificación.

Artículo 26. Para lograr los objetivos y propósitos de este Reglamento, los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generan sobre el medio ambiente.

Artículo 27. En cada una de las zonas enunciadas en el Capítulo IV, se permitirán ubicarse exclusivamente los usos o destinos comprendidos en algunos de estos grupos, bajo las siguientes categorías:

- I. Uso o destino predominante: él o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- II. Uso o destino compatible: él o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y

III. Uso o destino condicionado: él o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

Artículo 29. La clasificación de los tipos genéricos y los grupos de usos y destinos que los integran, son:

Habitacional: comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes grupos:

- a). Vivienda aislada: las casas-habitación dentro de un predio destinado para aprovechamiento de recursos naturales o actividades agropecuarias, la intensidad de la actividad agropecuaria del predio determinará el número de viviendas que podrán integrarse como vivienda aislada;
- b). Vivienda unifamiliar: una casa-habitación por familia en cada lote individual;
- c). Vivienda plurifamiliar horizontal: viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote, independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica de que pueden estar aisladas, entrelazadas o adosadas en forma horizontal, o superpuestas en un número no mayor a dos unidades; y
- d). Vivienda plurifamiliar vertical: viviendas o departamentos agrupados en edificaciones cuyas unidades están superpuestas en un número mayor a dos unidades.

REGLAMENTO PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 29 de septiembre de 2007)

Este Reglamento tiene como objeto sistematizar, regular, vigilar y organizar la operación de los prestadores de servicios turísticos de acuerdo con las competencias específicas del Ayuntamiento municipal y, aunque no se refiere a la planeación del desarrollo urbano, se consideran pertinentes las siguientes definiciones, que se establecen en el artículo cuarto del Reglamento:

- I. Servicios turísticos de hospedaje: aquellos inmuebles en los que se ofrece al público el servicio de alojamiento en habitación para pernoctar cuando menos una noche;
- II. Servicios turísticos de establecimientos de alimentos y bebidas: restaurantes de calidad turística, son aquellos establecimientos donde se

venden alimentos condimentados para su consumo inmediato, con o sin servicio de vinos y licores, que cuenten con instalaciones mínimas de comedor, cocina y sanitarios. Se denomina con este género a los restaurantes, cafeterías, bares, centros nocturnos, cabarets o similares que se encuentren ubicados en hoteles, moteles, albergues, campamentos, paradores de casas rodantes, aeropuertos, terminales de autobuses, estaciones de ferrocarril, museos y zonas arqueológicas.

- III. Servicios turísticos de agencias de viajes: los establecimientos que operan como intermediarios entre los prestadores de servicios turísticos y el turista, desempeñando actividades tales como: reservación de espacios para transportación, hoteles, espectáculos públicos y demás servicios conexos en establecimientos de hospedaje; proporcionan servicios de información turística y difunden gratuitamente el material de propaganda turística.
- IV. Servicios turísticos de transportación: servicio que prestan aquellas empresas dedicadas al arrendamiento de automóviles, animales, embarcaciones y otros bienes muebles y equipo destinado a turismo, así mismo, transporte terrestre, marítimo, fluvial, lacustre y aéreo para el servicio exclusivo del turista.
- V. Servicios de guías de turistas: Es aquella persona capacitada para orientar e informar al viajero, visitante o turista sobre los atractivos y servicios turísticos con que cuenta la República Mexicana mediante una remuneración aprobada por la Secretaría y la Dirección.

1.7 CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN

El propósito de éste rubro es identificar las disposiciones de planes y programas de desarrollo socioeconómico y urbano, que tengan como ámbito de aplicación el área de estudio, para tomarlos en cuenta durante el proceso de elaboración del mismo.

- NIVEL FEDERAL:

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2013-2018 (Publicado en el Diario Oficial de la Federación DOF: 20 de mayo del 2013)

Expone la ruta que el Gobierno de la República trazó para contribuir de manera más eficaz a que los mexicanos podamos lograr que México alcance su máximo potencial.

Para ello, se establecieron las Metas Nacionales México en Paz, México Incluyente, México con Educación de Calidad, México Próspero y México con Responsabilidad Global, así como las estrategias transversales Democratizar la productividad, Gobierno cercano y moderno, y Perspectiva de género.

El Plan es de observancia obligatoria para las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, así como la base para la elaboración de los programas necesarios para dar cumplimiento a los objetivos y metas establecidos para la presente Administración.

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO 2014-2018 (Publicado en el Diario Oficial de la Federación DOF: 30 de abril del 2014)

Las estrategias que se encuentran en los cuadros de “objetivo 1” pretende promover el uso y asignación eficiente de los factores de producción de la economía, referente a las “líneas de acción 1.3.3” el cual es transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable.

El nuevo modelo de desarrollo urbano demanda la participación de todos los sectores de la sociedad, de mujeres y hombres comprometidos por aprovechar las ventajas de la urbanización y alcanzar su máximo potencia. En la ficha de indicadores donde el elemento de Objetivo sectorial o transversal tiene como características en el Objetivo 3.- consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes, de igual manera la existencia de observatorio urbano permite monitorear la evolución de los procesos urbano a nivel local e intermedio, lo que a su vez ilustra el éxito de las estrategias de desarrollo urbano y suelo del PNDU.

El objetivo final de las capacitaciones es promover la implementación de proyectos de Movilidad sustentable alineados a políticas de desarrollo urbano en sus diferentes niveles de planeación.

- NIVEL ESTATAL:

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO NAYARIT 2017-2021 (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 19 de marzo de 2018)

Para efectos del calentamiento global se pretende mejorar las prácticas productivas y de utilización del territorio y sus recursos para mitigar las causas

del cambio climático y del deterioro ambiental e incorporar criterios de adaptación y mitigación al cambio climático en la planeación del desarrollo urbano.

El reto para la entidad consiste en armonizar el marco jurídico en la materia como lo son la nueva Ley General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), así como, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LEGEEPA).

La inadecuada planeación del desarrollo urbano y los paradigmas técnicos de la planeación urbana en los que se dice: que la “ciudad sólo se diseña”, lo que resulta en modelos anticuados y caducos, donde la asignación de derechos de desarrollo, a través, de la zonificación en planes y programas de desarrollo urbano se realizan de manera discrecional y de forma “gratuita”, donde se regalan las plusvalías generadas socialmente.

En función de lo anterior, será necesaria una gestión del desarrollo territorial planificado y sustentable. Para lo cual se requiere de la creación y/o actualización de los instrumentos de planeación del desarrollo urbano en todos los municipios del Estado.

La intención es que estos proyectos en su conjunto se constituyan en una nueva generación de programas para la entidad con una visión al año 2042. Los temas programáticos abordados serían: desarrollo urbano, desarrollo metropolitano, desarrollo turístico, desarrollo tecnológico agroalimentario, desarrollo social y conservación-servicios ambientales.

Estrategias:

Consolidar una reforma legislativa integral del marco jurídico, para la adecuada alineación con los instrumentos jurídicos y de planeación de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, así como para su compatibilidad con la normatividad vigente, congruente con la política nacional e internacional referentes al equilibrio ecológico, la protección al medio ambiente y las agendas en materia de desarrollo sostenible y de estrategias referentes al cambio climático.

Líneas de acción:

- ✦ Integrar al suelo urbano apto para el desarrollo, para satisfacer los requerimientos de suelo para vivienda y desarrollo urbano.

Ejes estratégicos:

- ✦ El desarrollo urbano, rural y semiurbano deberá guiarse por un principio de sostenibilidad y sustentabilidad, de tal forma que las acciones a

realizarse, para el desarrollo, deben considerar cualquier afectación al equilibrio ambiental y al bienestar económico de la ciudadanía, garantizando que los impactos negativos sean mínimos.

- ✚ Los procesos de ordenamiento territorial y definiciones para el desarrollo urbano, rural, semiurbano deberán someterse a principios de transparencia y buen gobierno, los procesos de consulta pública deberán garantizar la libertad de participación de cualquier ciudadano.
- ✚ Ampliar la cobertura de conectividad marítimo, terrestre y aérea, se asegura que las regiones estratégicas territoriales de la Entidad, además de armonizar adecuadamente los Planes de Desarrollo Urbano, que inciden en el ordenamiento territorial, para asesorar y contribuir a preservar los activos ambientales de las mismas, y abrir posibilidades para que los diferentes sectores de la población, puedan aprovechar nuevas oportunidades de desarrollo y contribuir a la formación de riqueza, partiendo de una adecuada valuación de los recursos ambientales con los que cuentan

PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 8 de marzo de 2008)

Objetivos específicos del sector vinculados con el PED:

- Diseñar una estrategia para agrupar y consolidar los asentamientos humanos dispersos en el territorio, mediante la puesta en marcha de un reordenamiento territorial de las actividades económicas, en la que se afirme la centralidad de las principales localidades en la estructura regional y el desarrollo urbano.
- Conformar los instrumentos legales básicos para promover la aplicación y evaluación del marco de planeación del Programa Estatal de Desarrollo Urbano, a fin de elaborar los planes de desarrollo urbano que se desprendan de este programa.
- Promover la participación social en la toma de decisiones sobre aspectos de desarrollo urbano y territorial.

VIII. Valores, Misión y Estrategias.

Las estrategias son principios y rutas fundamentales que orientarán el proceso administrativo para alcanzar los objetivos a los que se desea llegar. Una estrategia muestra cómo una institución pretende llegar a esos objetivos. Se pueden distinguir tres tipos de estrategias, de corto, mediano y largo plazos según el horizonte temporal. En otras palabras, constituye la ruta a seguir por las grandes líneas de acción contenidas en las políticas estatales para alcanzar los propósitos, objetivos y metas planteados en el corto, mediano y largo plazos.

La estrategia para el desarrollo urbano y ordenamiento territorial estatal deberá estar orientada por las siguientes directrices:

2. El seguimiento del Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio y el Programa de Desarrollo de la Región Centro Occidente en los aspectos que le competen a Nayarit y sus estados vecinos, de forma que se puedan traducir en beneficios reales para el Estado.
3. Por medio del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y sus derivados, diseñar una estrategia para agrupar y consolidar los asentamientos humanos dispersos en el territorio mediante la puesta en marcha de un reordenamiento territorial de las actividades económicas, un sistema de ciudades visionario y una zonificación del suelo que considere áreas urbanas y rurales, urbanizables y no urbanizables, para fines públicos y privados, respetando las áreas de reserva y protección ecológica.
4. Capacitar a los municipios en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial a través de los lineamientos e instrumentos existentes.
7. Impulso de localidades SERUC (Servicios Rurales Urbanos Concentrados).

Se refiere al resto de cabeceras municipales que se consideran estratégicas por ser centros de servicios administrativos, económicos y sociales de las localidades que conforman sus propios municipios, a pesar de contar con un escaso número de pobladores con la excepción de Compostela. Tales cabeceras son las siguientes: Huajicori, Rosamorada, Jesús María, La Yesca, Santa María del Oro, San Pedro Lagunillas, Jala, Ahuacatlán y Compostela.

De ahí se parte para:

- 4) Dar un impulso a localidades estratégicas de nivel medio como Santiago Ixcuintla, Compostela, Tuxpan, Acaponeta, Tecuala, Ruiz y las Varas para que, al menos dos de ellas (Compostela y Tuxpan) logren alcanzar el nivel intermedio en el sistema de ciudades al 2030 apoyando a Tepic en sus funciones hoy bastante centralizadas.

- NIVEL MUNICIPAL:

PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL DE COMPOSTELA, NAYARIT; 2017-2021

(publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 2 de diciembre de 2017)

El Plan de Desarrollo Municipal, Compostela 2017 – 2021, se articula en torno a 3 ejes rectores, los cuales fueron delimitados conjuntamente con la ciudadanía y la Administración Pública, dichos ejes estratégicos son:

GOBIERNO ABIERTO

La Administración Municipal, como ente gubernamental, tiene la función de velar por los intereses de la ciudadanía y gestionar y administrar los recursos para lograr el bienestar de sus habitantes.

GOBIERNO CON COMPROMISO SOCIAL Y DESARROLLO ECONÓMICO

La tendencia actual en la agenda de las Administraciones Municipales se orienta a establecer medidas claras de calidad y competitividad para generar un entorno físico, tecnológico, social, ambiental e institucional propicio para atraer y desarrollar actividades económicas generadoras de riqueza y empleo.

GOBIERNO CON INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

Asegurar la cobertura y la calidad de los servicios públicos, con las implicaciones de aumento y mejoramiento de la misma, es tarea primordial de la Administración Municipal.

Es importante conocer que es lo que se tiene y donde se encuentra para poder realizar estrategias focalizadas que garanticen la eficiente aplicación de los recursos, resulta de suma importancia contar con un inventario la infraestructura y equipamiento de todas las áreas de la administración, así como de los servicios públicos ofrecidos, todo esto con la finalidad de poder genera un sistema de información que albergue de forma detallada datos específicos de que cada elemento inventariado. Bajo la premisa de saber que se tiene, donde y en qué estado se encuentra, la programación, diseño y aplicación de acciones se sistematiza coadyuvando a la optimización de los recursos.

Objetivo General

Sumar acciones que permitan elevar la cobertura y calidad de los servicios, tanto en las localidades urbanas como en aquellas de mayor carencia y rezago social, promoviendo a su vez un crecimiento ordenado y equilibrado logrando el óptimo aprovechamiento y cuidado de los recursos con que se dispone.

Estrategia

Actualizar y/o crear los inventarios de infraestructura con que cuenta el municipio, así como los instrumentos de Planeación, para hacer más eficientes los procesos y promover un desarrollo urbano ordenado y equilibrado.

PLANEACIÓN URBANA

Objetivo

Controlar el crecimiento irregular de la zona urbana y que de esta manera la administración, operación y costos de los servicios públicos se puedan

concertar bajo criterios adecuados para la dinámica de cada una de las localidades. Estrategia

Establecer los acuerdos municipales para alcanzar el desarrollo sustentable y lograr la eficiencia en la expansión de la infraestructura y los servicios públicos.

Líneas de acción y actividades propuestas

Desarrollo urbano integral

- Definir criterios administrativos y operativos de servicios públicos. o Actualizar los instrumentos de planeación y desarrollo urbano, así como los de ordenamiento ecológico y territorial.
- Crear una institución rectora de la planeación municipal (IMPLAN).
- Actualizar y aplicar el Reglamento de Construcción.
- Actualizar el Atlas de Riesgos del municipio.
- Indicadores Desarrollo urbano integral
- Reglamento y criterios para la administración y operación de los servicios públicos.
- Implementación de los instrumentos de planeación territorial.
- Operación del Instituto Municipal de Planeación.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE COMPOSTELA, NAYARIT

(publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 4 de agosto del 2017)

VI.1 Estrategia General

Es importante señalar que esta Estrategia General se desarrolla de conformidad con los resultados obtenidos a partir de la comprobación del diagnóstico, de la correspondiente prospección y verificación efectuada al potencial ecológico, ambiental, cultural y socioeconómico del territorio; así como los análisis particulares y sectoriales relativos a las oportunidades y riesgos presentes para cada una de las áreas clasificadas.

Se fundamenta en la Imagen-Objetivo, imagen que busca sumar esfuerzos y vincular acciones entre los diferentes actores que intervienen en las microregiones que conforman el territorio municipal: Compostela, Las Varas y Sierra de Vallejo; al fin de incrementar paulatinamente el nivel de la calidad de vida de sus habitantes a través de la promoción y consolidación de las actividades económicas rentables y sustentables, que permitan la conservación y el aprovechamiento de los recursos dispuestos.

Bajo este breve contexto, la Estrategia de Desarrollo Urbano para el municipio de Compostela obedece a los siguientes criterios:

- Definir el aprovechamiento de los diferentes elementos que conforman el territorio de acuerdo con la exhaustiva evaluación de las características físicas y de sensibilidad ambiental, así como la valoración de los perfiles económicos, sociales, demográficos que los condicionan en cada área;
- Impulsar el desarrollo ordenado y sostenible de las actividades económicas que generan bienestar para los habitantes del municipio;
- Establecer la clasificación de áreas del territorio municipal, de acuerdo con la disposición del contexto y el tipo de recursos disponibles;
- Determinar las áreas de reserva urbana necesaria que garanticen el adecuado crecimiento de los centros de población;
- Precisar la zonificación primaria a la que se sujetarán los usos y destinos del suelo en el municipio;
- Definir el sistema vial y la estructura territorial y urbana del municipio;
- Construir la infraestructura carretera que permita una mejor comunicación entre las diferentes micro-regiones y con los municipios colindantes;
- Habilitar e incrementar gradualmente el equipamiento y la infraestructura de acuerdo a las proyecciones de crecimiento determinadas; mejorando de esta manera la cobertura;
- Lograr la preservación de cauces y cuerpos de agua mediante la creación de la infraestructura necesaria para evitar su contaminación;
- Conciliar intereses de protección y mejoramiento del sistema ambiental con el desarrollo de las actividades económicas; garantizando la correcta congruencia entre el desarrollo urbano; el sistema de protección medio ambiental dispuestos en los programas de ordenamiento territorial aplicables en el territorio y la promoción propia de la actividad turística como eje motor del desarrollo del municipio; y
- Facilitar a la administración municipal una herramienta de consulta sistemática, sintética y comprensible que permita establecer un vínculo coherente entre las diversas legislaciones y reglamentaciones y programas operativos sectoriales exclusivos del litoral de la costa de Nayarit.

Micro-región Las Varas.

La principal área urbana de la región es la localidad de Las Varas, ubicada en la planicie, el desarrollo que ha observado últimamente tiene relación con el impulso de las actividades turísticas en la franja costera, sobre todo en la zona conurbada de Los Ayala, La Peñita de Jaltemba y Rincón de Guayabitos. Otras

localidades importantes ubicadas en la micro-región son Zacualpan, Ixtapa de la Concepción, El Capomo y Monteón.

La Micro-región Compostela concentra los elementos de mayor interés paisajístico y de valor ecológico del municipio, ubicados tanto en la franja costera como en la zona de serranía, a la vez que cuenta zonas de aprovechamiento agropecuario, por lo que el programa de Ordenamiento Regional POER ha determinado para la zona políticas de aprovechamiento para actividades turísticas y agropecuarias, de conservación al medio ambiente para las áreas de valor ecológico y de impulso para áreas urbanas, entre ellas Las Varas, Zacualpan y Monteón.

Las actividades preponderantes en la micro-región son las relacionadas con el turismo y la agricultura, en ellas se involucra tanto la población urbana como la rural. Las fortalezas y potencialidades anteriormente expuestas, aunado a una política de impulso de las actividades turísticas en los programas y acciones como el “Corredor Turístico de las Costa Sur del Estado”, el aprovechamiento de la proximidad de centros turísticos de nivel Internacional como Puerto Vallarta y Nuevo Vallarta, así como de la calidad de los recursos naturales para implementar el turismo alternativo como una variante y complemento de la oferta que presentan los municipios de Bahía de Banderas y Puerto Vallarta, traerá al municipio el desarrollo económico y por ende el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

La estrategia que se establece para la Micro-región Las Varas es la consolidación e impulso de la actividad turística como motora del desarrollo del municipio y del estado.

Para hacer realidad esta estrategia se definen los siguientes criterios de ordenamiento urbano:

- Definir la estructura territorial y urbana de la micro-región guardando congruencia con el resto del municipio y con lo establecido en los niveles superiores de planeación aplicables en el municipio;
- Determinar áreas de reserva para lograr el crecimiento armónico y ordenado de los principales centros de población y que serán el soporte de la actividad turística;
- Definir la estructura vial, propiciando la integración territorial y a la vez facilitar los desplazamientos dentro de las áreas urbanas y las microregiones colindantes.

- Implementar los libramientos carreteros en la cabecera municipal, Las Varas y La Peñita de Jaltemba para evitar que el tráfico pesado circule en el interior de las poblaciones;
- Dotar a la localidad de Las Varas de la infraestructura y el equipamiento necesario para cumplir cabalmente con sus funciones de ciudad de nivel Medio, como centro de servicios sub-regionales con influencia dentro de los límites de la micro-región;
- De igual forma, ampliar y complementar la infraestructura y el equipamiento necesario a las localidades de La Peñita de Jaltemba, Zacualpan de nivel Básico, para que cumplan su función dentro de la estructura urbana de la micro-región;
- Consolidar a las localidades de Úrsulo Galván, Villa Morelos, Monteón, El Tonino, Altavista, El Capomo, Puerta La Lima, Lima de Abajo, Chacala, Paso de Las Palmas, San Isidro Ixtapa de la Concepción y Otates y Cantarranas para que sirvan de apoyo a las actividades turísticas de la franja costera;
- Regular el desarrollo turístico a lo largo de la franja costera, asegurando los lineamientos del POER a fin lograr el desarrollo urbano sustentable y sostenido, con respeto a los recursos naturales, como principal fuente de las actividades turísticas;
- Llevar a cabo la infraestructura requerida para implementar el turismo alternativo;
- Elevar la calidad de los servicios turísticos por medio de programas turísticos concertados entre el sector público y la iniciativa privada;
- Realizar inventario de sitios de interés paisajístico, arquitectónico e histórico-patrimonial, y darle amplia difusión;
- Aplicar programa de mejoramiento de imagen urbana en los centros de población como apoyo a la actividad turística;
- Rescatar y poner en valor a los sitios arqueológicos en Boca de Chila, Altavista, La Tigra, El Capomo, Puerta La Lima y San José y la ex-hacienda de Mamey Grande de Arriba, entre otros, como apoyo al turismo;
- Mejorar la infraestructura portuaria como apoyo al desarrollo de actividades náuticas y para el fortalecimiento del turismo en la zona;
- Impulsar el desarrollo de megaproyectos turísticos de importancia nacional; y
- Lograr la preservación de los esteros El Custodio, Punta Raza y el cerro Ceboruco y las áreas de arribazón de tortugas, como atractivos para el turismo orientado a la conservación de la naturaleza.

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE LAS VARAS, MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT (publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 19 de marzo de 2005)

VII.1. Estrategia General.

La Presente Estrategia General formulada para la Localidad de las Varas es elaborada a través de los resultados del análisis de las demandas ciudadanas, de los trabajos de campo y de las proyecciones de crecimiento estimadas para la localidad y su zona de influencia; la estrategia considera el esquema de desarrollo físico espacial que identifica los sitios alternativos de crecimiento mas favorables para mejorar la calidad de vida de los habitantes de las Varas; así mismo se establecen los requerimientos prospectivos de desarrollo urbano en materia de suelo, vivienda, infraestructura, equipamiento y fomento económico para elevar la calidad de vida de los habitantes de la localidad de Las Varas, Nay.

VII.1.1. Estrategia para el Desarrollo Urbano

La presente estrategia formula las diversas áreas para el crecimiento dentro de cada uno de los rubros del desarrollo urbano los cuales se describen enseguida:

- Área Urbana Actual:

Este rubro se refiere la estructura urbana que se tiene en estos momentos la cual se considera para que se lleve a su consolidación para la implementación de los elementos urbanos necesarios para su desarrollo.

- Áreas de Reserva Urbana

Las áreas de reserva para el crecimiento están delimitadas físicamente por las vialidades primarias e interbarrios propuestas ya que el crecimiento urbano tiende hacia el perímetro del centro de población exceptuando la zona del Cerro de la Cruz el cual colinda al sureste de la misma.

Las áreas principales a consolidar son las que actualmente se asientan en los fraccionamientos Jalisco, San José, Niños Héroes, Nueva Era y la parte norte de Celso Hernández. Se propone que la densidad de población para estas zonas sea media H2 la cual corresponde a 195 habitantes y 39 viviendas por hectárea. En la parte sur de la Colonia Celso Hernández hasta colindar con el Cerro de la Cruz y la prolongación de la colonia Tepeyac, al sureste del centro de población, la densidad propuesta es baja H1.

Las zonas de reserva localizadas al noroeste, entre las colonias Jalisco y Niños Héroes, limitado al oeste por la prolongación de la calle Amado Nervo y al norte

por la calle Tlaxcala; se contempla para uso habitacional de densidad alta H3 la cual representa una densidad de 290 habitantes y 58 viviendas por hectárea.

Al noreste del centro de población, al norte de la carretera 200 y hasta el arroyo la Tigrera se propone un crecimiento habitacional de densidad baja H1 la cual corresponde a 95 habitantes por hectárea; por lo tanto representa 19 viviendas por hectárea.

Sobre la carretera 200 y la carretera a Zacualpan se propone un corredor de servicios y comercio de intensidad media H2.

Sobre la propuesta para una vialidad primaria periférica al centro de población se plantea como corredor de comercio y servicios de intensidad alta.

Al norte de la vialidad primaria propuesta y en el cruce con la carretera a Zacualpan se contempla una zona para la instalación de industria ligera no contaminante.

La introducción de equipamiento debe darse de acuerdo a las necesidades del crecimiento poblacional y cubriendo las zonas desprotegidas.

- Áreas de aprovechamiento Turístico.

Identificar, rescatar y difundir el patrimonio arquitectónico y arqueológico de la localidad, a través de programas y proyectos de conservación de los monumentos históricos y arqueológicos y la imagen urbana, los cuales permiten reforzar la identidad cultural del centro de población.

- Áreas de Aprovechamiento agrícola

Marcar y respetar las áreas de aprovechamiento agrícola, las cuales se localizan al noroeste de la zona urbana dentro del área de la carretera a Zacualpan, así como al norte del arroyo la Tigrera y al sur del arroyo el Arenoso, impulsando las nuevas tecnologías de cultivo y la implementación de nuevos cultivos dentro de la región.

- Áreas de Aprovechamiento Pecuario

Las zonas de reforestación para mantenimiento de uso pecuario, estas zonas deben ser delimitadas y reservadas para este uso. Implementar programas de inducción de forestación acorde a las características naturales propias de la zona, así como fomentar la conservación de las especies propias de la región.

- Áreas de Preservación Ecológica

Las zonas de preservación ecológica se deberán conservar y respetar como es el caso de los Cerros Cualcoyol, La Cruz y El Limo de León y las áreas de restricción de arroyos como lo es para el arroyo la Tigrera y el arroyo el Arenoso.

- Áreas de Protección

Las áreas que se consideran más importantes para la protección son las de restricción del arroyo la Tigrera y arroyo el Arenoso, y el área de los Cerros La Cruz, El Limo de León y el Cualcoyol, principalmente estas áreas se reforestarán para su protección y conservación.

- Estructura Urbana Propuesta

Estructurar la localidad con un sistema de vías primarias, rutas de accesos a colonias, que continúen con la estructura de carácter primario, y conecten con el libramiento propuesto al norte de la localidad, así como con la vialidad primaria que comunica la zona sur con la norte hacia el escurridero y la carretera a Zacualpan.

El sistema de vías locales se compone de la integración y mejoramiento de las siguientes vialidades:

- a. Al norte el par vial formado por las calles: Jalisco y Av. México.
- b. Al sur se conformaría el par vial formado por la calle Veracruz y la Av. México, la cual cruza la Av. A. López Mateos.
- c. El tercer par vial se sitúa al Oriente de la mancha urbana el cual lo forman las calles: Felipe Ángeles y Guadalupe Victoria.
- d. El cuarto y último par vial que integra el sistema de vial lo integran las calles: Amado Nervo y Venustiano Carranza.

Estructurar las rutas de accesos a colonias a través de las vialidades secundarias que conectan el centro de la localidad con el resto de las zonas urbanas, partiendo generalmente de las vialidades primarias.

1.8 LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y ÁREA DE APLICACIÓN (Ver plano A-1)

El municipio de Compostela guarda una posición privilegiada en la costa sur del estado de Nayarit por la disposición de playas, serranías, valles agrícolas, así como las economías que puede generar su proximidad a centros de turismo internacional como Puerto Vallarta, Nuevo Vallarta y Punta Mita los cuales desempeñan un rol

estratégico, ya que se identifican como un área de desarrollo económico basada preponderantemente en la actividad turística¹.

El municipio de Compostela, Nayarit, se encuentra ubicado entre las coordenadas geográficas extremas, entre los paralelos 21°22' a 20°52' de latitud norte; y los meridianos 104°49' a 105°22' de longitud oeste.

El municipio de Compostela representa el 6.76 % de la superficie territorial del Estado, colinda al norte con el municipio de Xalisco; al noroeste con el océano Pacífico y San Blas, al Oeste con el océano Pacífico, al suroeste y sur con el municipio de Bahía de Banderas, al sureste con San Sebastián del Oeste (Jalisco) y al este con San Pedro Lagunillas.

La cabecera municipal lleva el mismo nombre que el municipio, y se localiza al norte 20° 14' latitud norte, al oeste 104° 54' longitud oeste y a una altura de 860 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.).

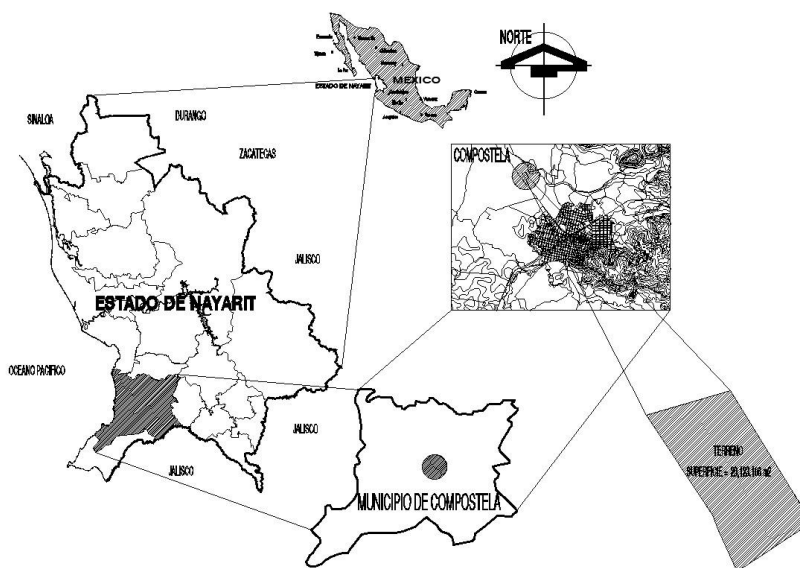


Imagen 1.- Macro y micro localización del Fraccionamiento.

¹ Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela.

1.9 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y ÁREA DE APLICACIÓN (Ver plano A-2)

Derivado a la situación del predio y a la pequeña densidad de población en los alrededores se decide tomar y delimitar con un polígono como área de estudio la localidad de Las Varas, municipio de Compostela, Nayarit. Con una superficie 32,827,652.1096 m². (Ver cuadro de construcción plano anexo A-2 ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN).



Imagen 2.- Área de Estudio y área de aplicación

○ CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DE AREA DE ESTUDIO

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL AREA DE ESTUDIO					
LADO		DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV			X	Y
1	2	2,767.1888	1	482,242.6532	2,344,795.1799
2	3	3,662.6860	2	488,819.9727	2,344,795.1799
3	4	2,767.1888	3	488,819.9727	2,339,804.1418
4	1	3,662.6860	4	482,242.6532	2,339,804.1418
SUPERFICIE = 32,827,652.1096 m2					

○ CUADRO DE CONSTRUCCION DE AREA DE APLICACIÓN

CUADRO DE CONSTRUCCION								
LADO EST-FV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM		CONVERGENCIA	FACTOR DE ESC. LINEAL	LATITUD	LONGITUD
			ESTE (X)	NORTE (Y)				
1-2	292°1'2.65"	22.867	484,640.3189	2,343,883.3937	-0°3'12.622162"	0.99960292	21°11'46.786482" N	105°8'52.744779" W
2-3	309°48'59.29"	22.846	484,619.1194	2,343,891.9663	-0°3'12.888790"	0.99960292	21°11'47.064683" N	105°8'53.480349" W
3-4	327°12'38.23"	29.477	484,601.5714	2,343,906.5954	-0°3'13.110177"	0.99960293	21°11'47.539995" N	105°8'54.089470" W
4-5	330°36'14.47"	22.162	484,585.6081	2,343,931.3757	-0°3'13.312610"	0.99960294	21°11'48.345549" N	105°8'54.643957" W
5-6	322°42'27.43"	24.515	484,574.7299	2,343,950.6845	-0°3'13.450778"	0.99960294	21°11'48.973283" N	105°8'55.021890" W
6-7	358°22'41.40"	1.592	484,559.8766	2,343,970.1877	-0°3'13.638821"	0.99960295	21°11'49.607219" N	105°8'55.537709" W
7-8	256°53'48.32"	39.477	484,559.8593	2,343,971.7798	-0°3'13.639182"	0.99960295	21°11'49.659009" N	105°8'55.538360" W
8-9	256°53'48.32"	49.109	484,521.4098	2,343,962.8301	-0°3'14.120573"	0.99960296	21°11'49.366720" N	105°8'56.871676" W
9-10	254°0'8.56"	52.233	484,473.5792	2,343,951.6967	-0°3'14.719413"	0.99960298	21°11'49.003112" N	105°8'58.530304" W
10-11	254°0'8.56"	52.233	484,423.3692	2,343,937.3015	-0°3'15.347787"	0.99960300	21°11'48.533328" N	105°9'0.271349" W
11-12	146°39'17.37"	71.808	484,373.1592	2,343,922.9062	-0°3'15.976153"	0.99960302	21°11'48.063538" N	105°9'2.012390" W
12-13	146°39'17.37"	71.808	484,412.6305	2,343,862.9201	-0°3'15.475665"	0.99960300	21°11'46.113559" N	105°9'0.641372" W
13-14	158°47'8.16"	20.667	484,452.1017	2,343,802.9339	-0°3'14.975204"	0.99960299	21°11'44.163576" N	105°8'59.270364" W
14-15	155°45'44.84"	53.915	484,459.5802	2,343,783.6678	-0°3'14.879668"	0.99960298	21°11'43.537127" N	105°8'59.010348" W
15-16	56°36'21.41"	53.796	484,481.7133	2,343,734.5054	-0°3'14.597643"	0.99960298	21°11'41.938679" N	105°8'58.241066" W
16-17	56°36'21.41"	53.796	484,526.6279	2,343,764.1144	-0°3'14.037108"	0.99960296	21°11'42.903161" N	105°8'56.684206" W
17-18	55°25'13.12"	33.185	484,571.5424	2,343,793.7234	-0°3'13.476557"	0.99960294	21°11'43.867639" N	105°8'55.127341" W
18-19	55°25'13.12"	33.185	484,598.8652	2,343,812.5579	-0°3'13.135624"	0.99960293	21°11'44.481110" N	105°8'54.180278" W
19-20	100°6'20.96"	4.908	484,626.1881	2,343,831.3923	-0°3'12.794685"	0.99960292	21°11'45.094579" N	105°8'53.233213" W
20-21	100°6'20.96"	4.908	484,631.0201	2,343,830.5311	-0°3'12.734013"	0.99960292	21°11'45.066713" N	105°8'53.065590" W
21-22	26°27'14.76"	14.089	484,635.8521	2,343,829.6699	-0°3'12.673340"	0.99960292	21°11'45.038846" N	105°8'52.897967" W
22-23	26°27'14.76"	14.089	484,642.1285	2,343,842.2838	-0°3'12.595766"	0.99960291	21°11'45.449335" N	105°8'52.680680" W
23-24	39°7'32.03"	5.595	484,648.4050	2,343,854.8977	-0°3'12.518192"	0.99960291	21°11'45.859825" N	105°8'52.463394" W
24-25	39°7'32.03"	5.595	484,651.9353	2,343,859.2379	-0°3'12.474309"	0.99960291	21°11'46.001106" N	105°8'52.341085" W
25-1	322°36'22.14"	24.942	484,655.4657	2,343,863.5781	-0°3'12.430427"	0.99960291	21°11'46.142388" N	105°8'52.218776" W
AREA = 35,557.960 m2			PERIMETRO = 782.797 m					

II. DIAGNOSTICO-PRONOSTICO

2.1 ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL ²

Con el objetivo de conocer los elementos que colaboren para planificar el crecimiento urbano de manera racional, es necesario analizar el medio físico natural del área en estudio de tal manera que permita la orientación adecuada de las diferentes actividades del hombre y la realización en condiciones favorables, sin provocar alteraciones del medio físico.³

2.1.1 TOPOGRAFÍA (Ver Plano D-1)

Dentro del área de estudio se encuentra localizada la localidad de las Varas el cual se localiza dentro de la Región Costa Sur del Estado de Nayarit y pertenece al municipio de Compostela. Ubicado a 37 Km. al oeste de la cabecera municipal sobre la carretera federal No. 200 Tepic – Nuevo Vallarta. Esta cabecera municipal se ubica a 30 m.s.n.m.

El centro de población se encuentra rodeado hacia el norte, sur y oeste por tierras de cultivo sobre llanura costera, y al este y sureste por una elevación considerable que representa un límite natural al crecimiento urbano al igual que el arroyo La Tigrera, ubicado al norte de la mancha urbana. La carretera federal 200 representa un aliciente para el desarrollo urbano, sobre todo hacia el suroeste, perteneciente a la región costera.

La mayor parte de la localidad de las Varas se asienta sobre un valle perteneciente a la provincia del eje neovolcánico, subprovincia de sierras neovolcánicas nayaritas de llanuras costeras. Situada entre la Provincia de la Sierra Madre Occidental y el Macizo granítico del oeste de la Sierra Madre del Sur, su composición es básicamente de rocas basálticas derivadas de la actividad de edificios de estrato y escudo, volcanes de amplio radio y laderas bajas y muy tendidas.

Los valles que se mencionan en el párrafo anterior tienen una densidad de la disección fluvial moderada, ya que la pendiente en general, varía de 5 a 10 grados, el predominio de las pendientes ligeras resultan muy adecuadas para el desarrollo urbano.

El área de estudio presenta cuatro formas características de relieve; la primera de ellas corresponde a llanuras sobre las que se asienta la parte central y norte de la

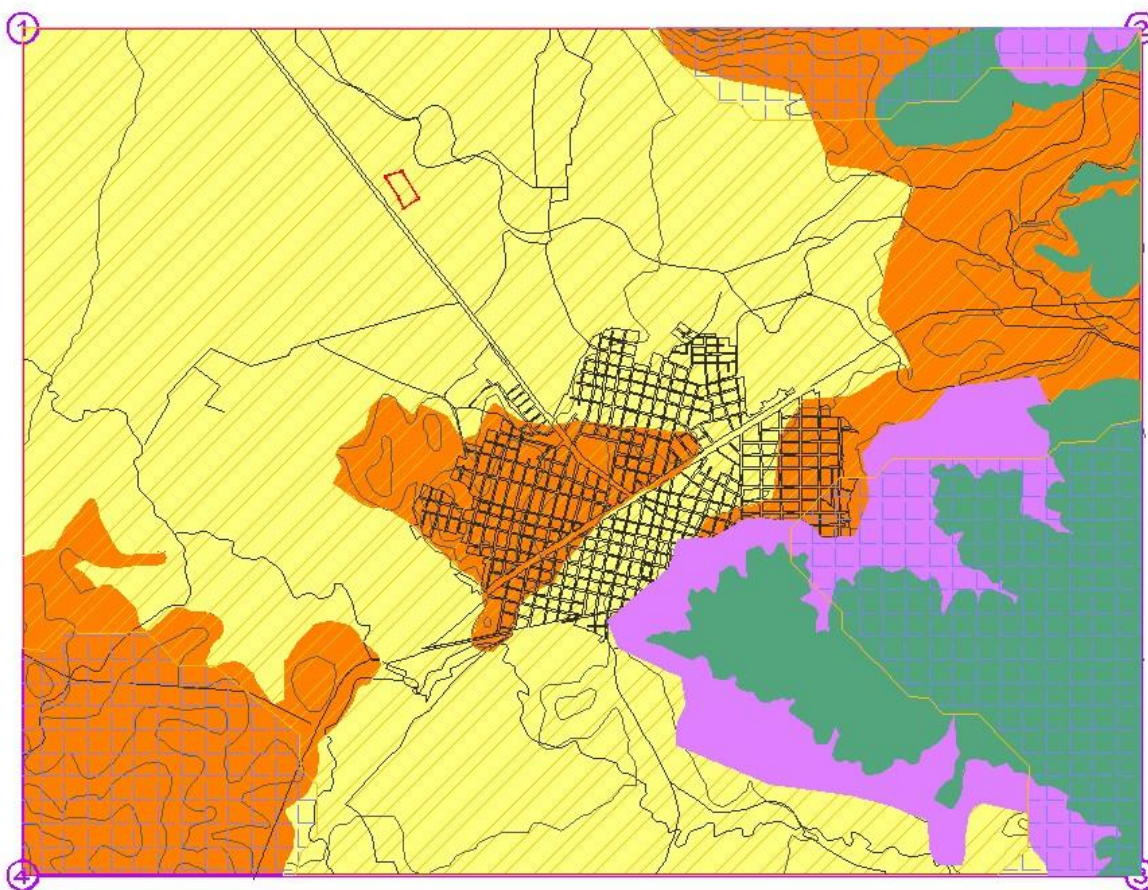
² Información de recabada de la página de internet de INEGI <https://www.inegi.org.mx/>.

³ OSEAS Teodoro, Mercado Elia, Manual de Investigación Urbana, Ed. Trillas, primera edición, 1992, pág. 29.

localidad, donde sus pendientes varían en un rango del 0 al 2%, esta llanura se extiende hacia el norte, noroeste y hacia el sur de la misma, abarcando el

55.54% del total de la zona de estudio. La segunda corresponde a zonas semiplanas con pendientes del 2 al 15%, las cuales se localizan al centro, suroeste y noreste, cubriendo el 23.15% del territorio de estudio; La tercera corresponde a las pendientes del 15 al 25%, las cuales se localizan al noreste y sureste, las cuales cubren el 7.56% del área de estudio. Por ultimo la cuarta corresponde a las zonas accidentadas con pendientes mayores al 25%, las cuales se ubican en la parte noreste, este y sureste abarcando el 13.75 % del área de estudio.

El área de estudio presenta un sistema de topoforma de Llanura y tiene una elevación máxima de 1120.00 msnm y una elevación mínima de 1040.00 msnm abarcando el 80.06% del área de estudio y por último la topoforma de sierra el cual contempla una elevación máxima de 2240.00 msnm con el 19.94% del área de estudio.⁴



⁴ Información de la página oficial de INEGI en <http://gaia.inegi.org.mx>

Imagen 3.- Topografía.

2.1.2 GEOLOGÍA (Ver Plano D-2)

Conocer el perfil geológico de la zona permite identificar, delimitar y clasificar las unidades litológicas, que determinan las limitaciones o potencial para su uso en la construcción: cimentaciones, muros, pisos, fachadas y otros.

Dentro del área de estudio donde se localiza la localidad de las Varas, la cual está integrada por rocas sedimentarias y volcanosedimentarias pertenecientes a la era cenozoica, del periodo cuaternario, predominan rocas ígneas de tipo extrusiva ácida. Los suelos donde se asienta el centro de población son de tipo aluvial siendo estos recomendables para el desarrollo urbano, a continuación, se presenta el suelo y dos tipos de rocas:

Suelo Aluvial (Qal). - Formados por el depósito de materiales sueltos, provenientes de rocas preexistentes, que han sido transportados por corrientes superficiales de agua. Son suelos de materiales transportados o depositados en las planicies costeras y valles interiores. Son aluviones estratificados de textura variable. Son suelos recientes o de reciente deposición y carecen de modificaciones de los agentes externos (agua, clima, etc.). Se ubican en áreas ligeramente inclinadas o casi a nivel en las planicies costeras y valles interiores en donde el manto freático está cerca de la superficie y el drenaje por lo general es pobre. Son suelos de alta productividad permitiendo agricultura intensiva y mecanizada, aptos para toda clase de cultivos; corresponde al 64.63% del área de estudio abarcando casi su totalidad.

Ígnea Extrusiva Ácida. - Rocas volcánicas ácidas que representan la mayor masa de lavas y forman las estructuras de la sierra junto con las tobas ácidas. Se les atribuye una edad del Oligoceno Superior- Mioceno (Nieto Obregón, et al., 1981). De hecho puede hablarse de la “serie riolítica del Mioceno” por cuanto riolitas y las tobas se distribuyen sobre la superficie de los altiplanos y en las vertientes de las barrancas profundas de los cauces. El INEGI identifica a esta serie litológica con la sigla de Ígnea (ígneas, extrusivas ácidas), comprendiendo a la Subprovincia mesetas y cañadas del sur, altura relativa mayor a 500 m, relieve volcánico, unidad territorial montaña (Elevación natural de la superficie terrestre con respecto a las porciones contiguas) que forma parte del sistema montañoso del eje neovolcánico; corresponde al 19.50% ubicado al noreste y sureste del área de estudio.

Roca Basaltos.- Rocas volcánicas básicas que constituyen la última fase eruptiva del Terciario que se extiende desde el Plioceno hasta el Pleistoceno y Holoceno. En la Franja Neovolcánica Transmexicana, Eje Neovolcánico o Sistema Neovolcánico, las lavas basálticas y materiales piroclásticos básicos son las rocas más abundantes, al contrario de lo que sucede en el ámbito de la Sierra Madre donde predominan las riolitas. Sin embargo, existen numerosas manifestaciones del vulcanismo moderno diseminadas. En general, se identifica al basalto de distintos periodos efusivos como Plio-Cuaternario; correspondiente al 15.87% ubicado en dispersa parte como es al norte, centro suroeste del área de estudio.

En la parte suroeste del área de estudio se localiza una mina geológica de acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

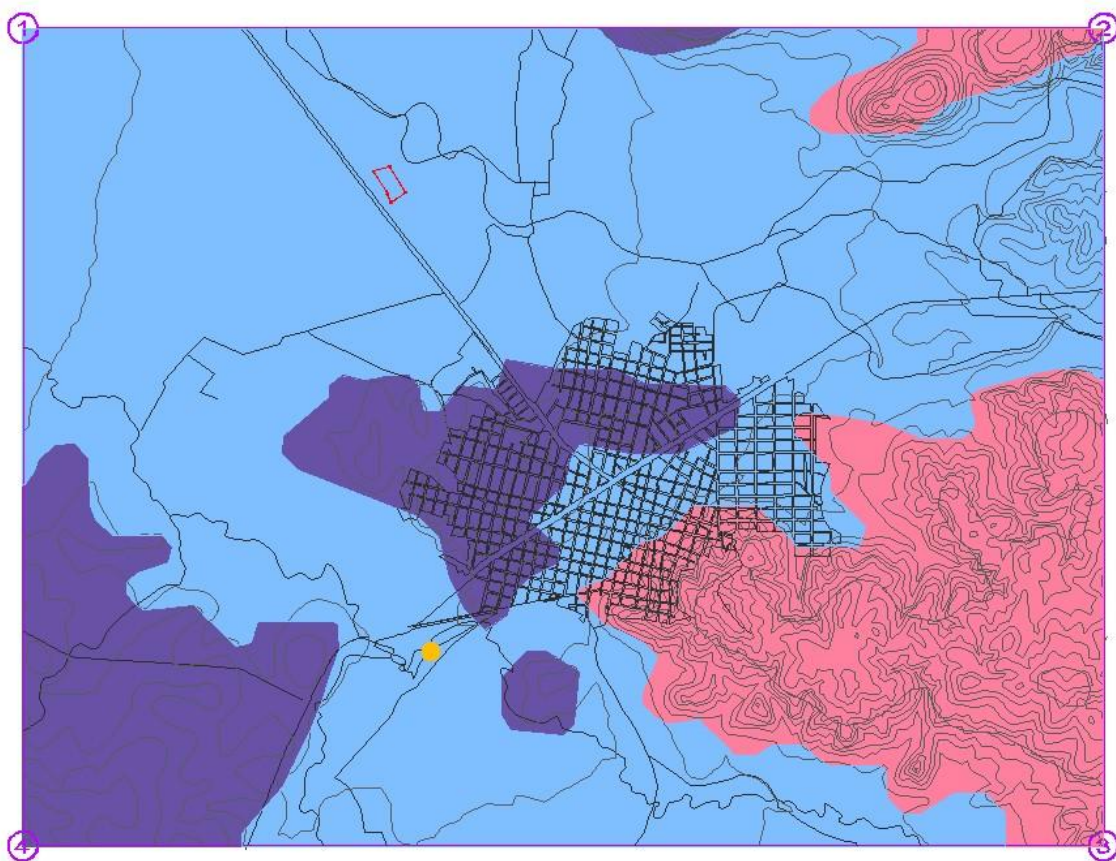


Imagen 4.- Geología.

2.1.3 EDAFOLOGÍA (Ver Plano D-3)

El análisis edafológico del área de estudio que permite conocer las propiedades físicas, químicas y morfológicas del suelo, se identifican los siguientes tipos cuya localización se detalla a continuación.

Phaeozem Háplico.- Deriva del vocablo griego "phaios" que significa oscuro y del ruso "zemlja" que significa tierra, haciendo alusión al color oscuro de su horizonte superficial, debido al alto contenido en materia orgánica. Sus principales limitaciones son las inundaciones y la erosión. Su uso para el desarrollo urbano es condicionado. Se encuentra en las montañas en la Sierra Madre Occidental y colindando con la vertiente del río Santiago y la presa de Aguamilpa. Se encuentra ubicado en la parte norte y oeste hasta llegar a la zona sur por debajo de la localidad de las Varas; el cual corresponde al 49.70% del área de estudio.

Cambisol.- El término Cambisol deriva del vocablo latino "cambiare" que significa cambiar, haciendo alusión al principio de diferenciación de horizontes manifestado por cambios en el color, la estructura o el lavado de carbonatos, entre otros. El suelo de tipo Cambisol húmico, se caracteriza por tener una capa rica en materia orgánica pero muy ácida y pobre en nutrientes; el mejor uso es el forestal, no apto para el desarrollo urbano. Cuando se destina para el desarrollo urbano debe ser condicionado, pero no tiene limitantes severas. Se encuentran dos zonas una está ubicada en la parte noreste por encima de la localidad y la otra en una zona de la parte sureste; el cual corresponde al 16.67% del área de estudio.

Regosol.- El término Regosol deriva del vocablo griego "rhegos" que significa sábana, haciendo alusión al manto de alteración que cubre la tierra. Es colapsable pero pedregoso, para el desarrollo urbano, presenta restricciones por la corrosión e inundación. Se localiza una zona en la parte sureste; corresponde al 15.09% del área de estudio.

Luvisol.- El término Luvisol deriva del vocablo latino "luere" que significa lavar, haciendo alusión al lavado de arcilla de los horizontes superiores para acumularse en una zona más profunda. Está limitado al desarrollo urbano por sus propiedades de expansión y contracción. Se ubica en la parte suroeste; corresponde al 8.96% del área de estudio.

Umbrisol.- El término Umbrisol deriva del vocablo latino "umbra" que significa sombra, haciendo alusión al color oscuro de su horizonte superficial. Los Umbrisoles se desarrollan principalmente sobre materiales de alteración de rocas silíceas, predominantemente en depósitos del Pleistoceno y Holoceno. Predominan en terrenos de climas fríos y húmedos de regiones montañosos con poco o ningún déficit hídrico. El perfil es de tipo AC, con un horizonte B ocasional. Los Umbrisoles naturales soportan una vegetación de bosque o pastizal extensivo. Bajo un

adecuado manejo pueden utilizarse para cereales, cultivos de raíz, té y café. Es una pequeña parte en la zona sureste; corresponde al 0.05% del área de estudio.

Sin clasificación.- En el área de estudio se encuentran un polígono sin clasificación, en la localidad de las Varas la cual es considerada como suelo urbano, lo anterior corresponde al 9.53% del área de estudio.

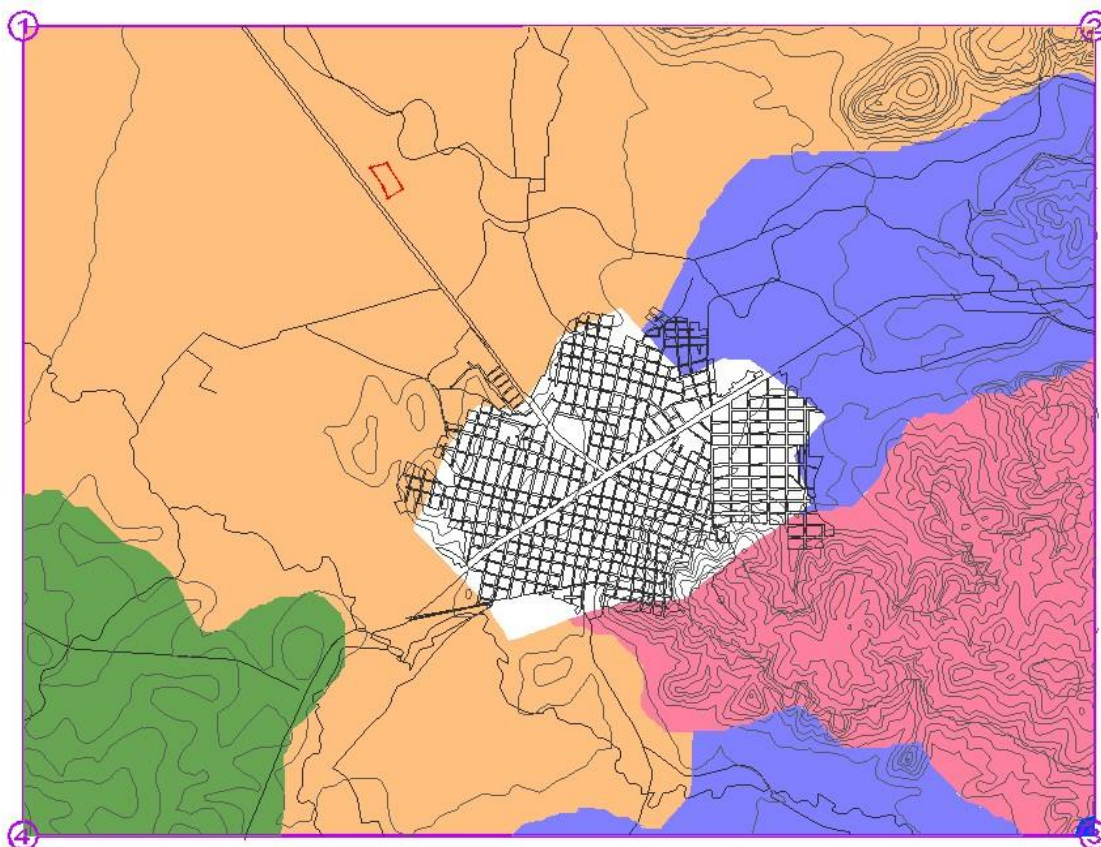


Imagen 5.- Edafología.

2.1.4 CLIMA (Ver Plano D-4)

En el centro de población se puede sentir un clima de tipo Cálido Subhúmedo con lluvias en verano de mayor humedad A (w2), Según la estación meteorológica El Refilón, la cual se localiza al noreste del centro de población y a 800 m.s.n.m. siendo esta la única estación meteorológica dentro del municipio de Compostela, por lo cual se tomaron los datos de la misma como referencia para el área de estudio, esta estación presenta un registro dentro del periodo de 1980 a 1998 de temperatura promedio anual de 19.9°C, y una precipitación promedio anual de 1178.0 milímetros⁵.

⁵ Cuaderno Estadístico Municipal, Compostela, Nayarit. INEGI

Esta misma estación meteorológica presenta registros tanto de temperatura mensual como de precipitación mensual de los cuales se presentan los datos a continuación de manera de tabla y gráfica para su mejor entendimiento:

TEMPERATURA MEDIA MENSUAL (Grados Centígrados)													
ESTACIÓN	PERIODO	MES											
CONCEPTO		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
EL REFILÓN	1998	16.3	14.9	17.6	19.3	20.9	25.8	25	24.7	24.2	24.0	21.2	18.3
PROMEDIO	De 1980 a 1998	14.3	14.5	15.8	19.1	22.6	24.5	23.9	23.4	23.2	22.9	19.3	15.8
AÑO MÁS FRÍO	1993	12	10.7	13.7	18.8	22.7	24.6	23.5	22.9	22.7	21.3	16.3	12.1
AÑO MÁS CALUROSO	1996	32.7	32.7	17.7	19.6	23.1	24.3	24.6	23.7	23.2	23.2	20.6	18.0

Fuente: Cuaderno Estadístico Municipal, Compostela, Nay. INEGI.

La precipitación promedio mensual presenta registros dentro del periodo de 1968 a 1998, estos registros también nos señalan el año más seco y el más lluvioso dentro del mismo periodo, como se puede observar dentro de la siguiente tabla y gráfica.

PRECIPITACIÓN TOTAL MENSUAL (Milímetros)													
ESTACIÓN	PERIODO	MES											
CONCEPTO		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
EL REFILÓN	1998	3.0	11.3	0.2	0.0	0.0	71.5	631.6	315.7	267.9	146.1	5.9	0.0
PROMEDIO	De 1968 a 1998	38.5	14.4	1.2	1.5	6.5	145.7	319.2	302.6	229.5	74.5	20.2	24.2
AÑO MÁS SECO	1990	2.2	31.4	0.0	0.0	6.4	138.7	274.9	210.0	77.9	64.2	0.0	0.0
AÑO MÁS LLUVIOSO	1971	15.9	0.0	0.0	0.0	5.1	211.7	293.2	364.5	535.9	211.2	0.0	10.0

Fuente: Cuaderno Estadístico Municipal, Compostela, Nay. INEGI.

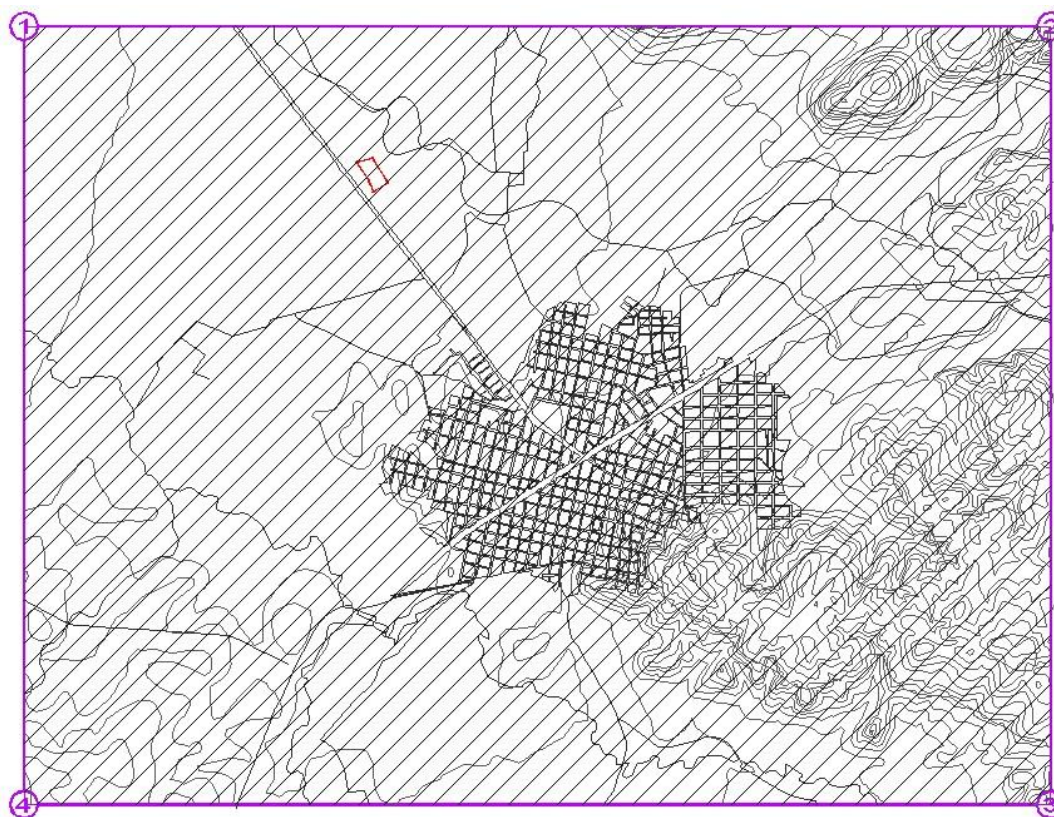


Imagen 5.- Clima.

2.1.5 HIDROLOGÍA DE LA LOCALIDAD (Ver Plano D-5)

Las Varas pertenece a la Región Hidrológica RH 13 denominada Huicicila, dentro de la cuenca B nombrada Río Huicicila – San Blas, y se encuentra inmerso dentro de la subcuenca a denominada Río Huicicila.

La Región Hidrológica RH 13 Huicicila, también presenta un alto coeficiente de escurrimiento con un 27.8% generada por una precipitación media anual de 1,000 – 1,500 mm., lo que da una lámina de escurrimiento mayor con 348 mm. El área de estudio se localiza sobre la zona geohidrológica para acuíferos, Las Varas – Zacualpan, la cual cuenta con 28 pozos con una calidad media, estos presentan una extracción de 6.68 Mm³/año, y una recarga de 18 Mm³/año. Actualmente se encuentra en veda, hasta tener mejor calidad de agua.⁶

2.1.5.1 HIDROLOGÍA SUPERFICIAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

⁶ Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de las Varas.

El escurrimiento superficial tiene una precipitación medio anual con Coeficiente de escurrimiento de 05 a 10% (el área de estudio cuenta con el 13.44%) y con un escurrimiento superficial que tiene una precipitación medio anual con Coeficiente de escurrimiento de 10 a 20% (el área de estudio cuenta con el 86.56%).

En la parte noreste del predio se encuentra una corriente de manera perenne, la cual es conocida como el arroyo la Tigrera, de igual manera existen varias corrientes Intermitente por todas las orillas del área de estudio dichas corrientes no afecta al predio antes mencionado, por lo que no genera riesgo a la zona.

2.1.5.2 HIDROLOGÍA SUBTERRÁNEA DEL ÁREA DE ESTUDIO

En el área de estudio se encuentra un punto de Muestreo (Pozo), ubicado al suroeste de la localidad de las Varas, cerca de la carretera federal 200.

La unidad Geohidrológica es la permeabilidad y la capacidad de una roca para permitir la circulación del agua a través de ella. Cuantitativamente su valor está dado por el coeficiente de permeabilidad, el cual define como el caudal que circula a través de un área unitaria, dichas unidades se encuentran de la siguiente manera:

Material consolidado con Posibilidades Bajas 5PB.- Unidad constituida por uno o varios tipos de roca sólida que por su origen y formación presentan baja permeabilidad, tanto primaria como secundaria, las condiciones geohidrológicas para contener agua económicamente explotable resultan desfavorables, por lo que se consideran con posibilidades bajas; el área de estudio presenta la unidad Geohidrologica de 5 PB con el 36.48%.

Material no consolidado con Rendimiento Medio (10-40 lps) 7M.- Unidad constituida principalmente por suelos, arenas, gravas, conglomerados y/o tobas arenosas mal compactadas que presentan permeabilidad media o alta, con buena capacidad para almacenar agua debido a su buena porosidad producto de su grado de cementación. Las obras de explotación existentes en esta unidad tienen rendimiento entre 10 y 40 litros por segundo; el área de estudio presenta el 63.52%.

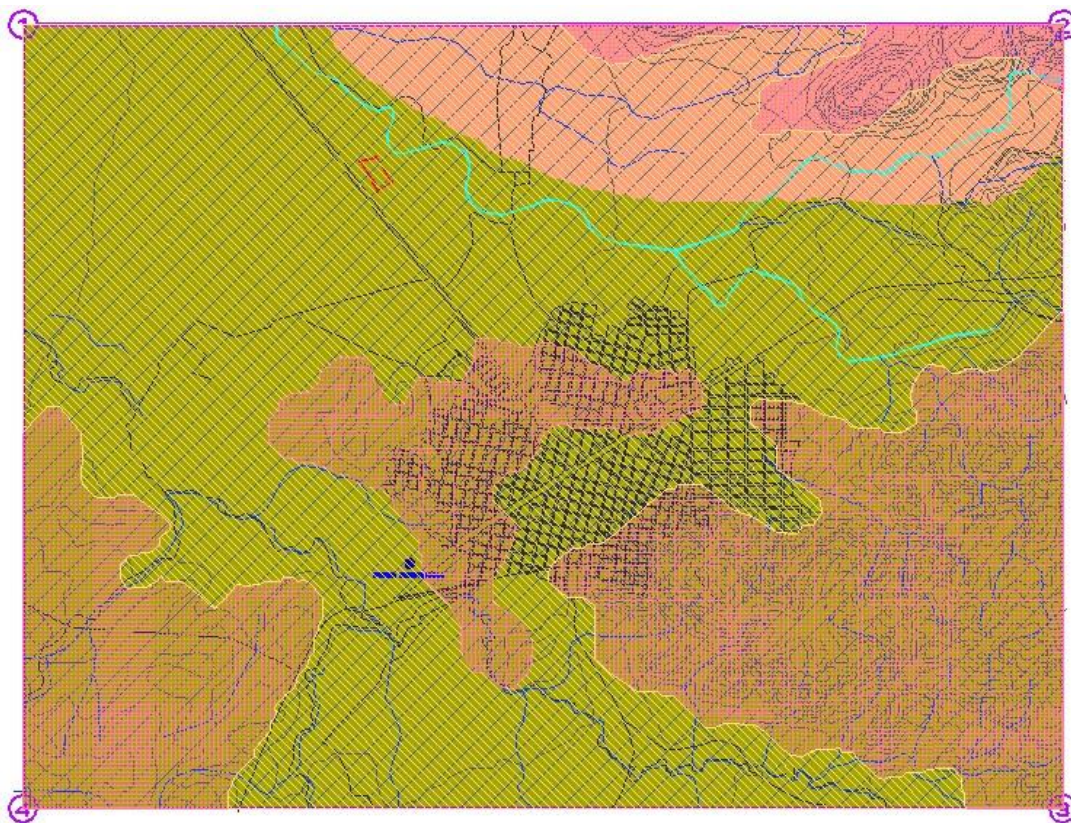


Imagen 6.- Hidrología.

2.1.6 USO DEL SUELO Y VEGETACIÓN (Ver plano D-6)

La vegetación de acuerdo al mapa de INEGI se encuentra en Selva Perennifolia y No Aplicable, siendo la última, la que abarca un mayor porcentaje (86.10%) de la zona estando dentro del Agroecosistema del Agrícola, Pecuario y Forestal, estos sistemas son los manejados por el hombre y que constituyen una cubierta de vegetación manejada en las que inciden las Zonas Urbanas, Cuerpos de Agua, Áreas Desprovistas de vegetación y Asentamientos Humanos.

La Selva Perennifolia. - La selva alta perennifolia es también conocida como: bosque tropical perennifolio, selva alta o mediana superennifolia. La selva alta perennifolia, presenta varios estratos, y se caracteriza porque la mayoría de las especies no pierden las hojas durante la época de secas. Se localiza en la parte sureste del área de estudio con un porcentaje de 13.90%.

Este tipo de vegetación se distribuye regularmente desde el nivel del mar hasta aproximadamente los 1500 metros de altitud, en zonas con una temperatura media

anual que regularmente no es inferior a 20° C, pero que rara vez supera los 26° C. La precipitación media anual oscila entre los 1500 y 3000 mm, sobrepasando algunas veces los 4000 mm. En el continente, se localiza desde el ecuador hasta el trópico de cancer hacia el norte, y hasta el trópico de capricornio hacia el sur.

El estrato superior es mayor de 30 m, con individuos de hasta 50 o 60 m de altura. Las especies más comunes son: *Terminalia amazonia*, *Brosimum alicastrum*, *Swietenia macrophylla*, *Sterculia apetala*, *Poulsenia armata*, *Dialium guianense*, *Manilkara achras*, *Ulmus mexicana*, las cuales, sirven de soporte para una gran cantidad de trepadoras leñosas y epífitas.

El siguiente estrato se encuentra entre los 5 y 20 m. Entre las principales especies, se encuentran: *Theobroma cacao*, *Pimenta dioica*, *Cedrela odorata*, *Manilkara achras*, *Scheelea liebmannii*, *Bursera simaruba*, *Cymbopetalum penduliflorum*, las cuales, soportan también una gran cantidad de plantas trepadoras leñosas y epífitas, que dan el aspecto de una red continua a lo largo del bosque.

En el estrato menor a los cinco metros de altura es posible hallar diversas especies de palmas, así como al menos 9 especies de cycadas. Las cycadas reportadas para la selva alta perennifolia son: *Dioon spinulosum*, *Ceratozamia mexicana* var. *robusta*, *Ceratozamia euryphyllidia*, *Ceratozamia miqueliana*, *Zamia splendens*, *Zamia purpurea*, *Zamia cremnophila*, *Zamia soconusecensis*, *Zamia picta*

Al nivel del suelo, entre las especies de hongos más comunes, sobresalen los géneros: *Favolus*, *Polyporus*, *Hexagona*, *Daedalea*, *Volvariella*, *Panus*, *Schizophyllum*, *Pleurotus*, *Daldinea*, *Oudemansiella*, *Hemimycena*, *Marasmius*, *Cotylidia*, *Fomes*, *Anellaria*, *Phillipsia*, *Psatyrella*, *Ganoderma*, *Phylacia*, *Xylaria*, *Cookeia*, *Clathrus*, *Dictyophora*, *Auricularia*, *Lenzites*, *Trogia*.

Referente a la zona identificada como No Aplicable de INEGI se puede observar como la vegetación de forma exuberante y entre las especies más vistosas, se encuentran las siguientes plantas y flores: platanillas de color naranja y rojo, azaleas, obeliscos sencillos y dobles, rosales, copa de oro, ave del paraíso y el alcatraz. Existen también algunas plantas medicinales: uña de gato, hierba de zorrillo, hierba del soldado.

Entre los árboles y arbustos de la comunidad podemos ver: mango, guanábana, tabachín, tamarindo, plátano, ciruela, papaya, limón y palmera de coco, estas especies constituyen elementos importantes del paisaje.

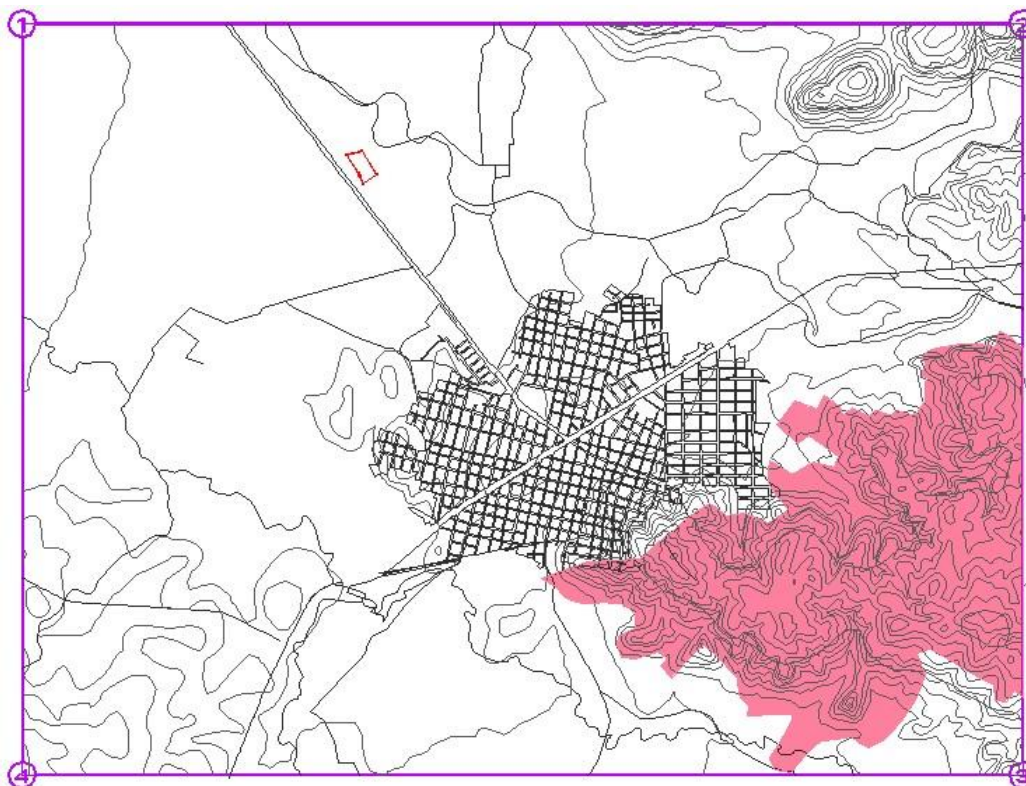


Imagen 7.- Uso de suelo y vegetación.

2.1.7 FAUNA

En virtud de que el territorio del área de estudio ha estado sujeto a los impactos y modificaciones ambientales, provocadas tanto por los usos urbanos como por la agricultura intensiva, las diferentes especies animales oriundas de la zona han emigrado hacia otras zonas donde la presencia humana es menor o inexistente.

En el área de estudio podemos encontrar mamíferos domésticos en su mayoría, y en ocasiones presencia moderada de equinos, caprinos y bovinos por ser un área urbanizada (localidad de la Estancia de los López). En la periferia del mismo podemos observar presencia de zorrillo (*Spilogale angustifrons*), el tejón (*Nasua narica*), el mapache (*Procyon lotor*), el armadillo (*Dasypus novemcinctus*), el conejo (*Oryctolagus cuniculus*), la paloma (*Columba livia*), zopilote (*Coragyps atratus*), el zanate (*Quiscalus mexicanus*), presencia de insectos como alacranes (*Centruroides* sp) y algunas especies de reptiles pequeños, también existe variedad de animales exóticos tales como gato montes (*Felis silvestris*), venado (*Cervidae*), tlacuache (tlacuachi), coyote (*Canis latrans*), liebre (*Caprolagus hispidus*), tigrillo (*Leopardus tigrinus*) y puma (*Puma concolor*).

2.1.8 USO POTENCIAL DEL SUELO (Ver plano D-7)

La potencialidad del suelo se analiza con base a las características topográficas, edafológicas, geológicas y climatológicas, que se manifiestan en el área de estudio, las cuales permiten determinar su capacidad para uso agrícola, que va desde muy intensa hasta limitada, en terrenos propios para la explotación pecuaria.

En el área de estudio se encuentran siete zonas con potencial para la agricultura y praticallyura la cuales se enuncian en la siguiente tabla con el porcentaje correspondiente al área de estudio:

POTENCIAL DEL SUELO	SUPERFICIE EN M2	PORCENTAJE
Agricultura Muy Intensa	11,535,533.73	35.13%
Agricultura Intensa	8,343,185.44	25.42%
Agricultura Moderada	1,693,819.31	5.16%
Agricultura Limitada	1,243,367.91	3.79%
Praticallyura Intensa	5,849,437.87	17.82%
Praticallyura Moderada	1,560,077.15	4.75%
Praticallyura Limitada	2,602,230.72	7.93%
TOTAL	32,827,652.11	100.00%

De acuerdo a la tabla anterior se puede observar en mayor porcentaje la Agricultura muy Intensa (verde-plano D-7) localizada únicamente en un solo polígono ubicado desde la zona oeste hasta la zona este y sureste; le continúa la Agricultura Intensa (azul petróleo-plano D-7) donde se observa que son cinco polígonos en diversas zonas del área de estudio, la primera se localiza al norte, la segunda es un manchón dentro de la zona de agricultura muy intensas, la tercera es un pequeño polígono localizado al este; la cuarta está alrededor de la localidad de las Varas llegando hasta la zona sureste del área de estudio, y por último en la zona sur de la localidad de las Varas; siguiendo con la Praticallyura Intensa (rosaplano D-7) siendo cinco polígonos dispersos los cuales se enumeraron de mayor tamaño a menor tamaño aproximadamente, el primero y más grande se encuentra en la parte suroeste, el segundo en la parte noreste, el tercero en la parte sureste, el cuarto en la parte sureste de la localidad de las Varas y el quinto en la parte sur de la localidad de las Varas; continuamos con la Praticallyura Limitada (verde lima-plano D-7) estas se encuentran en tres polígonos el más grande se encuentra en la zona sureste, el segundo en la zona noreste y el tercero en la zona este del área de estudio; la Agricultura Moderada (morado intenso-plano D-7) se localiza en tres polígonos, el primero al centro en su mayor parte dentro de la localidad de las Varas, el segundo

es un pequeño polígono en la zona noreste y el tercero en la parte suroeste; continuando con la Praticultura Moderada (amarillo tenue-plano D-7) el cual cuenta con dos polígonos el mayor localizado en la parte este y el menor en la zona sureste; por último la Agricultura Limitada (rosa mexicano-plano D-7) se localizan dos polígonos el mayor se encuentra distribuido desde la parte este hacia el centro del área de estudio donde una parte está dentro de la localidad de las Varas y el más pequeño en la parte suroeste del área de estudio.

Cabe señalar que la zona de suelo con potencial agrícola es considerada “condicionada” para el uso urbano, por lo tanto, con los estudios correspondiente para el suelo se puede lograr ese tipo de cambio sin afectar a las áreas agrícolas de la zona.

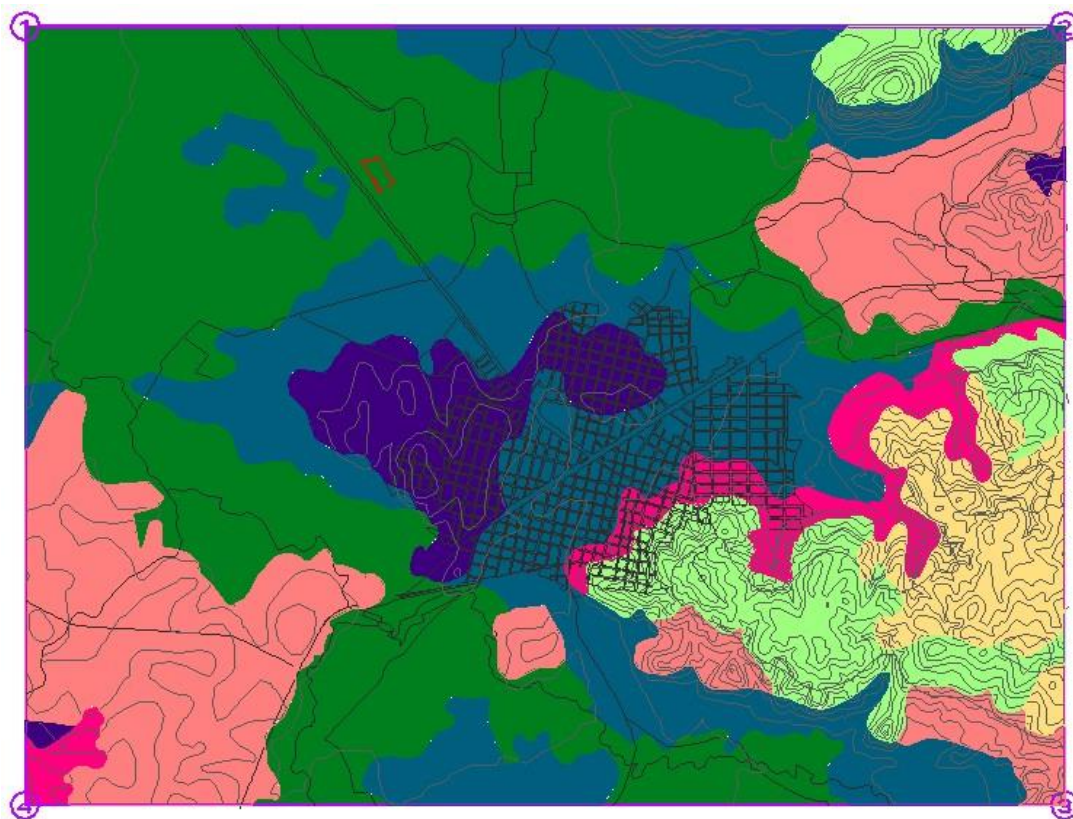


Imagen 8.- Uso potencial del suelo.

2.1.9 RIESGO Y VULNERABILIDAD DEL MEDIO NATURAL (Ver plano D-8)

El área de estudio cuenta con varios esteros que dan significativa riqueza natural, pero derivado de dichos escurrimientos se puede ver como un riesgo natural, ya que en lluvias donde se genere precipitaciones excesivas puede llegar a un aumento en los niveles de dichos escurrimientos causando inundaciones en algunas partes de la zona de estudio.

Al sureste se encuentran cerros con pendientes pronunciadas las cuales pueden llegar a la caída de rocas o tierra desde una ladera, comúnmente se produce en épocas de lluvia o podría ser a causa de un sismo, esto sucede por la gran cantidad de agua que recibe la tierra la cual se ablanda y se desprende, formando flujos de lodo, precipitándose en la zona de pendiente baja.

También se consideran los vientos alisios, ya que son vientos de las regiones intertropicales (entre 23°27 norte y 23°27 sur), que sopla de manera regular de este a oeste desde las altas presiones subtropicales (cresta subtropical) hacia las bajas presiones ecuatoriales (zona de convergencia intertropical). En el hemisferio norte sopla de noreste a suroeste y en el hemisferio sur de sureste a noroeste.¹ Los vientos alisios se extienden desde el nivel del mar hasta los 1500 o 2000 metros sobre el nivel del mar. A partir de 6000 m de altitud se invierte la dirección de los vientos. Soplan de manera relativamente constante en verano (hemisferio norte) y menos en invierno. Las épocas en las que los alisios soplan con menor intensidad constituyen un peligro, especialmente para los veleros.⁷

En lo que a inundaciones se refiere se tiene que el centro de población ocho calles presentan problemas de inundación estas calles son: de la calle León de Aldama a calle Mina; calle Mina de León a Mazatlán; la calle Querétaro de Aldama a Abasolo; la calle Aldama de Querétaro a Puebla; la calle 12 de Octubre de Francisco Villa a Emiliano Zapata; la calle Justo Sierra de Sinaloa a Sonora y la calle Sonora de la Av. Paso de las Palmas a Sinaloa; Así como el predio ubicado sobre la Av. Revolución de Zacatecas a Sinaloa.

⁷ https://es.wikipedia.org/wiki/Vientos_alisios

2.2 ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

La localidad de Las Varas está situada en el Municipio de Compostela en el Estado de Nayarit. El municipio está conformado por 244 localidades de las cuales 6 son urbanas (Compostela, La peñita de Jaltemba, Las Varas, Paraíso Escondido, Rincón de Guayabitos y Zacualpan) y 238 son rurales el cual incluye rancherías.

Dentro del área de estudio se encuentra la localidad de Las Varas, las ranherías de La Cuata y Paso de las Palmas, en donde la localidad de Las Varas tiene 12 colonias, y el polígono estudiado tiene 25 ranherías dispersas, dando un total de 39 zonas, como se muestra en la tabla siguiente:

Número	Asentamiento	Tipo de Asentamiento	Código Postal	Zona
--------	--------------	----------------------	---------------	------

1	Celso Hernández	Colonia	63715	Urbana
2	Nueva Era	Colonia	63715	Urbana
3	Nueva Galicia	Colonia	63715	Urbana
4	La Lomita	Colonia	63715	Urbana
5	Agua Azul	Colonia	63715	Urbana
6	Las Varas Centro	Colonia	63715	Urbana
7	Niños Héroe	Colonia	63715	Urbana
8	San José	Colonia	63715	Urbana
9	Guadalajara	Colonia	63715	Urbana
10	Las Fuente	Colonia	63715	Urbana
11	Atenas	Colonia	63715	Urbana
12	Tepeyac	Colonia	63715	Urbana
13	La Cuata	Ranchería	63708	Rural
14	Paso de las Palmas	Ranchería	63708	Rural
15	La Aurora	Ranchería	63708	Rural
16	Las Moras	Ranchería	63708	Rural
17	Las Palmas (Vivero)	Ranchería	63708	Rural
18	Rancho Monroy	Ranchería	63708	Rural
19	Las Potrancas	Ranchería	63708	Rural
20	Mario Menchaca Pineda	Ranchería	63708	Rural
21	Juan Díaz	Ranchería	63708	Rural
22	La Leña (restaurante)	Ranchería	63708	Rural
23	Sello Rojo	Ranchería	63708	Rural
24	Los Silvas	Ranchería	63708	Rural
Número	Asentamiento	Tipo de Asentamiento	Código Postal	Zona
25	La Peña (José Adrián Villegas González)	Ranchería	63708	Rural
26	La Curva	Ranchería	63708	Rural
27	Ascensión de la Rosa	Ranchería	63713	Rural
28	El Paraíso	Ranchería	63713	Rural
29	Los Llanitos	Ranchería	63708	Rural
30	San Isidro (Rancho de los Bravo)	Ranchería	63708	Rural
31	Rancho de Gustavo Flores	Ranchería	63708	Rural
32	Las Ardillas	Ranchería	63708	Rural

33	El Caimanero	Ranchería	63708	Rural
34	El Imperio	Ranchería	63708	Rural
35	Los Isabeles	Ranchería	63714	Rural
36	El Crucero Chacala	Ranchería	63714	Rural
37	La Higuera	Ranchería	63713	Rural
38	San Antonio	Ranchería	63714	Rural
39	Eduardo	Ranchería	63714	Rural

Fuente: Elaboración propia.

A continuación se hace una descripción de las 12 colonias por la que está conformada la localidad de Las Varas que se localiza al centro del área de estudio, empezando la descripción de norte a sur con la colonia La Lomita achurada en el plano con el color beige aproximadamente con 9 manzanas, a lado derecho se encuentra la colonia Nueva Era con el color lila el cual cuenta con aproximadamente 22 manzanas, en la parte inferior la colonia Nueva Galicia con el color rosa que tiene aproximadamente 72 manzanas, en la zona oeste se encuentra la colonia Niños Héroes de color naranja con aproximadamente 9 manzanas, en la parte inferior esta la colonia San José de color azul marino con aproximadamente 82 manzanas, al oeste se localiza la colonia Guadalajara de color rosa mexicano con aproximadamente 13 manzanas, al este de la localidad se encuentra la colonia Celso Hernández de color verde agua con aproximadamente 66 manzanas, al oeste la colonia Agua Azul de color azul cielo con aproximadamente 38 manzanas, en la parte inferior y central de la localidad esta la colonia centro de Las Varas de color verde con aproximadamente 11 manzanas, debajo de dicha colonia se encuentra la colonia Las Fuentes de color verde olivo con aproximadamente 27 manzanas, en la parte inferior se encuentra la colonia Atenas de color morado con aproximadamente 26 manzanas y por último la colonia Tepeyac de color café con aproximadamente 78 manzanas. El resto del área es de tipo agropecuaria donde la actividad predominante es de granjas y huertos formando una barrera de transición entre las zonas urbanas y las áreas naturales.

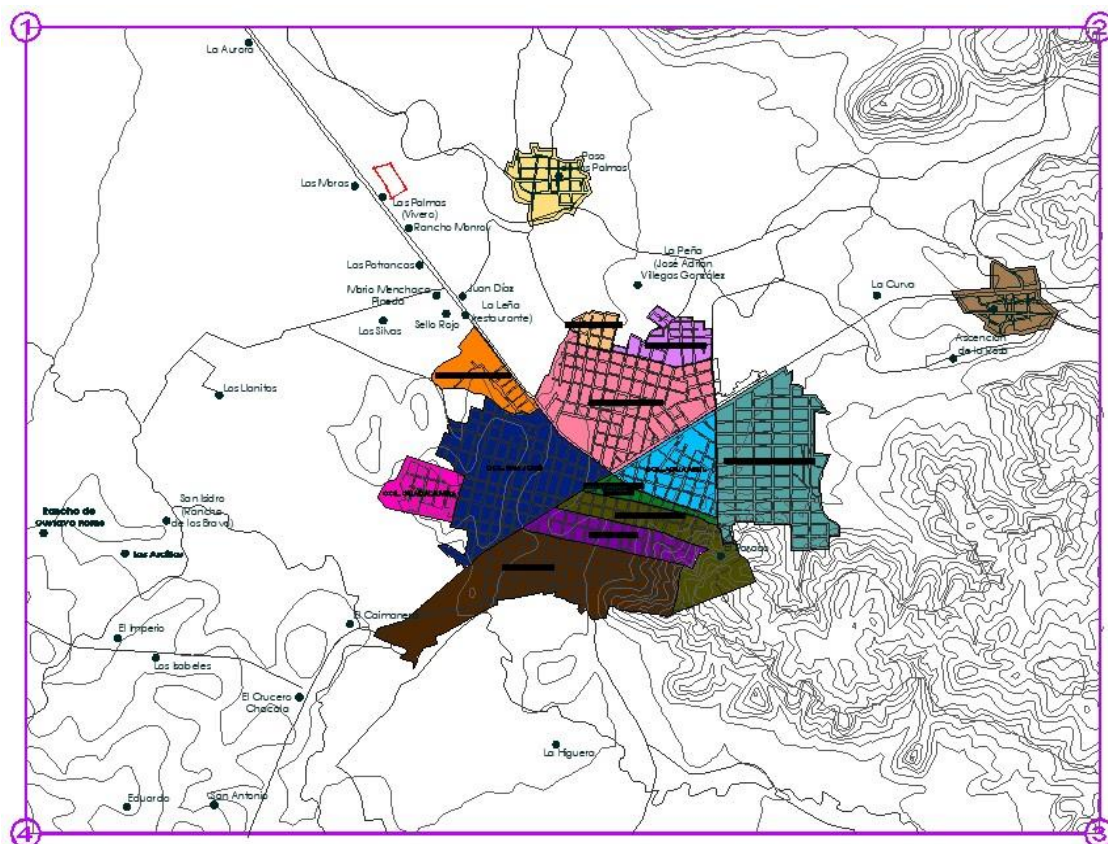


Imagen 10.- Estructura urbana.

2.2.2 TENENCIA DEL SUELO (Ver plano D-10)

Dentro del polígono de estudio se ubica propiedad privada, ejidal, federal, estatal, tierra de uso común, caminos saca-cosechas y algunas zonas no se encuentran registradas en el Registro Agrario Nacional (RAN), lo que respecta a los asentamiento humano está integrado en su totalidad por pequeños propietarios y de manera dispersa se encuentran tierras de dominio pleno o propiedad privada, las superficies ejidales se ubica alrededor en varias partes de la zona a estudiar, más sin embargo es importante considerar su ubicación dentro del contexto territorial, la superficie aproximada se manifiesta como en la tabla siguiente:

Tabla 1.- Tenencia del suelo

PROPIEDAD	SUPERFICIE HA.	%
Propiedad ejidal La Varas	990-17-50.18	30.16%
Propiedad ejidal Mazatan	782-86-23.28	23.85%

Propiedad ejidal Paso de las Palmas-Las Piedras	292-00-32.69	8.90%
Propiedad ejidal Capomo	22-93-42.44	0.70%
Propiedad privada o Dominio pleno	474-34-64.12	14.45%
Pequeña Propiedad (localidades)	356-16-48.77	10.85%
No cuenta con registro según RAN	180-57-66.15	5.50%
Propiedad Federal	80-91-81.00	2.46%
Tierras de uso Común	50-46-84.45	1.54%
Caminos saca-cosechas	38-75-98.11	1.18%
Propiedad Estatal	13-55-60.93	0.41%

Fuente: Elaboración propia e información del RAN.

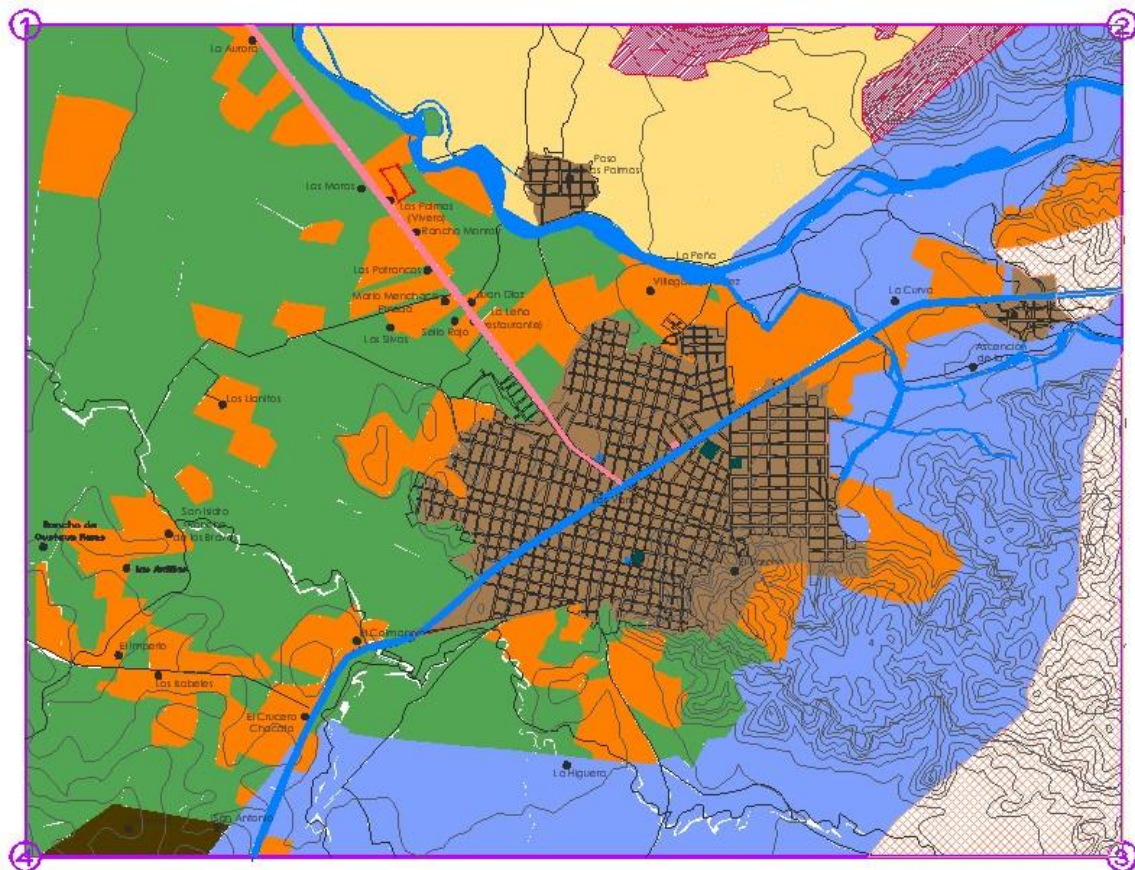


Imagen 11.- Tenencia del Suelo.

2.2.3 USO DE SUELO (Ver plano D-11)

El predio se encuentra ubicado dentro de dos sistemas de planeación vigentes los cuales son el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Las Varas y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, publicados en el periódico oficial del estado de Nayarit el día 19 de marzo de 2005 y el día 04 de agosto del 2017, respectivamente, derivado a lo anterior se considera el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela por ser el instrumento de planeación más actualizado. El área de estudio se ubica dentro del plano E-02 Zonificación Secundaria, el cual señala los siguientes usos:

Tabla 2.- Uso de suelo.

USO DE SUELO	SUPERFICIE HA.	%
Área Natural Protegida (AP)	284-89-63.72	8.68%
Espacios Verdes (EV)	271-24-03.08	8.26%
Granjas y Huertos (GH)	230-00-23.42	7.01%
Agropecuario (AG)	1,154-86-52.60	35.18%
Habitacional Jardín (HJ)	31-24-17.14	0.95%
Habitacional densidad mínima (H1)	76-99-94.69	2.35%
Habitacional densidad baja (H2)	54-76-21.48	1.67%
Habitacional densidad mediana (H3)	535-38-77.36	16.31%
Habitacional densidad alta (H4)	266-98-44.12	8.13%
Corredor Mixto	188-43-65.49	5.74%
Servicios	40-18-73.65	1.22%
Industria	38-47-44.47	1.17%
Infraestructura	79-43-52.19	2.42%
Nodos Viales	14-19-19.43	0.43%
Equipamiento	4-50-24.61	0.14%
Zonas dentro de la traza urbana (Paso de las Palmas y La Cuata)	11-11-19.98	0.34%
TOTAL		100%

Fuente: Elaboración propia y PMDU Compostela.

Cabe señalar que el instrumento ya tiene 4 años desde su publicación, y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Las Varas tiene 16 años por lo que la traza urbana ha crecido y las zonas turísticas y habitacionales de densidad media-

baja se han ido desarrollando en dichas zonas; tomando en consideración lo anterior, se realiza el presente estudio de Programa Parcial con el sustento legal descrito en el marco jurídico, donde se demostrará en términos técnicos y legales que es viable la obtención de un cambio de uso de suelo; de igual manera la propuesta de la creación del presente desarrollo es la densidad media y se considerado la acción urbanística de manera sustentable con la menor afectación al medio ambiente.

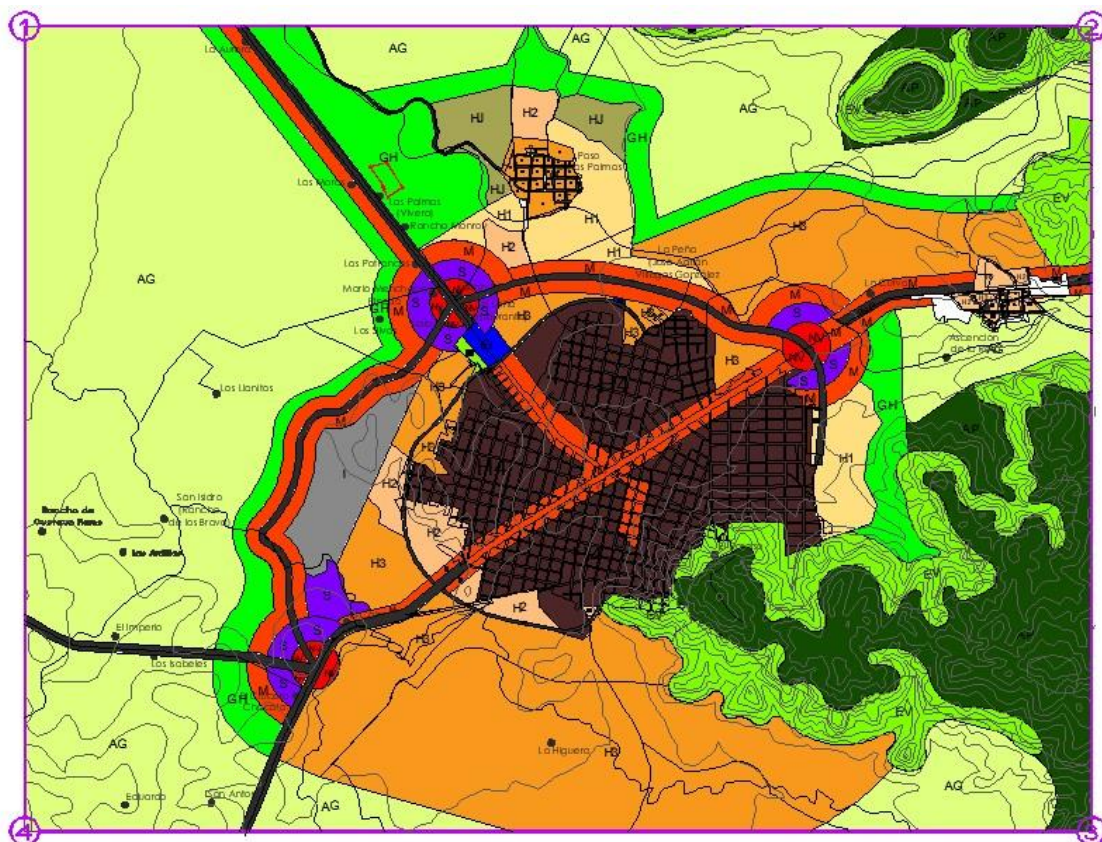


Imagen 12.- Uso de suelo.

2.2.4 VIALIDAD (Ver plano D-12)

La vialidad federal ubicada en el área de estudio es la carretera No. 200 que se convierte en la calle principal conocida como Adolfo López Mateos de la localidad de Las Varas dicha vialidad federal conecta a la ciudad de Tepic con el municipio de Puerto Vallarta, atravesando rancherías y localidades del municipio de Compostela.

El aforo de esta vialidad corresponde primordialmente a recorridos locales, es de gran importancia regional ya que permite la comunicación de los polos Norte y Sur del municipio, presenta una sección de 7 metros de rodado, lo cual permite la circulación vehicular en dos carriles de 3.50 metros (uno por cada sentido); el derecho de vía es de 40.00 metros (20.00 metros a cada lado a partir de su eje). Es importante mencionar que vialidades secundarias, hacia el norte: vialidad de terracería hacia Paso de las Palmas; hacia el oeste, carretera asfáltica, dos carriles en buen estado que va hacia Chacala y al sureste carretera de terracería a Capomo.

En dicha vialidad regional confluyen las siguientes vialidades:

- Carretera Federal número 200; de noreste a suroeste parte de la ciudad de Tepic y conecta a diversa zonas turísticas de la Riviera.
- Carretera Estatal número 16; el punto de intersección se realiza en la localidad de Las Varas, con esta intersección se logra la comunicación con el municipio de San Blas.

Para entrar al predio del fraccionamiento “Xiramar” se ingresa por el cruce de la carretera federal No. 200 a la carretera estatal número 16 continuando 2.17 kilómetros, hasta llegar a una brecha el cual continua con aproximadamente 60 metros, el cual contempla únicamente el acceso de un vehículo, derivado de lo anterior se pretende el mejoramiento de dicha vialidad a corto plazo.

En la localidad del área de estudio se encuentran vialidades con variación de anchos con secciones aproximadas de 10.00 metros, sin embargo, la mayoría se consideran vialidad tipo local y únicamente como vialidad colectora la calle Revolución Poniente la que posteriormente se convierte en la carretera estatal No. 16; de igual manera en la mayoría de las vialidades se observa ausencia de señalización de sentidos de circulación y nomenclatura de calles, a continuación, se integran los nombres de las vialidades:

Localidad de Las Varas:

- Vialidades locales de norte a sur:
 - 5 de Mayo
 - Primero de Septiembre
 - 15 de Septiembre
 - 12 de Octubre
 - 20 de Noviembre
 - Primero de Mayo
 - Mazatlán
 - 5 de Mayo

- Veracruz
- México
- Jalisco

○ Vialidades locales de este a oeste:

- Caoba
- Sol
- La Paz
- Coapinol
- Miguel Hidalgo
- Emiliano Zapata
- Francisco Villa
- General Rafael Buelna
- Felipe Ángeles
- Francisco I. Madero
- Flores Magón
- Niños Héroes
- Benito Juárez
- Ignacio Allende
- José María Morelos
- Mariano Abasolo

○ Vialidades locales de noreste a suroeste:

- Chapultepec
- Ecurridero
- Nayarit
- Yucatán
- Justo Sierra Oriente
- Vicente Guerrero
- Mazatlán Norte y Sur
- León Norte y Sur
- Durango Norte y Sur
- Querétaro Norte y Sur
- Puebla Norte y Sur
- Veracruz Norte y Sur
- México Norte y Sur
- Jalisco Norte y Sur
- Nayarit Norte y Sur
- Sinaloa Norte y Sur
- Tlaxcala Norte y Sur

- Sonora Norte y Sur
- Colima Norte y Sur
- Zacatecas Norte y Sur
- Michoacán Norte y Sur
- Guadalajara Norte y Sur
- Mérida Sur
- Chiapas Sur
- Oaxaca Sur
- Chihuahua Sur
- Coahuila Sur
- Tamaulipas Sur
- Baja California
- Yucatán
- Cáimanero

○ Vialidades locales de noroeste a sureste:

- Coapinol
- Ignacio López Rayón
- Justo Sierra Poniente
- Vicente Guerrero Poniente y Oriente
- Pedro Moreno Poniente y Oriente
- José María Luis Mora Poniente
- Lázaro Cárdenas Poniente
- Plutarco Elías Calles
- Plutarco Elías Calles Poniente
- Francisco Villa Poniente
- Aldama Poniente y Oriente
- Francisco I. Madero Oriente
- Revolución Oriente
- Álvaro Obregón Oriente
- Industrial
- Corregidora
- Amado Nervo
- Venustiano Carranza Poniente y Oriente
- José María Morelos Poniente y Oriente
- Miguel Hidalgo Poniente
- Juan Escutia Poniente
- Sebastián Lerdo de Tejada Poniente y Oriente
- Escobedo Poniente y Oriente
- Felipe Carrillo Puerto Poniente y Oriente

- Aquiles Serdán
- Valentín Gómez Farías
- Cándido Aguilar
- Eulogio Parra

Ranchería Paso de las Palmas:

○ Vialidades locales de oeste a este:

- Francisco I. Madero
- Benito Juárez
- México
- Lázaro Cárdenas
- Luis Donaldo Colosio

○ Vialidades locales de norte a sur:

- Puebla
- Emiliano Zapata
- Francisco Villas
- José María Morelos
- Juan Escutia
- Niños Héroes

La ranchería conocida como “La Cuata” únicamente cuenta con dos vialidades locales Flores Magón y Emiliano Zapata.

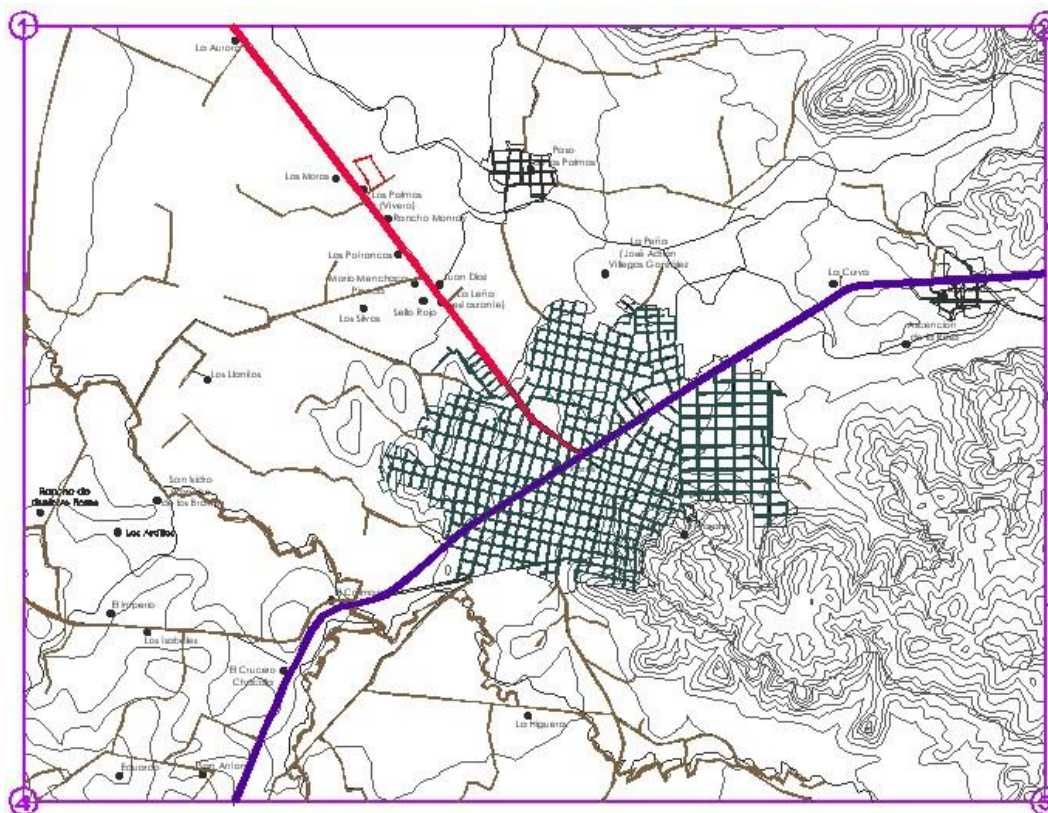


Imagen 13.- Vialidad.

2.2.5 INFRAESTRUCTURA

2.2.5.1 AGUA POTABLE⁸ (Ver plano D-13)

Una de las fuentes de aprovechamiento de agua en el estado procede de los acuíferos. Se tiene una extracción anual de casi 130 millones de metros cúbicos (Mm3), mientras se estima una recarga media de 406 Mm3, lo que significa que solo se explota del orden de 32% del volumen disponible estimado. En cuanto a las aguas superficiales, estas se aprovechan en mayor volumen que las subterráneas, especialmente en los usos agrícolas, pecuario y en generación de energía. El volumen total extraído de los cuerpos de agua superficiales, asciende a 828.6 Mm3.

Prácticamente la totalidad del volumen utilizado en el uso hidroagrícola proviene de fuentes superficiales, es decir que el 98% del agua utilizada en el riego agrícola proviene de cuerpos superficiales. En tanto que, solamente el 2% de las

⁸ Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Las Varas.

aguas superficiales es aprovechado para uso urbano-industrial, esto implica que 1.05% es utilizado para uso público urbano y el 0.93% es consumido por la industria.

En las Varas, en relación a la red de agua potable, tenemos que de 5,783 viviendas que integran el centro de población; 4,311 cuentan con este servicio, lo que representa un 74.54%. El consumo de agua para esta localidad es exclusivamente de tipo doméstico, para el cálculo de la demanda actual y futura se considera una dotación de 150 lts/hab/día y para la aportación de agua residual se aplica un coeficiente de retorno a la red de 0.8.

La captación del agua necesaria está formada por dos pozos profundos que captan el agua subterránea de la zona, el pozo número 1 tiene una tubería con un diámetro de descarga de 8", el cual se conecta en forma directa a la red de distribución y envía el caudal excedente a los tanques 1 y 2 que funcionan interconectados. El pozo número 2 está muy cercano al primero y la tubería de descarga es de 8" de diámetro y envía el caudal directamente a los tanques de regulación que se ubican en la zona sur de la localidad.

La línea de conducción tiene una longitud de 2,448 metros con tubería de asbesto cemento en clase 14 y clase 10, esta conduce el caudal del pozo número 2 a los tres tanques de la localidad, teniendo una bifurcación en la calle León, para hacer llegar el agua a los tanques superficiales 1 y 2 que funcionan interconectados. La línea continua por la calle Venustiano Carranza hasta hacer llegar el agua al tanque número 1 que es el de más reciente construcción. La línea de conducción tiene un desnivel de 71 metros hasta el tanque número 3 que es el que tiene la mayor elevación respecto a los tanques 1 y 2 y a la red de distribución.

Para la regulación de la demanda, se cuenta con tres tanques superficiales de mampostería, en un predio se tiene el tanque número 1 y 2 que trabajan de manera interconectada, recibiendo agua del pozo 2 y los excedentes de la red de distribución con el agua del pozo 1, en conjunto tienen una capacidad de 900 m³. El tanque de mayor capacidad tiene una profundidad de 2.8 m, tiene tuberías de entrada y salida de acero de 8". El tanque número 3 también es de tipo superficial de mampostería y se ubica en una zona más alta, recibiendo el agua del pozo 2, a través de una tubería de 8" de diámetro, con una capacidad de 570 m³. Los tres tanques en conjunto tienen una capacidad de 1,470 m³ y comparada con el volumen de regulación que se requiere para condiciones actuales (382 m³), es muy superior e incluso puede cubrir las necesidades futuras de regulación al incrementarse el gasto de demanda.

La red de distribución está formada por dos líneas principales de 8" que salen de ambos tanques, estas forman un circuito principal que se complementa con tubería

de INEGI se tiene un total de 33,497 viviendas en el municipio de Compostela de las cuales 22,914 viviendas cuentan con drenaje ya sea conectado a la red

pública; una fosa séptica o tanque séptico (biodigestor); una tubería que va a dar a una barranca o grieta, río, lago o mar. Lo anterior comprende las viviendas particulares para las que se captaron las características de la vivienda, clasificadas como: casa única en el terreno; casa que comparte terreno con otra(s); casa dúplex; departamento en edificio; vivienda en vecindad o cuartería; vivienda en cuarto de azotea de un edificio y no especificado de vivienda particular. Incluye a las viviendas particulares sin información de ocupantes.

En las Varas tienen contabilizadas 5,783 viviendas de las cuales 4,315 cuentan con drenaje, lo que representa el 74.61%.

El sistema de alcantarillado está formado por una red de atarjeas que descargan a dos colectores principales de 45 cm de diámetro, la red queda dividida prácticamente en dos zonas con la ubicación de la carretera que va de Compostela a Puerto Vallarta. En la zona Norte la mayor parte de la red tributa hacia un colector principal ubicado sobre la calle Colima, el cual sigue una trayectoria de Norte a Sur, descargando finalmente en un colector de 61 cm de diámetro que finalmente se conecta al emisor que inicia en la calle de Camino Viejo a Puerto Vallarta.

En esta localidad, el funcionamiento del sistema de alcantarillado es muy deficiente, debido a que, en épocas de lluvia, el agua ingresa a la red y en ocasiones brota el agua por los pozos de visita.

La cobertura del servicio, según los datos proporcionados por el administrador del sistema, es del orden de un 50%, por lo que se requiere la ampliación de la red de atarjeas y de colectores primarios. La zona que cuenta con servicio corresponde principalmente al centro de la localidad.

Es importante indicar, que la prioridad establecida con el organismo operador, es la definición del proyecto de ampliación del colector principal ubicado sobre la carretera de Compostela a Puerto Vallarta, la cual será ampliada y debe contemplarse la construcción de un tramo de éste colector; Así como la construcción de una planta tratadora de aguas residuales la cual capte el agua del colector principal y ya tratada la canalice al arroyo el Arenoso, ubicado al suroeste del centro de población.

2.2.5.3 ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO (Ver plano D-15)

Energía eléctrica

En el suministro de este servicio, Nayarit goza de muchas ventajas con respecto a otras entidades cercanas ya que Nayarit tiene garantizada la generación, distribución y consumo de energía eléctrica con una potencia real instalada de 962.9 megawatts y una generación neta de energía de 1,397.8 gigawatts p/hora.

El servicio eléctrico que se presta en el área lo proporciona la Comisión Federal de Electricidad. La red eléctrica al interior del municipio se realiza por medio de tres tipos de líneas de distribución: Línea de servicio de baja tensión en postera sencilla alojada en la margen oriente de la Carretera Federal número 200 (de noreste a suroeste parte de la ciudad de Tepic y conecta a diversa zonas turísticas de la Riviera), desde la cabecera municipal hasta el límite del municipio. Línea de servicio de alta tensión en postera doble, la cual genera un derecho de vía de 10 metros a cada lado a partir de su eje y una más de alta tensión en torres de acero, mismas que tienen un derecho de vía de 15 metros a partir de su eje.

El municipio de Compostela cuenta con una cobertura del 68.53%, donde la localidad de Las Varas se abastecen de la subestación de Guayabitos, la cual lleva la línea principal a través de la subestación de Compostela, tomando la red para las Varas, de las cuales 4,311 viviendas cuentan con el servicio, lo que equivale al 74.54%. ya que se consideran las 5,783 viviendas particulares habitadas que tienen energía eléctrica. Comprende las viviendas particulares para las que se captaron las características de la vivienda, clasificadas como: casa única en el terreno; casa que comparte terreno con otra(s); casa dúplex; departamento en edificio; vivienda en vecindad o cuartería; vivienda en cuarto de azotea de un edificio y no especificado de vivienda particular. Incluye a las viviendas particulares sin información de ocupantes.

Alumbrado público

En referencia al alumbrado público se señala que todo el centro de población de Las Varas cuenta con el servicio, sin embargo en las zonas alejadas del área de estudio se considera insuficiente, ya que los radios de iluminación no se superponen al menos en toda el área de estudio se cuenta con el servicio de alumbrado público.

Está resuelto por medio de arbotantes metálicos típicos, montados sobre postes de concreto, encontrándose uno por cada intersección de calles. La distribución eléctrica es aérea.

concreto estampado, adoquín, empedrado en buen estado, empedrado en regular estado y terracería, la mayor parte de la localidad cuenta con empedrado en buen estado, sin embargo, se detectaron algunos tramos donde los efectos de las lluvias han provocado la aparición de baches; aun cuando se trata de una vialidad con poco tránsito, la falta de mantenimiento y señalización podrían provocar accidentes automovilísticos; a continuación, se mencionan las calles principales y su infraestructura:

Tabla 3.- Infraestructura de Vialidad

CALLES		INFRAESTRUCTURA	
LOCALIDAD LAS VARAS			
NORTE A SUR			
Primero de Septiembre	Empedrado y terracería	Mayor parte en mal estado	
15 de Septiembre	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado	
12 de Octubre	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado	
20 de Noviembre	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado	
Primero de Mayo	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado	
Mazatlán	Empedrado y terracería	Mayor parte en mal estado	
5 de Mayo	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado	
Veracruz	Terracería	Mayor parte en buen estado	
México	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado	
Jalisco	Terracería	Mayor parte en buen estado	
ESTE A OESTE			
Caoba	Terracería	Mayor parte en buen estado	
Sol	Terracería	Mayor parte en buen estado	

La Paz	Terracería	Mayor parte en buen estado
Coapinol	Terracería	Mayor parte en buen estado
Miguel Hidalgo	Terracería	Mayor parte en buen estado
Emiliano Zapata	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Francisco Villa	Empedrado y	Mayor parte en mal estado

CALLES	INFRAESTRUCTURA	
	terracería	
General Rafael Buelna	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Felipe Ángeles	Empedrado	Mayor parte en buen estado
Francisco I. Madero	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Flores Magón	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Niños Héroes	Terracería	Mayor parte en buen estado
Benito Juárez	Terracería	Mayor parte en mal estado
Ignacio Allende	Terracería	Mayor parte en mal estado
José María Morelos	Terracería	Mayor parte en mal estado
Mariano Abasolo	Terracería	Mayor parte en mal estado
NORESTE A SUROESTE		
Chapultepec	Terracería	Mayor parte en buen estado
Escurridero	Terracería	Mayor parte en buen estado
Nayarit	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Yucatán	Empedrado	Mayor parte en buen estado
Justo Sierra Oriente	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Vicente Guerrero	Terracería y empedrado	Mayor parte en buen estado
Mazatlán Norte y Sur	Terracería	Mayor parte en buen estado

León Norte y Sur	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Durango Norte y Sur	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Querétaro Norte y Sur	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Puebla Norte y Sur	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Veracruz Norte y Sur	Adoquín y Empedrado	Mayor parte en buen estado
México Norte y Sur	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Jalisco Norte y Sur	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Nayarit Norte y Sur	Empedrado y Adoquín	Mayor parte en buen estado
Sinaloa Norte y Sur	Concreto, empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Tlaxcala Norte y Sur	Empedrado y	Mayor parte en buen estado

CALLES	INFRAESTRUCTURA	
	terracería	
Sonora Norte y Sur	Concreto, empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Colima Norte y Sur	Concreto, empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Zacatecas Norte y Sur	Concreto y empedrado	Mayor parte en buen estado
Michoacán Norte y Sur	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Guadalajara Norte y Sur	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Mérida Sur	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Chiapas Sur	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado

Oaxaca Sur	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Chihuahua Sur	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Coahuila Sur	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Tamaulipas Sur	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Baja California	Terracería	Mayor parte en buen estado
Yucatán	Terracería	Mayor parte en buen estado
Cáimanero	Terracería	Mayor parte en buen estado
NOROESTE A SURESTE		
Coapinol	Terracería	Mayor parte en mal estado
Ignacio López Rayón	Terracería	Mayor parte en buen estado
Justo Sierra Poniente	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Vicente Guerrero Poniente y Oriente	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Pedro Moreno Poniente y Oriente	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
José María Luis Mora Poniente	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Lázaro Cárdenas Poniente	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Plutarco Elías Calles	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Plutarco Elías Calles Poniente	Empedrado	Mayor parte en buen estado

CALLES	INFRAESTRUCTURA	
Francisco Villa Poniente	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Aldama Poniente y Oriente	Terracería	Mayor parte en buen estado
Francisco I. Madero Oriente	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado

Revolución Oriente	Concreto hidráulico, Adoquín y Empedrado	Mayor parte en buen estado
Álvaro Obregón Oriente	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Industrial	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Corregidora	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Amado Nervo	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Venustiano Carranza Poniente y Oriente	Concreto, empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
José María Morelos Poniente y Oriente	Empedrado y terracería	Mayor parte en mal estado
Miguel Hidalgo Poniente	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Juan Escutia Poniente	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Sebastián Lerdo de Tejada Poniente y Oriente	Empedrado y terracería	Mayor parte en buen estado
Escobedo Poniente y Oriente	Terracería	Mayor parte en buen estado
Felipe Carrillo Puerto Poniente y Oriente	Empedrado	Mayor parte en buen estado
Aquiles Serdán	Terracería	Mayor parte en buen estado
Valentín Gómez Farías	Empedrado	Mayor parte en buen estado
Cándido Aguilar	Terracería	Mayor parte en buen estado
Eulogio Parra	Terracería	Mayor parte en mal estado
RANCHERÍA PASO DE LAS PALMAS		
OESTE A ESTE		
Francisco I. Madero	Terracería	Mayor parte en buen estado
Benito Juárez	Terracería	Mayor parte en buen estado
México	Terracería	Mayor parte en buen estado

Lázaro Cárdenas	Concreto hidráulico y terracería	Mayor parte en buen estado
CALLES	INFRAESTRUCTURA	
Luis Donaldo Colosio	Terracería	Mayor parte en buen estado
NORTE A SUR		
Puebla	Terracería	Mayor parte en buen estado
Emiliano Zapata	Concreto hidráulico y terracería	Mayor parte en buen estado
Francisco Villas	Terracería	Mayor parte en buen estado
José María Morelos	Terracería	Mayor parte en buen estado
Juan Escutia	Terracería	Mayor parte en buen estado
Niños Héroes	Terracería	Mayor parte en buen estado
RANCHERÍA LA CUATA		
Flores Magón	Terracería	Mayor parte en mal estado
Emiliano Zapata	Terracería	Mayor parte en mal estado
Nayarit	Empedrado	Mayor parte en buen estado

Transporte

Dentro de la localidad de las Varas solo se cuenta con una parada de transporte urbano, el transporte urbano lo conforma una flotilla de taxis colectivos, esta parada es informal, además no se cuenta con taquillas o bien un paradero de transporte foráneo, los autobuses hacen parada en la carretera para el ascenso y descenso de pasajeros, el transporte de carga solo es de paso y circula a través de la carretera federal No. 200, siendo este el único transporte existente en la localidad.

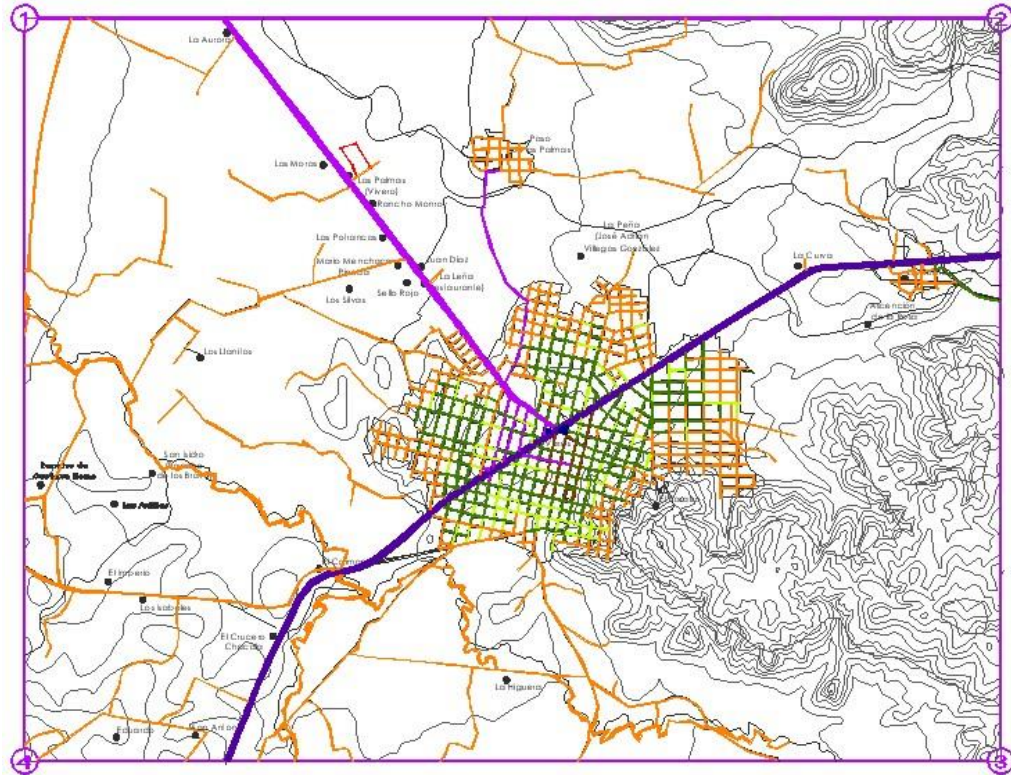


Imagen 17.- Vialidad y Transporte.

2.2.6 EQUIPAMIENTO (Ver plano D-17)

EDUCACIÓN Y CULTURA

En el rubro de educación existe un superávit, derivado a la situación que responde al hecho de ser una localidad receptora de las necesidades, de las localidades de su misma Sub-región. En la actualidad cuenta con 6 escuelas de educación preescolar, 7 escuelas de educación básico (primaria), 4 escuelas de educación media (secundarias), 10 escuelas de educación media superior (bachillerato) el cual se encuentran las escuelas con formación para el trabajo y 2 escuelas de nivel superior (universidad).

En lo referente al sistema de educación, encontramos cerca al área de estudio las siguientes instituciones públicas y privadas:

Tabla 4.- Equipamiento Educativo dentro del área de estudio.

No.	NOMBRE DE ESCUELA	NIVEL ESCOLAR	DIRECCIÓN	ALUMNOS	TURNOS	PRIVADA/ PÚBLICA
LOCALIDAD LAS VARAS						

1	Jardín de niños "Valentín Gómez"	Preescolar	Nueva Galicia, 63715 Las Varas, Nay.	70	Matutino	Pública
2	Jardín de niños "Niños Héroes"	Preescolar	Sinaloa Sur Juan Escutia, Atenas, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.	88	Matutino	Pública
3	Jardín De Niños Sor Juana Inés De La Cruz	Preescolar	63715, Venustiano Carranza Pte. 120, San José, Las Varas, Nay.	102	Matutino	Pública
4	CENDI COMUNITARIO	Preescolar	Felipe Ángeles, Celso Hernández, 63715 Las Varas, Nay.	sin dato	Matutino	Pública
5	Colegio Educare	Preescolar, Primaria y Secundaria	63715, Escobedo Pte. 119, Tepeyac, Las Varas, Nay.	sin dato	Matutino	Privada
6	Colegio Patria	Preescolar, Primaria, Secundaria y Media Superior	Adolfo López Mateos, Agua Azul, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.	31	Matutino	Privada
7	Escuela Primaria General Francisco Villa	Primaria	Nueva Galicia, 63715 Las Varas, Nay.	352	Matutino	Pública
8	Escuela Primaria General Felipe Ángeles	Primaria	12 de Octubre, Celso Hernández, 63715 Las Varas, Nay.	272	Matutino	Pública

No.	NOMBRE DE ESCUELA	NIVEL ESCOLAR	DIRECCIÓN	ALUMNOS	TURNO	PRIVADA/ PÚBLICA
9	Primaria Paulo Freire	Primaria	Mazatlán Sur n, Nueva Galicia, 63715 Las Varas, Nay.	250	Matutino	Privada
10	Esteban Baca Calderón	Primaria	63715, México Sur 71, Tepeyac, Las Varas, Nay.	116	Vespertino	Pública
11	Esc. Prim. "16 de Septiembre"	Primaria	México Sur, Atenas, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.	294	Matutino	Pública
12	Emiliano Zapata	Secundaria	Calle 12 De Octubre, Col. Celso Hernández Cp 63715, Las Varas, Nayarit	566	Matutino	Pública

13	Patria y Libertad	Secundaria	Avenida López Mateos 112, Col. Celso Hernández Cp 63715, Las Varas, Nayarit	99	Vespertino	Privada
14	20 de Noviembre	Media Superior	Calle Revolución Poniente 250, Col. Ninguno Cp 63715, Las Varas, Nayarit	sin dato	Vespertino	Privada
15	CECyTEN Las Varas	Media Superior	Avenida De Las Torres, Col. Niños Héroes Cp 63715, Las Varas, Nayarit	sin dato	Matutino	Pública
16	Centro de Estudios Especializados en Computación	Media Superior	Calle Veracruz Sur, Col. Tepeyac Cp 63715, Las Varas, Nayarit	sin dato	Vespertino	Privada
17	Colegio De Bachilleres Del Estado De Nayarit Núm. 12	Media Superior	Col. Sin Nombre De Colonia 1 Cp 0, Las Varas, Nayarit	sin dato	Vespertino	Pública
18	Especial de Belleza Lucero	Media Superior	Calle México, Col. Sin Nombre De Colonia 1 Cp 63715, Las Varas, Nayarit	sin dato	Matutino	Privada
19	Instituto Gama	Media Superior	Avenida México 1, Col. Ninguno Cp 63715, Las Varas, Nayarit	sin dato	Discontinuo	Privada
20	COBAEN No. 4 Las Varas	Media Superior	Adolfo López Mateos 60, Nueva Galicia, 63715 Las Varas, Nay., México	sin dato	Discontinuo	Pública
No.	NOMBRE DE ESCUELA	NIVEL ESCOLAR	DIRECCIÓN	ALUMNOS	TURNOS	PRIVADA/ PÚBLICA
21	Instituto De Capacitación Montes De Oca	Media Superior	Venustiano Carranza Ote. 12, Las Fuentes, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay., México	sin dato	Discontinuo	Privada
22	escuela Alejandra	Media Superior	México Sur 2, Puerta de Oro, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.	sin dato	Matutino	Privada

23	Universidad Del Álica De Occidente	Superior	Boulevard Adolfo López Mateos Oriente 112, Col. Celso Hernández Cp 63175, Las Varas, Nayarit	sin dato	Discontinuo	Privada
24	Universidad Tecnológica de Mazatán	Superior	5 de Mayo 72, Celso Hernández, 63715 Las Varas, Nay.	sin dato	Discontinuo	Privada
RANCHERÍA PASO DE LAS PALMAS						
1	Lázaro Cárdenas	Primaria	Calle Lázaro Cárdenas, Col. Ninguno Cp 63715, Paso De Las Palmas, Nayarit	69	Matutino	Pública

En este ámbito se encuentra un déficit, en el cual la Biblioteca Pública cuenta con lugar para 11 usuarios, mientras su demanda es para 26.41 lo que genera un déficit de 15.41. No obstante, cuenta con espacio físico suficiente para incrementar su servicio. A diferencia del Museo el cual se encuentra en un espacio reducido para el número de piezas que posee, lo que genera una demanda de 1,316.00 m². Así mismo carece de Casa de la Cultura. Mientras el Centro Social Popular posee un déficit de 92.09 m². Y por último el Auditorio Municipal, que en contraste con los antes mencionados, marca un superávit de 554.38 butacas¹⁰.

El museo cuenta con piezas importantes en un espacio reducido y en un sitio poco adecuado.

SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL

La localidad de Las Varas cuenta con el "Hospital General de Sub-zona C/MG No. 15" el cual tiene 7 consultorios, 25 médicos en contacto con pacientes, 3 médicos generales, 4 médicos familiares, 1 médico pediatra, 36 enfermeras en contacto con pacientes, 19 enfermeras generales, 1 medico ginecoobstetra, 4 médicos cirujanos, 1 médico internista, 7 médicos especialistas, 1 odontólogo, 5 enfermeras especialistas, 8 enfermeras auxiliares y la unidad de medicina familiar catalogado como de segundo nivel, conocido como "Unidad Médica Familiar ISSSTE", el cual

cuenta con el inmueble propio y atiende aproximadamente a 1,564 personas. Los demás servicios son de carácter privado como se menciona en la tabla siguiente:

Tabla 5.- Equipamiento de salud.

¹⁰ Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Las Varas

NOMBRE	DIRECCIÓN	PÚBLICA/PRIVADA
Servicios de Salud de Nayarit	México Sur s/n, Nueva Galicia, Nueva Era, 63715 Las Varas, Nay.	Pública
Centro De Salud Las Varas, Nay	Cuapinol 66, Nueva Galicia, Pedregal de Santo Domingo, 63715 Ciudad de México, Nay.	Pública
Hospital Básico Comunitario Las Varas	Nueva Galicia, 63715 Las Varas, Nay.	Pública
Hospital General de Subzona C/MF No. 15	Hidalgo 115, Atenas, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.	Pública
Unidad Médica Familiar ISSSTE	63715, Michoacán Sur LB, San José, Las Varas, Nay.	Pública
Salud integral Namasté	Revolución Ote. 48, Agua Azul, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.	Privada
Laboratorios Romano Al Cuidado De Tu Salud	Revolución Ote., Puerta de Oro, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.	Privada
Dr. Ileana Becerra Perez	Jalisco Sur 2, Puerta de Oro, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.	Privada
Consultorio Dental	Jalisco Nte 10A, Agua Azul, Centro, 63715 Las Varas, Nay.	Privada
Laboratorio Herma Lab	Puebla Sur 8, Puerta de Oro, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.	Privada
Clínica San José	Guadalajara Sur 49, San José, 63715 Las Varas, Nay.	Privada
Dental Gradilla	63715, Calle Nayarit Nte. 98, Nueva Galicia, Las Varas, Nay.	Privada
Clínica Dental "Jalisco"	Juan Escutia Pte., Atenas, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.	Privada
Dr. Lorenzo Villa Delgadillo	México Sur 54#, Colonia Centro, 63715 Las Varas, Nay.	Privada
Consultorio Médico Fundación Best	Avenida Adolfo López Mateos Colonia San José (Las Varas) 63715, Nayarit	Privada
Consultorio Médico	Avenida Revolución Poniente , 95 Colonia San José (Las Varas) 63715, Nayarit	Privada
Consultorio Médico Ginecológico Y Obstetra	Avenida México Sur , 58 Las Varas (Las Varas) 63715, Nayarit	Privada
Clínica De Primer Contacto San José	Calle Guadalajara Sur , 49 Colonia San José (Las Varas) 63715, Nayarit	Privada

Consultorio Médico	Calle Puebla Sur , 54 Colonia Atenas (Las Varas) 63715, Nayarit	Privada
--------------------	---	---------

RECREACIÓN Y DEPORTE

En este subsistema se puede ver la falta de instalaciones adecuadas para la recreación de los niños, ya que existe escases de juegos infantiles y los existentes se encuentran en malas condiciones, sin embargo cuenta en la cabecera municipal con la plaza central. En este subsistema es notoria la falta de espacios públicos de esparcimiento y recreación. Incluso se estima que en Compostela existe un déficit en centros deportivos a nivel de barrios, sin embargo da servicio con la cobertura del módulo deportivo y además una cancha de volleyball, tres de básquet-ball y dos de fut-ball. Referente a la recreación es importante menciona la falta de centro de espectáculos.

Tabla 6.- Equipamiento de recreación y deporte.

NOMBRE	DIRECCIÓN	RUBRO
Rancho La Concepción	Sinaloa Sur 112, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.	Recreación
Plaza Principal	Veracruz Sur 62, Atenas, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.	Recreación
Unidad Deportiva Las Varas	Niños Héroes, 63715 Las Varas, Nay.	Deporte
Estadio de Beisbol, Las Varas.	Guadalupe Victoria 48, Agua Azul, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.	Deporte
Cancha de baloncesto	Celso Hernández, 63715 Las Varas, Nay.	Deporte
Campo de Beisbol "Las Varas"	Agua Azul, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.	Deporte
Cancha de futbol rápido	20 de Noviembre 20, Celso Hernández, 63715 Las Varas, Nay.	Deporte
Balneario Las Moras	63708 Compostela, Nay.	Recreación

SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

En Las Varas, se cuenta con la delegación municipal de Las Varas (Gobierno municipal de Compostela, Nayarit), ubicado en la Avenida Adolfo López Mateos, #60,

Int. 0, Colonia Nueva Galicia, Las Varas, Compostela, Nayarit, México, Cp: 63715, este edificio alberga la gran mayoría de servicios municipales como son: registro civil, juzgados y obras públicas entre otros. Referente al servicio de recolección de basura, a decir de los pobladores, se contrata servicio privado, ya que actualmente el municipio no presta este servicio con regularidad, quedando los desechos sólidos por muchos días en las vialidades. Existe un cementerio localizado al sur del área urbana de Las Varas, ubicado en la calle Nayarit Sur 177, Tepeyac, 63715, el cual se encuentra en buen estado de conservación.

Tabla 7.- Servicios Públicas y Administración Pública.

NOMBRE	DIRECCIÓN
Protección civil base las varas	Adolfo López Mateos 60, Nueva Galicia, 63715 Las Varas, Nay.
SAGARPA Las Varas	Tlaxcala Nte. 15, San José, 63715 Las Varas, Nay.
DIF Las Varas	Venustiano Carranza Pte. 61, Las Fuentes, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.
Juzgado Mixto de Primera Instancia	Atenas, Tepeyac, 63715 Las Varas, Nay.
Recaudación de rentas	Hidalgo, San José, 63715 Las Varas, Nay.

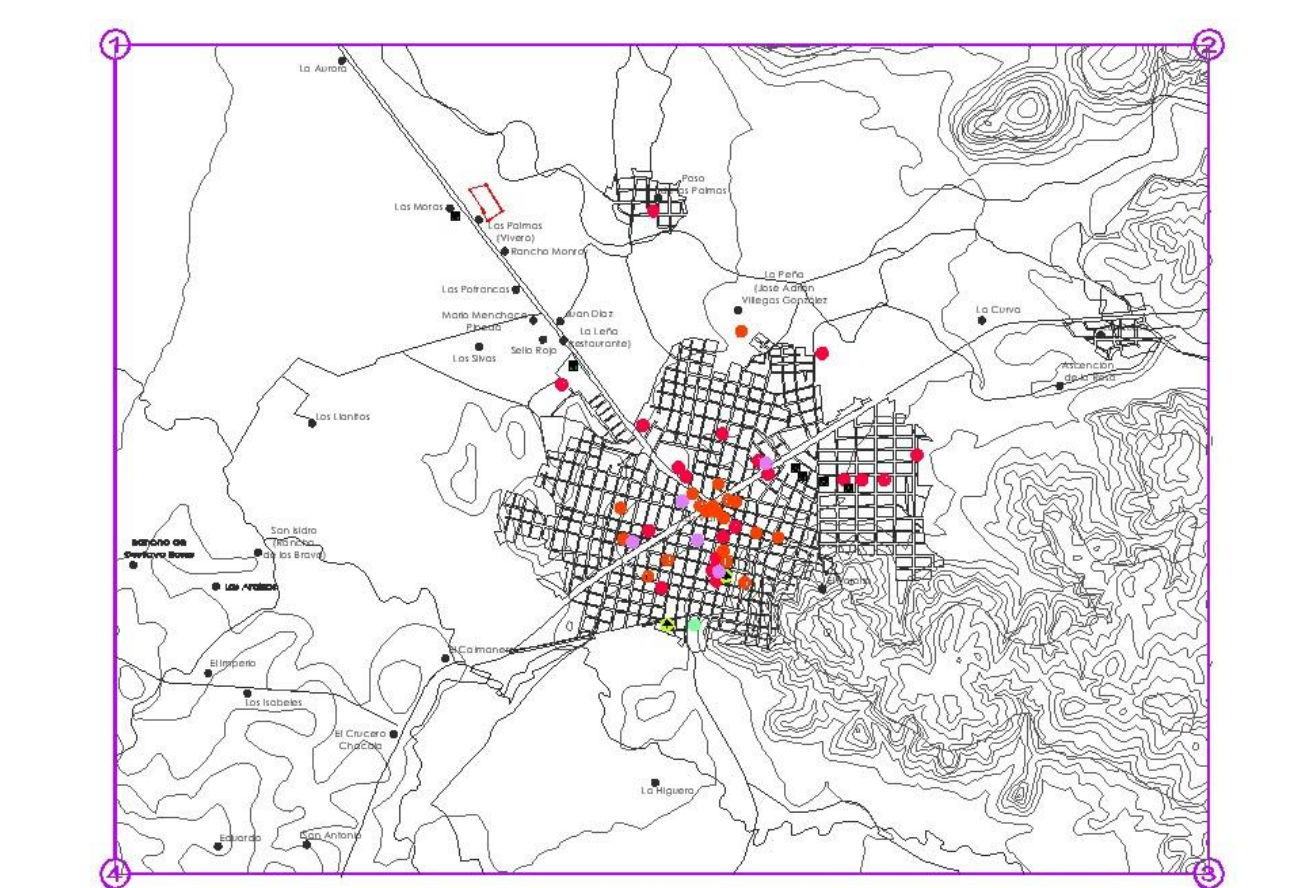


Imagen 18.- Equipamiento.

2.2.7 IMAGEN URBANA

En la zona de San Blas cuenta con una imagen de aspectos urbanos sin mucho orden; las construcciones existentes se componen de edificios de arquitectura tradicional predominando el tipo vernácula habitacional con materiales como el adobe, ladrillos, y tejas de barro, generalmente en un nivel con fachadas de un cuerpo en un solo plano, se observa un manejo de amplias gamas de colores vivos: rojos, rosas, amarillos, ocre, marrones, azules y verdes. Utilizando los colores mas oscuros para los guardapolvos y los claros para el resto de la fachada. Predomina el macizo sobre los vanos, los cuales son de proporciones variables generalmente en sentido horizontal, con protecciones de barrotes de herrería, donde la unidad tipológica se ha visto afectada debido a la integración de nuevos materiales y formas en las construcciones, la pérdida de las techumbres de teja dando lugar a losas planas de concreto y la inclusión de marquesinas y volados.

La imagen urbana ha sido afectada por elementos ajenos tales como letreros de dimensiones desproporcionadas con el entorno, materiales y colores variados, el cableado aéreo, todo tipo de toldos, antenas, tinacos y especialmente en la tipología arquitectónica debido al agregado de volados, faldones y marquesinas en las construcciones en sustitución de las techumbres de teja. De igual manera el mal servicio de recolección de basura ha provocado la acumulación de ésta en banquetas y esquinas, dando un mal aspecto y ocasionando focos de contaminación, lo cual se agrava en temporadas de calor. Con respecto al trazo de vialidades se presenta en damero con manzanas regulares, las cuales se ven afectadas en la Av. Adolfo López Mateos que se convierte en la carretera Compostela – Puerto Vallarta, que atraviesa por el centro, en menor grado la Av. Revolución que se convierte en la carretera a Zacualpan constituyen los dos ejes urbanos principales.

El mantenimiento, ampliaciones y remodelaciones en las viviendas, y obras de infraestructura puede generar una interferencia con la visual de paisaje de los habitantes (ya sea por la instalación de anuncios publicitarios o por la obra misma). El desecho de residuos sólidos deberá preverse en lugares estratégicos para que no deteriore la imagen urbana.

Por lo tanto, será conveniente proponer la normativa visual para el fraccionamiento del presente Programa Parcial.

2.2.8 RIESGO Y VULNERABILIDAD URBANA (Ver plano D-18)

Uno de los puntos importantes a considerar es la carretera federal No. 200 la cual es considerada un riesgo por el tránsito pesado que circula por ella; otro punto importante son las construcciones en las faldas del cerro, ya que se puede provocar emergencias urbanas por causa de deslaves; el arroyo la Tigrera puede ocasionar emergencias urbanas en la localidad de Las Varas derivado a las construcciones sin restricciones, ya que con lluvias prolongadas e intensas en las zonas llanas puede llegar al desbordamiento y llegar a las zonas urbanas; así mismo la zona centro por donde pasan los escurrimientos y la colonia Celso Hernández ya que por esta también se tienen registrados escurrimientos de aguas de lluvias; otro punto importante es la contaminación del suelo por el uso de agroquímicos en las áreas agrícolas del área de estudio, también se puede observar que algunos de los agroquímicos y parte del drenaje sanitario de la población es arrojada a varios arroyos el cual es un foco de contaminación para la zona así como en las orillas de la localidad de Las Varas y en la rancherías, ya que no cuentan con drenaje sanitario y se tiene el uso fosas sépticas sin revisión por parte de las autoridades correspondientes.

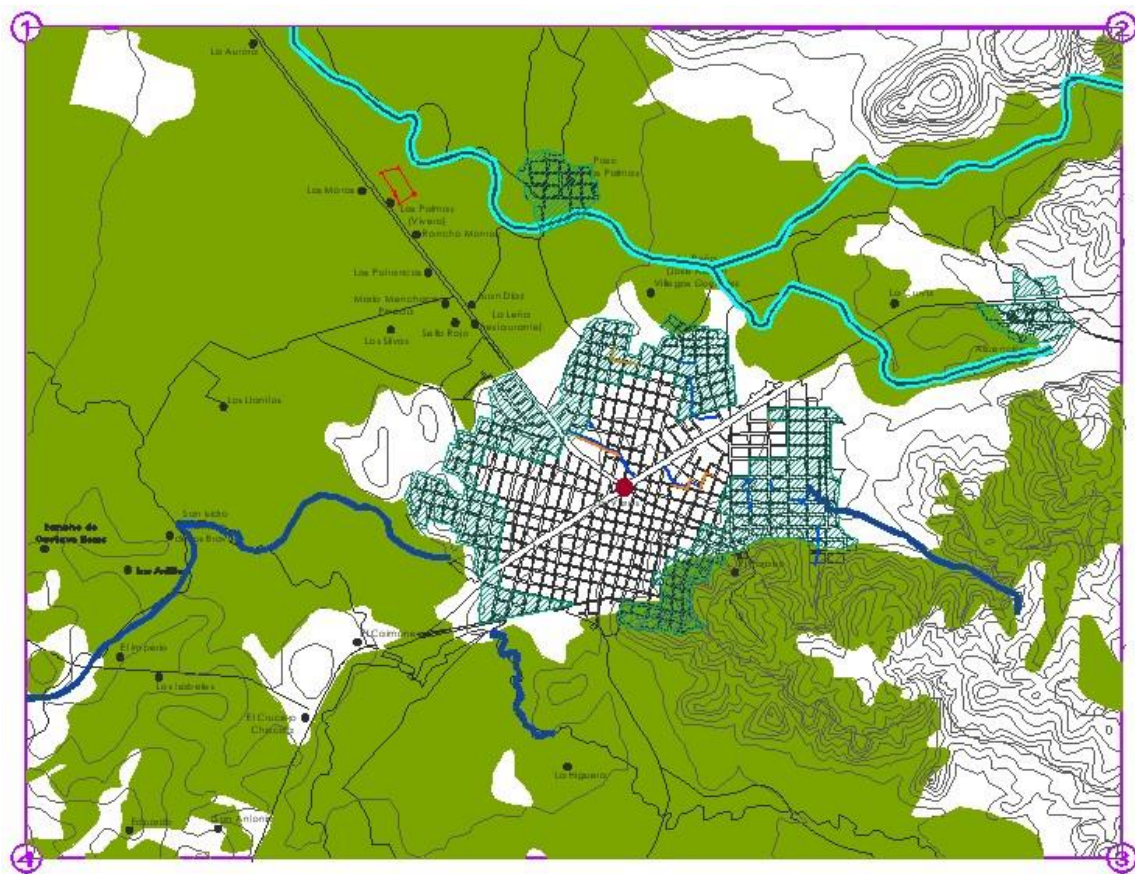


Imagen 19.- Riesgo y vulnerabilidad urbana.

2.3 ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

2.3.1 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

En este apartado se analizará el comportamiento demográfico que presentó el área de estudio comparado con los datos que en términos generales presentaron la localidad de Las Varas, de Compostela y el área de estudio, para ello se tomarán en cuenta indicadores como Población Total, por Grupos de Edad, Ocupación y nivel de Ingresos, con base a los resultados definitivos de los Censos Nacionales de Población y Vivienda, efectuados en el año 2020.

2.3.1.1 CRECIMIENTO HISTÓRICO POBLACIONAL

La población de la entidad no se distribuye de manera uniforme en el territorio, sino que muestra mayor tendencia a concentrarse en los municipios en donde se asientan las principales localidades urbanas.

De acuerdo a la información disponible en INEGI, la localidad de Las Varas, ha tenido un freno en cuanto a crecimiento poblacional se refiere desde 1995 hasta el año 2000, mientras que en el Estado de Nayarit paulatinamente ha frenado el incremento porcentual de su población, ya que periodo a periodo se presenta un menor porcentaje de incremento en los habitantes que radican en la Entidad, y en cuanto al municipio de Compostela no presenta una variación significativa en 20 años con respecto al incremento porcentual de población entre cada periodo, como se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 8.- Crecimiento histórico poblacional.

	1995	% 95-00	2000	% 00-05	2005	%05-10	2010	%10-20	2020
Entidad	896,702	2.62%	920,185	3.20%	949,684	14.25%	1,084,979	13.87%	1,235,456
Compostela	63,537	3.79%	65,943	-4.58%	62,925	11.88%	70,399	9.99%	77,436
Las Varas	12,586	-0.31%	12,547	-1.15%	12,403	13.49%	14,077	2.43%	14,419

Fuente: Conteos y Censo General de Población y Vivienda, INEGI 1995, 2000, 2005, 2010 y 2020.

En la tabla anterior se puede apreciar el crecimiento de la población en la entidad, Compostela y la localidad de Las Varas, donde la entidad está en crecimiento como es del año 1995 al 2000 tiene el 2.62% de aumento de la población, del año 2000 al 2005 tiene un aumento de 3.20% de la población, el año 2005 al 2010 tiene el 14.25% de aumento de la población el cual fue el crecimiento máximo en esta tabla y del año 2010 al 2020 tiene el 13.87% de crecimiento en la población. En el municipio de Compostela no se puede decir que todos los años fue aumento, ya que del año 1995

al 2000 se aumentó al 3.79% la población, del año 2000 al 2005 decreció la población al -4.58%, del año 2005 al 2010 se puede apreciar en la tabla el aumento más alto de la población con el 11.88% y en el año 2010 al 2020 tiene un aumento de 9.99% de la población. La localidad de Las Varas existe ha decrecido la población en dos años como se explica a continuación: en el año 1995 al 2000 tiene el -0.31% de población, en el año 2000 al 2005 de igual manera decreció al -1.15%, para el año 2005 al 2010 aumenta la población al 13.49% el cual fue un gran aumento debido al crecimiento histórico que se viene observando, para el año 2010 al 2020 aumenta el 2.43% de la población.

2.3.1.2 CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO MUNICIPAL

La localidad de Las Varas es la segunda ciudad importante del Municipio de Compostela Nayarit, después de la cabecera municipal, la cual de acuerdo al Censo General de Población y Vivienda 2020 cuenta con 14,419, población que representa el 18.62% de la población en el municipio, es decir, la quinta parte de la población pertenece a Las Varas.

Tabla 9.- Población total en la localidad de Las Varas.

	Población Total	%
Municipio	77,436	6.26% del Estado
Las Varas	14,419	18.62% del Municipio

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020.

Dentro del área de estudio también se encuentran las rancherías del Paso de las Palmas y La Cuata consideradas como micro-región Las Varas, es importante analizar su población ya que los pobladores se trasladan a la localidad antes mencionada por los servicios y el equipamiento.

Tabla 10.- Población total en las rancherías.

	Población Total	%
Paso de las Palmas	458	3.17% de la localidad
La Cuata	259	1.79% de la localidad

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020.

En la tabla anterior se puede observar que el Paso de la Palma es la ranchería que tiene mayor población se puede contabilizar con 458 habitantes.

2.3.1.3 POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD

El grupo de edad predominante en la localidad urbana de Las Varas es el de 15 a 17 años con el 20.48% respecto al municipio de Compostela, seguidos de las personas de 18 a 24 años de edad con el 19.98%, estos dos grupos de edad suman casi dos mil trescientos noventa y cuatro personas. Los grupos de edad conformados por niños y niñas entre 12 y 14 años, también conforman un sector importante de la población, esto se refleja con el 19.32% de la población que ellos ocupan. Caso contrario con las personas mayores de 60 años que ocupan el 16.66% de la población.

Un indicador que nos ayudará a establecer los parámetros acerca de la infraestructura, los servicios y equipamiento necesarios para cumplir con las necesidades de la población que habita el área de estudio lo constituye el análisis de la Población por grupos de edad, el cual se detalla a continuación:

Tabla 11.- Población por grupos de edad.

RANGO DE EDAD AÑOS	ENTIDAD NAYARITA	MUNICIPIO DE COMPOSTELA		LOCALIDAD DE LAS VARAS		RANCHERÍA PASO DE LAS PALMAS		RANCHERÍA LA CUATA	
		2020	% con respecto a la entidad	2020	% con respecto al municipio	2020	% con respecto a la localidad	2020	% con respecto a la localidad
0-2	59,549	3,858	6.48%	737	19.10%	33	4.48%	11	1.49%
3-5	66,425	4,045	6.09%	736	18.19%	24	3.26%	20	2.72%
6-11	137,618	8,335	6.06%	1,498	17.97%	44	2.94%	33	2.20%
8-14	159,632	10,030	6.28%	1,872	18.66%	61	3.26%	36	1.92%
12-14	67,286	4,404	6.54%	851	19.32%	32	3.76%	16	1.88%
15-17	63,579	3,750	5.90%	768	20.48%	22	2.86%	13	1.69%
18-24	138,177	8,136	5.89%	1,626	19.98%	38	2.34%	33	2.03%
60 +	157,395	11,303	7.18%	1,883	16.66%	78	4.14%	26	1.38%

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020.

2.3.1.4 MIGRACIÓN REGIONAL, LOCAL Y ENTRE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

El análisis de la migración también es útil para conocer el tipo de procesos que se están presentando en el espacio urbano, una inmigración fuerte indica que existen expectativas fuertes, sobre todo de empleo, pero también habrá demandas importantes, mientras que la emigración señala una incapacidad de sostenimiento

de la población, principalmente por razones económicas, aunque puede ser por otros factores como la inseguridad.

- Migración

En el Censo de Población de Vivienda 2020 del INEGI, se puede observar los cambios en la distribución de la población están generalmente relacionados, a diferencias significativas en los niveles de desarrollo de las entidades y regiones del país, lo cual ha dado origen a la existencia de zonas de rechazo y polos de atracción, a los que la población tiende a dirigirse. Nayarit es uno de los estados que ha experimentado una fuerte migración tanto interna, entre diferentes zonas de su territorio, como externa hacia otros estados o países. De acuerdo a la información disponible, se tiene que en la localidad de Las Varas el 80% de la población es oriunda de la entidad, es decir, que poco menos de 20% nacieron en otra entidad; en tanto que en las localidades que conforman la zona de influencia el 83.4% nació en la entidad lo que refiere un mayor arraigo en las localidades de la zona de influencia que en la localidad de Las Varas. En este sentido, podemos observar en el cuadro siguiente que para el año 2020, el número y proporción de personas que emigraron del estado de Nayarit y del municipio de Compostela donde la población nacida en otra entidad es de 14,933 personas y en la localidad de Las Varas se tiene 2,307 personas, también se considera la población nacida en la entidad siendo mucho mayor el número de 60,815 personas en el municipio y en la localidad con 11,833 personas, observándose la situación del municipio donde la sociedad emigra a otras entidades del país e incluso a otros países se puede destacar que estos emigrantes, el destino de la mayoría sea otro estado del interior de la República.

Tabla 12.- Migración.

MUNICIPIO Y LOCALIDAD	POBLACIÓN NACIDA EN OTRA ENTIDAD	POBLACIÓN NACIDA EN LA ENTIDAD	POBLACIÓN DE 5 AÑOS Y MÁS QUE EN EL 2015 RESIDÍAN EN OTRA ENTIDAD FEDERATIVA
Municipio de Compostela	14,933	60,815	3,345
Localidad de Las Varas	2,307	11,833	501
Ranchería Paso de las Palmas	3	452	1
Ranchería la Cuata	35	216	11

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020.

2.3.1.5 NIVEL DE EDUCACIÓN DE LA POBLACIÓN

Este apartado forma parte de los tipos de análisis para definir cartografía simple que identifique proporciones de población con ciertas características, en este preciso caso, población de 15 y 18 años o más con educación media y educación posbásica terminada, respectivamente. Estos indicadores servirán para la detección de zonas con una definida demanda educativa y la aplicación de políticas en la materia.

Tabla 13.- Nivel de educación de la población.

MUNICIPIO Y LOCALIDAD	POBLACIÓN DE 15 A 17 AÑOS QUE ASISTE A LA ESCUELA	POBLACIÓN DE 15 AÑOS Y MÁS CON SECUNDARIA COMPLETA	POBLACIÓN DE 18 AÑOS Y MÁS CON EDUCACIÓN POSBÁSICA
Municipio de Compostela	2655	14,989	18,777
Localidad de Las Varas	556	2,720	3,420
Ranchería Paso de las Palmas	8	108	61
Ranchería la Cuata	10	67	38

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020.

2.3.1.6 POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

La situación económica también es una fuente para el diagnóstico. Antes era común utilizar los datos de la Población Económicamente Activa (PEA) para su interpretación, pero tienen serios límites, primero porque se refiere al lugar de residencia de la población, y no al lugar en donde se localizan las actividades económicas.

Por Población Económicamente Activa entenderemos aquellos que tienen 12 años o más y que al momento de realizarse el censo manifestaron realizar alguna actividad laboral, de ellos distinguiremos los Ocupados de los Desocupados

mismos que, como su nombre lo dice, contaban con un empleo o se encontraban desempleados.

Tabla 14.- Población económicamente activa e inactiva 2020.

AREA	ACTIVA	INACTIVA
MUNICIPIO DE COMPOSTELA	40,674	20,166
LOCALIDAD DE LAS VARAS	7,762	3,637
RANCHERÍA PASO DE LAS PALMAS	213	144
RANCHERÍA LA CUATA	130	63
TOTAL		

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020.

Tabla 15.- Población Económicamente Activa Ocupada y Desocupada, 2020.

AREA	OCUPADA	DESOCUPADA
MUNICIPIO DE COMPOSTELA	40,298	376
AREA	OCUPADA	DESOCUPADA
LOCALIDAD DE LAS VARAS	7,702	60
RANCHERÍA PASO DE LAS PALMAS	213	0
RANCHERÍA LA CUATA	128	2
TOTAL		

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020.

2.3.2 VIVIENDA

Con base a los resultados obtenidos en el Censo Nacional de población y Vivienda, realizado por el INEGI en el año 2020, encontramos que dentro del área urbana de Las Varas se tienen 5,783 viviendas particulares totales y 4,373 viviendas habitadas.

En el área de estudio existen viviendas tanto de tipo popular como medio, y medio residencial, con respecto a la manufactura de las viviendas tanto del área de estudio como en el resto de la ciudad se presentan los siguientes datos:

Tabla 16.- Total de Viviendas Particulares Habitadas según Nivel de Servicios y Materiales. Área de estudio 2020.

Concepto	Viv. en la localidad de Las Varas	Viv. en la Ranchería Paso de las Palmas	Viv. En la Ranchería La Cuata	Viv. En el área de estudio
Piso de material diferente de tierra	4,266	143	72	4,481
Viviendas particulares habitadas con piso de tierra	78	4	3	85
Viviendas particulares habitadas con un dormitorio	1,765	51	38	1,854
Viviendas particulares habitadas con dos dormitorios y más	2,579	96	37	2,712
Viviendas particulares habitadas con un solo cuarto	221	10	9	240
Viviendas particulares habitadas con dos cuartos	1,014	26	24	1,064
Viviendas particulares habitadas con 3 cuartos y	3,109	111	42	3,262
Concepto	Viv. en la localidad de Las Varas	Viv. en la Ranchería Paso de las Palmas	Viv. En la Ranchería La Cuata	Viv. En el área de estudio
más				
Viviendas particulares habitadas que disponen de luz eléctrica	4,311	146	75	4,532
Viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda	4,311	147	75	4,533
Viviendas particulares habitadas que disponen de drenaje	4,315	147	67	4,529

Fuente: Censo General de Población y Vivienda, INEGI 2020.

2.4 PRONOSTICO

Derivado a la existencia del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela y el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de las Varas, los cuales ya tienen más de 5 y 17 años que fueron realizados, respectivamente, se puede observar que el Desarrollo Urbano en el municipio es un factor importante y plenamente implicados en el Estado de Nayarit, de igual manera al considerar la zona como área turística de importancia en la Riviera Nayarit, se propone el cambio de uso de suelo del presente Programa Parcial de Urbanización.

El sitio en donde se localiza el proyecto cuenta con características que lo hacen tener posibilidades amplias para su desarrollo y derivado del estudio anterior se puede observar la variación del desarrollo urbano y el crecimiento de zonas aptas para el turismo, por otro lado, las condicionantes del medio físico natural son favorables, así como las características ambientales, ya que no existen factores negativos que imposibiliten la construcción del fraccionamiento. En cuanto a sus posibilidades de compatibilidad con el contexto, se afirma que cuenta con las condiciones que lo hacen factible.

Por tanto, se puede afirmar que el potencial de desarrollo con que cuenta el sitio es favorable para el proyecto, el cual pretende dar un equilibrio al desarrollo urbano y económico con el desarrollo sustentable del fraccionamiento “Xiramar”, afectando lo menos posible el entorno ambiental del mismo.

De igual manera el dueño del fraccionamiento opto por encontrar un suelo que cumpla con lo anterior descrito, teniendo características físicas naturales que presente el predio a desarrollar y alejado de la traza urbana con técnicas y características eco-turísticas. Por lo anterior, se puede considerar que el suelo propuesto para este fraccionamiento cumple con las características buscadas y es susceptible de hacer un cambio de granjas y huertos a urbano habitacional densidad media (H3).

2.4.1 ANÁLISIS FODA

FORTALEZAS	DEBILIDADES
------------	-------------

-Terrenos con pendiente apta para el desarrollo urbano. -Alta calidad ambiental. -Alta probabilidad de agua para el predio. -Rápido acceso vial. -Línea de distribución para el suministro de energía eléctrica. -Educación en la zona del área de estudio. -No se alteran zonas con alta productividad agrícola con el desarrollo.	-Pendientes bajos que corren riesgo por inundación. -Déficit en la introducción de red sanitaria. -Zonas con potencial de granjas y huertos intenso, localizadas cercas al área de aplicación, lo cual representa una condicionante al desarrollo urbano por la función ambiental y vulnerabilidad que se ve incrementada por la quema de cultivos. -Déficit en transporte urbano que ingrese a la vialidad primaria sobre la cual se localiza el predio. -El tipo de suelo aumenta el costo de la construcción.
---	--

OPORTUNIDADES	AMENAZAS
-La zona de estudio cuenta con áreas con características potenciales para desarrollos de densidad media. -Clima cálido, playas limpias. -Ampliación y mejoramiento a las vías terrestres proyectadas en la zona, que consolidaran más la comunicación en la región.	- Aumento en los costos de materiales de construcción de la infraestructura. -Aumento en los costos de las materias primas requeridas en los procesos de las empresas participantes. -Explotación desmedida de los recursos naturales (tierra, agua, deforestación, etc) por la necesidad de atender las

-Recursos naturales en la región, como es biodiversidad en flora y fauna. - Con la existencia de nuevos desarrollos, la zona de estudio se consolidará rápidamente. -Diseño armónico del fraccionamiento genera el menor impacto posible al ambiente. -Inercia de inversión en la Riviera Nayarit. -Plusvalía en la zona debido al diseño del fraccionamiento. - Creación de nuevos empleos. -Recursos humanos: hospitalidad y vocación de servicio.	necesidades de consumo. -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 -Campañas negativas en los medios de comunicaron en cuanto a la mala calidad bacteriológica de las aguas de las playas de la región. -Falta de regulación a la imagen urbana. -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”.
---	---

2.5 SINTESIS DEL DIAGNOSTICO

En este rubro, se presenta una síntesis de los aspectos más relevantes de la situación actual del medio físico natural y transformado, los cuales estructuran y condicionan el desarrollo del PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO MEDIO “XIRAMAR” UBICADO EN COMPOSTELA, NAYARIT.

Los factores que pueden provocar algún problema ambiental, son la falta de zona para los desechos sólidos y los asentamientos irregulares, sin embargo, son situaciones que se pueden solucionar con el ayuntamiento correspondiente.

Debido a que la zona es granjas y huertos, solo se observa la presencia de mamíferos domésticos en su mayoría, y en ocasiones presencia moderada de equinos, caprinos y bovinos por ser un área urbanizada (localidad de la Estancia de los López). En la periferia del mismo podemos observar presencia de zorrillo (*Spilogale angustifrons*), el tejón (*Nasua narica*), el mapache (*Procyon lotor*), el armadillo (*Dasypus novemcinctus*), el conejo (*Oryctolagus cuniculus*), la paloma (*Columba livia*), zopilote (*Coragyps atratus*), el zanate (*Quiscalus mexicanus*), presencia de insectos como alacranes (*Centruroides* sp) y algunas especies de

reptiles pequeños, también existe variedad de animales exóticos tales como gato montes (*Felis silvestris*), venado (*Cervidae*), tlacuache (tlacuachi), coyote (*Canis latrans*), liebre (*Caprolagus hispidus*), tigrillo (*Leopardus tigrinus*) y puma (*Puma concolor*).

En el área de estudio de encuentran la localidad de Las Varas, y las rancherías más importantes de Paso de las Palmas y la Cuata con 25 rancherías dispersas de las cuales Las Varas tiene 12 colonias, dando un total de 39 zonas dentro del área de estudio. La zona urbana con mayor servicio es la localidad de Las Varas donde existen todos los servicios de infraestructura como es agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y vialidad, considerando lo anterior y observando el crecimiento futuro la infraestructura se encuentra al alcance del área de aplicación a corto plazo, por lo tanto, es factible en cuanto a servicios.

Referente a las vialidades se encuentra la vialidad federal ubicada en el área de estudio es la carretera No. 200 que se convierte en la calle principal conocida como Adolfo López Mateos de la localidad de Las Varas dicha vialidad federal conecta a la ciudad de Tepic con el municipio de Puerto Vallarta, atravesando rancherías y localidades del municipio de Compostela. En la localidad del área de estudio se encuentran vialidades con variación de anchos con secciones aproximadas de 10.00 metros, sin embargo, la mayoría se consideran vialidad tipo local y únicamente como vialidad colectora la calle Revolución Poniente la que posteriormente se convierte en la carretera estatal No. 16; de igual manera en la mayoría de las vialidades se observa ausencia de señalización de sentidos de circulación y nomenclatura de calles.

Para entrar al predio del fraccionamiento “Xiramar” se ingresa por el cruce de la carretera federal No. 200 a la carretera estatal número 16 continuando 2.17 kilómetros, hasta llegar a una brecha el cual continua con aproximadamente 60 metros, el cual contempla únicamente el acceso de un vehículo, derivado de lo anterior se pretende el mejoramiento de dicha vialidad a corto plazo.

En materia de infraestructura básica, es una de las localidades con menor índice de marginación, ya que cuenta con los servicios de electricidad, alumbrado público, agua potable, drenaje, telecomunicaciones y transporte público.

III. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS

El Programa Parcial de Urbanización de Fraccionamiento Medio “XIRAMAR” ubicado en Compostela, Nayarit, es la herramienta fundamental que orienta el desarrollo,

analiza la problemática de la zona de estudio y la integración territorial de los proyectos urbanos que se desarrolla en área de reserva urbana en el centro de población. Es la consideración tanto del objetivo general como de los objetivos específicos:

3.1 OBJETIVO GENERAL

El objetivo general del Programa Parcial es el desarrollo físico de las acciones urbanas, mediante la ordenación y regulación de su estructura urbana, orientando de manera adecuada el crecimiento urbano en respuesta tanto a las condiciones del medio físico como a las necesidades que plantea el entorno social y económico, a fin de elevar el nivel de bienestar de sus habitantes.

3.2 OBJETIVOS PARTICULARES

- Establecer las bases jurídicas con el fin de alentar la participación de sector social y privado en el desarrollo del Programa.
- Analizar los usos, destinos y reservas del suelo necesario para el ordenamiento y regulación del área de aplicación.
- Lograr establecer el uso de suelo “H-3” en el área de aplicación del programa conforme al análisis de los diferentes aspectos marcados en el programa parcial, para consolidar la factibilidad de uso de suelo creando un fraccionamiento Medio.
- Contar con los servicios de agua potable, drenaje, alimentación y alumbrado público para el fraccionamiento.
- Contar con un instrumento que defina la zonificación primaria y secundaria del área de aplicación, así como su regulación y administración.
- Crear 125 viviendas unifamiliares, 1 área recreativa, a partir de la aprobación del Programa Parcial de Urbanización.
- Regular y controlar la edificación
- Proponer al Ayuntamiento en turno la mejora del camino existente que lleva al predio.

3.3 METAS

- Obtener el cambio de uso del suelo del predio a desarrollar mediante la aprobación e implementación de este Programa Parcial de Urbanización
- Introducir red de agua potable al fraccionamiento.
- Crear un circuito de red de alcantarillado sanitario.
- Creación de Planta de Tratamiento.
- Construcción de vialidades del tipo local y colectora; ○ Así como la construcción de guarniciones y banquetas.

IV. NORMATIVIDAD

La normatividad del presente capítulo se expide con fundamento en La Constitución Política y en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos del Estado de Nayarit.

Alineamiento de la edificación: la delimitación sobre un predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable; **Áreas de Donación:** las que se determinen en la zonificación específica del Programa Parcial de Urbanización conforme la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo;

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado;

Densidad de la Edificación: el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado;

Densidad máxima: el término utilizado para determinar la concentración máxima de viviendas permisible en una superficie determinada del centro de población; en esta normatividad se aplica sobre hectárea bruta de terreno;

Equipamiento urbano: los espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en regional, urbanos y barriales o locales;

Fusión: la unión en un solo predio de dos o más predios colindantes;

Índice de edificación: la unidad de medida que sirve para conocer cuántas viviendas pueden ser edificadas dentro de un mismo lote en las zonas habitacionales, expresada en metros cuadrados de la superficie de lote por cada vivienda;

Modo de edificación: caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana; estos se clasifican en cuatro modalidades: Cerrado, Semicerrado, Abierto y Semiabierto.

Obras de edificación: todas aquellas acciones de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo urbanizado, para permitir su uso o destino;

Obras de urbanización: todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado, integrándole los elementos requeridos para edificar; o bien, en el suelo urbanizado para mejorarlo con el mismo fin o para permitir el desempeño de otras funciones en el centro de población;

Restricción frontal: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública, hasta el alineamiento o inicio permisible de la superficie edificable, por todo el frente del mismo lote;

Restricción lateral: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según se señale en el Programa Parcial de Urbanización;

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

Subdivisión: la partición de un predio en dos o más fracciones;

Suelo urbanizable: aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;

Suelo urbanizado: aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización, cuenta con su incorporación o reincorporación municipal;

Superficie edificable: el área de un lote o predio que puede ser ocupada por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los

salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante;

Utilización del suelo: la conjunción de Usos y Destinos del suelo.

Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

4.1 NORMATIVIDAD DE USOS Y DESTINOS

La normatividad presentada en el presente programa parcial está basada en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit publicada en el periódico oficial el 30 de diciembre del 2019.

Las normas de control para uso habitacional establecidas en el presente Programa Parcial de Urbanización, se basan en lo señalado en los artículos 170, 171, 175, 177 y 180 del Título Sexto, Capítulo Primero (de los fraccionamientos), de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit (LAHOTyDUEN).

Artículo 177.- Quienes lleven a cabo alguno de los fraccionamientos habitacionales, estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

- 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.
 - 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.
- 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.

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.

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.

Artículo 180.- Son normas básicas para fraccionamientos habitacionales de tipo medio, para uso de vivienda unifamiliar, plurifamiliar vertical y/o horizontal, las siguientes:

- I. Se ubicarán en áreas cuya densidad de población proyectada sea menor de 200 habitantes por hectárea de acuerdo al Programa Municipal;

- II. El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 8.00 metros mínimo y superficie no menor de 120.00 metros cuadrados;
- III. El frente de los lotes para vivienda plurifamiliar vertical será de 16.00 metros mínimo y superficie no menor de 480.00 metros cuadrados;
- IV. Dos cajones mínimos para estacionamiento por vivienda;
- V. Se permitirá el uso comercial o de servicios en las vialidades primarias, atendiendo a los criterios de compatibilidad de uso de suelo establecidos en el plan de desarrollo correspondiente;
- VI. 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;
- VII. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose la construcción de viviendas plurifamiliares verticales y horizontales en un máximo del 50% de la superficie vendible;
- VIII. Se permitirá la construcción como máximo en un 80% de la superficie del lote, los cajones de estacionamiento y el resto se destinará a espacios abiertos, y
- IX. El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada.

Cabe señalar que el fraccionamiento tiene una franja comercial en el alineamiento de las vialidades el cual cumple con la fracción V del artículo anterior

Derivado de lo anterior las normas de control y el cuadro de compatibilidades para este tipo de fraccionamientos, se propone en el siguiente cuadro:

H3	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	□ Habitación.	● HABITACION UNIFAMILIAR ○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES INTENSIDAD MEDIA. ○ EQUIPAMIENTO VECINAL INTENSIDAD ALTA. △ SERVICIOS VECINALES. △ COMERCIO VECINAL. △ MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS ● PREDOMINANTE ○ COMPATIBLE △ CONDICIONADO			

Se consideración el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tepic de acuerdo a lo autorizado por la constancia de compatibilidad urbanística emitida por el H.

Ayuntamiento de Compostela, para la densidad media H3 como se especifica en la siguiente tabla.

CLAVE	USO HABITACIONAL	DENSIDADES		SUP. MIN.	F. MIN.	COS	CUS
		VIV/HA	UNID. TIPO	LOTE M2	LOTE M		
H3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	40	VIVIENDA	*120	8	0.7	1.4

*Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

VIVIENDA UNIFAMILIAR

- densidad máxima de 40 viv/ha.
- superficie mínima de lote de 120 m2
- frente mínimo de lote de 8 metros lineales.
- COS (coeficiente máximo de ocupación del suelo) 0.7
- CUS (coeficiente máximo de utilización del suelo) 1.4
- numero de niveles permitidos la resultante de aplicar la relación entre el C.O.S. y el C.U.S., salvo en aquellos casos donde se establezcan directrices específicas para una determinada zona en los planes de nivel inferior.
- 2 cajones de estacionamiento por vivienda.
- restricción frontal de 3 metros lineales • 40 % de área jardinada en restricción frontal.
- restricción posterior de 3 metros lineales.
- modo de edificación semicerrado.

4.2 NORMAS DE CONTROL PARA LAS AREAS DE DONACIÓN

El siguiente cuadro contiene las normas sobre áreas de donación para fraccionamientos habitacionales de tipo Medio que derivan de la Ley estatal de la materia (LAHOTyDUEN). Al respecto las disposiciones vigentes señalan la obligación de los promotores que pretendan proyectos de vivienda en predios mayores a una hectárea de entregar en donación al Ayuntamiento que corresponda un porcentaje de la superficie vendible de acuerdo al tipo de fraccionamiento de

que se trate, así como desarrollar obras complementarias, en ambos casos para satisfacer las necesidades de equipamiento básico.

Independientemente de lo anterior las áreas de donación a ceder deberán cumplir con las siguientes características de acuerdo a lo establecido en el artículo 229 de la LAHOTyDUEN:

- en ningún caso podrán ser inferiores a los 500 metros cuadrados
- Tener frente a vía pública;
- Estar preferentemente circundadas por vías públicas; y
- Tener un ancho no menor de 15 metros.

En ningún caso podrán considerarse como áreas de donación destinadas a equipamiento urbano de acuerdo a lo establecido en el artículo 229 de la LAHOTyDUEN :

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

En lo que corresponde al equipamiento que por obligación le corresponde de acuerdo al número de viviendas propuestas y con fundamento en el artículo 177, fracción XXI, párrafo primero que a la letra dice: “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”, por lo tanto las autoridades correspondiente determinara las obras complementarias de acuerdo a lo señalado en el artículo en mención.

Derivado al tipo de fraccionamiento y considerando que se pretende realizar bajo la modalidad de régimen en condominio se apegara al artículo 175 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit (LAHOTyDUEN), que a la letra dice: “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.”

Lo que respecta a la donación se considera el artículo 230 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit que a la letra dice: “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”.

Por lo anterior expuesto el presente proyecto pretende donar 1,422.3184 m² equivalente al 4% del área neta del fraccionamiento (35,557.960 m²), así cumpliendo con los artículos 175 y 230 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

4.3 NORMAS DE CONTROL PARA LA IMAGEN URBANA

Se deberá solicitar la autorización del Ayuntamiento correspondiente 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. (Artículos 232, 250 y 252 de la LAHOTyDUEN)

Los proyectos para las edificaciones deberán cumplir con los requisitos establecidos por la Ley, los planes de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables en cuanto a aspectos como: el uso para el cual se destinarán las construcciones, la densidad, las restricciones y afectaciones legales, los requisitos de seguridad estructural y el lugar de su ubicación (Artículo 252).

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

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 282).

Las instalaciones aéreas o subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica y gas deben localizarse a lo largo de aceras o camellones, apegándose a la normatividad y procedimientos establecidos en la materia (Artículo 283).

La alteración en el trazo del frente de una construcción hacia fuera del alineamiento oficial 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 (Artículo 281).

Toda persona que sin autorización ocupe la vía pública con construcciones e instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, está obligada a retirarlas o demolerlas (Artículo 245).

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 y deberán ser señalados con banderas o letreros, y/o permanecer en su caso dentro de tapiales (Artículo 280).

Queda estrictamente prohibido ocupar y construir en:

Áreas o predios en que el uso del suelo solicitado resulte ser incompatible con lo establecido en el presente Programa; Áreas de restricción por cauces o cuerpos de agua; Derechos de vía de avenidas, calles y de ferrocarril (Artículo 260).

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 banquetta;
- 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, responsables 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.

4.4 NORMAS DE CONTROL PARA LAS PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES

De acuerdo con la Ley de Integración Social de Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit (LISPD) las personas discapacitadas deben gozar con lo siguiente:

- a) .- La equidad;
- b) .- La justicia social;
- c) .- La equiparación de oportunidades;
- d) .-El reconocimiento de la igualdad entre humanos;
- e) .- La dignidad;
- f) .- La integración;
- g) .- El respeto; y
- h) .- La accesibilidad. (Art. 5)

Deberán realizarse las adecuaciones de accesibilidad en los edificios que tengan el carácter de históricos, para el disfrute y estudio de las personas con discapacidad (Artículo 37).

Las autoridades de Tránsito y Transporte del Estado y los Municipios, contribuirán a garantizar el uso adecuado de las zonas preferenciales o exclusivas para estacionamiento de vehículos de servicio público en los que viajen personas con discapacitados, tanto en la vía pública como en lugares de acceso público, cuidando que no se afecte gravemente el libre tránsito de peatones y vehículos (Artículo 51).

También se integra la Ley de Discapacitados del Estado de Nayarit con reformas y adiciones del 28 de mayo de 2014 en el artículo 2 se entenderá por Acceso o Accesibilidad Las medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con los demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales.

La Ley de Movilidad del Estado de Nayarit publicada en el periódico oficial el 7 de enero de 2020 en su artículo 11 el cual especifica la accesibilidad universal o diseño para todos es sinónimo de igualdad de oportunidades, por ello es cuestión fundamental de la movilidad en el Estado, la identificación y la eliminación de los obstáculos y las barreras de acceso que las personas con discapacidad puedan tener para utilizar, en igualdad de oportunidades, su entorno físico, transporte, instalaciones, servicios públicos y tecnologías de la información y las comunicaciones. En su fracción VIII se menciona el uso de señalizaciones que permitan el entendimiento para las personas de distintas discapacidades.

Para promover y proteger los derechos de las personas con discapacidad, además de adoptar los mecanismos necesarios para eliminar la discriminación, se deberá asegurar su inclusión en todos los aspectos de la movilidad con base a los principios de accesibilidad universal descritos en el artículo anterior (Artículo 12).

Se consideran personas con discapacidad, aquellas en condición bajo la cual presentan alguna deficiencia física, mental, intelectual o sensorial que a corto o largo plazo afectan la forma de interactuar y participar plenamente con los componentes de la movilidad, y que deberán considerarse en la gestión con una atención especial, en tanto la accesibilidad universal se establece en todos los sistemas normados por la presente Ley (Artículo 13).

Diseñar, proponer y coordinar la ejecución de las políticas públicas estatales en materia de movilidad, educación vial, del servicio de transporte público y especializado, infraestructura de movilidad y, en especial, aquellas destinadas a personas que usan las vías peatonales, personas con discapacidad o movilidad limitada y el derecho a la movilidad motorizada y no motorizada en el Estado (Artículo 31).

Los materiales de infraestructura se deberán de promover en coordinación con los Gobiernos Municipales que las vialidades y los nuevos desarrollos urbanos cuenten con accesibilidad a los peatones, personas con discapacidad o movilidad limitada, ciclistas y estacionamientos para bicicletas, basadas en los estudios y planes de movilidad correspondientes que para tal efecto se realicen, a fin de fomentar el uso de transporte no contaminante (Artículo 31);

Adoptar medidas para garantizar la protección de la vida y de la integridad física y establecer criterios y acciones de diseño universal en la infraestructura para la movilidad con especial atención a los requerimientos de las personas con discapacidad y/o movilidad limitada. Garantizar en la planeación de los sistemas de

transporte público, especializado y de la movilidad no motorizada, su inclusión en las políticas generales de desarrollo urbano, metropolitano y regional que permitan el acceso de personas con discapacidad (Artículo 44);

Todo nuevo proyecto para la construcción de vialidades en el Estado y sus municipios deberán considerar espacios de calidad, accesibles para personas con discapacidad, y con criterios de diseño universal para la circulación de peatones y ciclistas; así como lo establecido en los Instrumentos de Planeación y la normatividad aplicable vigente en la materia (Artículo 84).

El Mobiliario Urbano ubicado en vía pública o en espacios públicos, con la finalidad de facilitar las necesidades de peatones, personas con discapacidad o con movilidad reducida, ciclistas y usuarios del transporte público (Artículo 92).

Los estacionamientos públicos y privados, deberán contar con las instalaciones necesarias para garantizar la seguridad de las personas y los vehículos. Dispondrán de espacios exclusivos para vehículos que cuenten con distintivo oficial para personas con discapacidad, así como para mujeres embarazadas, e instalaciones necesarias para proporcionar el servicio a los usuarios de bicicletas y motocicletas (Artículo 101).

Las áreas de transferencia para el transporte deberán garantizar: Condiciones de diseños universales y accesibles para personas con discapacidad y áreas de tránsito que faciliten a los vehículos de transporte público movimientos de ascenso y descenso de pasajeros, incluidos los usuarios con discapacidad (Artículo 107);

Las autoridades, estatales y municipales competentes propiciarán y fomentarán el tránsito seguro de los peatones, así de igual manera, garantizarán un tránsito adecuado entre éstos y los ciclistas, mediante la infraestructura y el señalamiento vial necesario. Asimismo, garantizarán que las vías públicas peatonales no sean obstaculizadas ni invadidas más allá de los parámetros que en infraestructura vial establece la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, implementando las acciones que se requieran para evitarlo y apoyando a las personas con discapacidad y adultos mayores (Artículo 111).

Las personas con discapacidad gozarán de los siguientes derechos y preferencias:

- I. En las intersecciones donde no existan semáforos, gozarán de derechos de paso sobre los vehículos;

II. En intersecciones donde exista semáforo, tendrán derecho de paso cuando el semáforo que correspondiéndoles a la vialidad que pretendan cruzar esté en alto. Una vez que correspondiéndole el paso de acuerdo a los semáforos no alcancen a cruzar la vialidad, es obligación de los conductores mantenerse detenidos hasta que acaben de cruzar, y

III. Serán auxiliados por los policías viales, para cruzar alguna intersección (Artículo 114).

Queda prohibido a los conductores de vehículos estacionarse en áreas o rampas especiales de acceso a personas con discapacidad

Las políticas o acciones a implementar para el establecimiento de zonas de tránsito lento, podrán contener medidas dentro de las estrategias o planificación urbana como las que se señalan a continuación, siempre y cuando se puedan llevar a cabo de acuerdo a las vialidades y al servicio público de transporte: Ampliación de las aceras para fomentar los desplazamientos a pie y mejora la seguridad vial de la vía pública en especial la de las niñas, niños y personas con discapacidad o movilidad reducida (Artículo 310).

Por otra parte, es necesario considerar que diversos tipos de discapacidad implican requerimientos diferentes el 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.

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.

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
 1. Las circulaciones peatonales en espacios exteriores deben tener un ancho mínimo de 1.50 m.
 2. Superficies antiderrapantes, firmes y uniformes.
 3. Colocación de barandal en ambos lados del andador.
 4. Pendiente máxima en rampas de 6 a 8%.
 5. Áreas de descanso sombreadas a cada 30 m máximo.
 6. Cambio de textura o tira fácil en cruces de andadores y descansos para orientar a invidentes.

7. Separación máxima de 13 Mm. en rejillas.
 8. Vegetación a una distancia de 75 cm, altura mínima de ramas de árboles 1.80 m.
 9. 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
 1. Estas áreas se podrán localizar junto a andadores, en áreas verdes, plazas, parques o jardines cuando su dimensión lo permita.
 2. Se ubicarán fuera de la circulación peatonal pero lo suficientemente cerca para ser identificadas por lo peatones.
 3. El mobiliario de estos espacios debe permitir el acceso y uso por personas discapacitadas en especial con silla de ruedas.
 4. Diseñar colocación de árboles o pérgolas para proporcionar sombra a personas con discapacidad.
 5. Altura mínima de ramas de árboles 1.80 m.
 6. Señalización con símbolo internacional de accesibilidad.
 - Banquetas
 1. Del ancho mínimo de 1.50 metros de la banqueta, se dejará libre de obstáculos un ancho mínimo de 1.20 m.
 2. En esa área no se podrá colocar mobiliario urbano ni puestos ambulantes.
 3. 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.
 4. El mobiliario y en su caso puestos ambulantes estarán a una distancia mínima de 1 metros de las rampas peatonales.
 5. Los pavimentos deben ser continuos sin cambios bruscos de nivel, la diferencia máxima podrá ser de 6 mm.
 6. La señalización deberá presentar cambios de textura para orientar a invidentes.
 7. 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
 1. 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.
 2. Se requiere colocar un soporte, barandal o tubo como apoyo para las personas que transitan.
 3. Se deberá cumplir con las especificaciones para rampas en banquetas con una pendiente máxima de 8%.

4. Se deben pintar líneas de cruce peatonal e instalar señalamiento internacional de accesibilidad.
5. Materiales que permitan superficies antiderrapantes, firmes y uniformes.
6. Evitar entrecalles y rejillas con separación mayor de 13 mm.
- Estacionamientos
 1. Si se utilizan pavimentos permeables se deberán andadores de pavimento firme y antiderrapante hasta la entrada del lugar.
 2. 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.
 3. Las medidas del cajón serán 5 por 3.8 m.
 4. 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%.
 5. Señalamiento horizontal y vertical del símbolo internacional de accesibilidad.
- Rampas en banquetas
 1. El diseño y construcción de rampas en banquetas se realizarán de acuerdo a la dimensión y peralte de las mismas.
 2. 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%.
 3. La superficie debe ser firme y antiderrapante.
 4. Deben preverse medidas y señalamiento para impedir que los autos suban a la banqueta y el estacionamiento frente a las rampas.
- Otros
 1. Cuando menos unos de cada cinco teléfonos públicos deben contar con disco y auricular a no menos de 1.20 m del piso.
 2. 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 de uso público
 1. 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.
 2. La pendiente del umbral será del 2% para evitar encharcamiento y entrada de agua la interior.
 3. De existir rejillas su separación máxima será de 13 mm.
 4. La entrada debe contar con cubierta fija a una altura adecuada.

5. Si alguna de las entradas o la principal no es accesible, se debe señalar la ubicación de la que es accesible más próxima.
 6. El área de acceso debe estar libre de obstáculos.
 7. 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 de uso público
 1. Deberán estar diseñadas o adaptadas para el uso por personas con discapacidad y por adultos mayores.
 2. Deben contar con barandal a ambos lados.
 3. Piso firme y antiderrapante.
 4. Cambio de textura en el piso al inicio y al final de las escaleras.
 5. Contraste entre huellas y peraltes.
 6. Si son exteriores los escalones deben tener una pendiente máxima de 2% para evitar encharcamientos.
 7. Cuando exista circulación o paso por debajo de las escaleras deben existir barreras o señales para evitar riesgos para invidentes.
 8. Cuidar que los remates del escalón sean boleados y ochavados y no sobresalgan más de 3.5 cm.
 9. Los pasamos se deben estar firmemente asegurados, a una altura de 90 y 75 cm. del piso y prolongarse 30 cm. después de primer y último escalón terminando en curva y sin obstrucciones para la mano.
 10. Las dimensiones de ese espacio serán: 1.25 de fondo y 0.90 m de frente, libre de butacas fijas.
 11. El piso debe ser horizontal, antiderrapante y fuera del área de circulaciones.
 12. Cerca de los accesos y de las salidas de emergencia.
 13. Señalizado con símbolo internacional de accesibilidad.
 14. Contar con barandal o sardinel Contar con asiento no fijo para personas con muletas o bastón.
 - Sanitarios en edificaciones de uso público
 1. Se debe destinar por lo menos un espacio por cada 10 sanitarios que permita el acceso y uso de personas con discapacidad.
 2. El espacio para excusado será de: 1.70 por 1.70 m.
 3. Se colocarán barras de apoyo sobre muros y gancho de 12 cm. para muletas o bastón.
 4. La puerta debe tener un ancho de 1 a 1.20 m, puede ser plegadiza o de abatimiento interior.
 5. El área debe estar libre de obstáculo.
 6. El piso debe antiderrapante con cambio de textura.
 7. El WC debe tener una altura de 50 cm.

8. Debe existir por lo menos un lavamanos que permite el fácil acceso y los tubos inferiores de agua caliente deben estar aislados.
9. Se debe colocar tira táctil o loseta con textura diferentes para orientación de invidentes.
- Elevadores en edificaciones de uso público de más de un piso
 1. 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.
 2. El elevador se deber ubicar ceca de la entrada principal.
 3. La señalización debe incluir braille y alto relieve enano de los lados de las puertas a 1.20 m de altura.
 4. El piso deber ser antiderrapante y el área de acceso libre de obstáculos.
 5. Se debe programar un tiempo de apertura de puertas de 15 segundos y exactitud en la parada con respecto al piso.
 6. Debe contar con botones de emergencia en la parte inferior del tablero y diferente al resto de los botones.
 7. Se instalarán barandales a 75 y 90 cm. de altura en los tres lados con una separación de 5 cm. de la pared.
 8. Separación máxima de 2 cm. entre elevador y piso.
 9. Ojo eléctrico a 20 cm. de altura para impedir que la puerta se cierra al pasar una silla de ruedas.

4.5 NORMAS DE DISEÑO URBANO

4.5.1 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.

De acuerdo al Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit publicado el 17 de noviembre de 2020 en el periódico oficial del Estado de Nayarit en su artículo 34.- Requisitos para fraccionamientos habitacionales bajo el régimen de condominio. Para el caso de los fraccionamientos habitacionales a realizarse bajo régimen en condominio, deberán cumplir lo siguiente:

I. Podrán permitirse vialidades locales de 9.00 metros de ancho siempre que se cumpla lo siguiente:

- a) Sea una vialidad condominal en el 100% de su longitud.
- b) Se genere un circuito que permita un solo carril de circulación motorizada.
- c) Banquetas de 1.20 metros exclusivamente peatonales, que incluya una franja mínima de 30 centímetros para forestación.
- d) En la franja anterior se plantarán únicamente especies endémicas de talla pequeña que garantice que las obras de infraestructura subterránea no se afecten.
- e) Arroyo vehicular de 6.60 metros.
- f) Velocidad máxima en el arroyo vehicular de 30 km/hr. Debidamente señalizada.
- g) Arroyo vehicular compartido con un carril-bici de 1.50 metros

En el artículo 177 fracción XIV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit que a letra dice: “El ancho mínimo... de las calles colectoras de 15 metros”.

En materia de vialidades y de acuerdo a lo anterior, el fraccionamiento señala las siguientes características:

- a. El ancho de las vialidades locales será de 9 metros, medidos de alineamiento a alineamiento;
- b. Las banquetas tendrán como mínimo de 1.20 metros de ancho, y del cual se destinará 0.30 metro para forestación.
- c. La calle colectora será de 15.00 metros medidos de alineamiento a alineamiento;
- d. Las banquetas tendrán como mínimo de 3.00 metros de ancho, y del cual se destinará 1.50 metro de ancho a ciclovía en la sección adyacente al arroyo vehicular.

4.5.2 OBRAS MINIMAS DE URBANIZACIÓN

Con fundamento en el artículo 177, que señala que el fraccionador deberá construir las siguientes obras de urbanización:

- 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 ciclo vía 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.

4.5.3 NORMAS DE CONFIGURACION 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 alejada como mínimo de las siguientes instalaciones:

CRITERIOS DE DISTANCIA CON RESPECTO A INSTALACIONES

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.

En cuanto a las normas de configuración visual y debido a que la zona no cuenta con una imagen urbana definida, además de la instrumentación del programa de mejoramiento de fachadas propuesto en el capítulo sexto; se reitera la recomendación en cuanto 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.
- Características de vialidades y banquetas. Se normarán las secciones y el tipo de materiales a utilizar por tipo de vialidad acorde al flujo vehicular y a los criterios de imagen urbana de cada colonia.
- 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 zona de estudio 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, gloriets, banquetas y áreas cercanas a vialidades atenderá lo siguiente:

1. 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;
 2. Utilizar especies cuya altura no afecte el cableado aéreo o en su caso prever operativos periódicos de poda.
 3. 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:
 1. Espacio suficiente entre árboles y planta;
 2. Utilizar una cepa generosa que garantice el desarrollo adecuado del árbol;
 3. Dejar libre la superficie del suelo equivalente al diámetro de la copa, para permitir filtración y humedad;
 4. Procurar uniformidad de especies sobre todo en espacios reducidos ya que especies diferentes tienen requerimientos distintos de agua, luz y espacios;
 5. Utilizar preferentemente especies adecuadas a las condiciones climáticas, así como resistentes a efectos de fuentes contaminantes;
 6. Colocar protecciones temporales o definitivas cuando de acuerdo con el tipo de especie o edad de los árboles se requiera para garantizar su crecimiento.

V. ESTRATEGIA

La estrategia de desarrollo urbano que se plantea en este estudio está basada en las prioridades territoriales que de acuerdo a la dinámica a nivel nacional se ha presentado, la cual se basa en los siguientes principios:

- 1) Ordenamiento territorial. - orientar a transformar el patrón territorial nacional excesivamente centralizado, disperso y desequilibrado; y a racionalizar el desarrollo urbano considerando elementos de ordenamiento urbano considerando criterios de orden ecológico como la asignación territorial del gasto.
- 2) Dotación de Suelo, vivienda y Servicios. - Poder satisfacer las necesidades básicas, fundamentalmente a través de la realización de obras, que incluyan las acciones relativas a suelo, vivienda, infraestructura y equipamiento, en las áreas consideradas con aptitud para el desarrollo urbano.
- 3) Mejoramiento ambiental. - realizar acciones para poder prevenir y controlar la contaminación; proteger, conservar y restaurar las áreas naturales.

5.1 DEFINICION DEL AREA DE APLICACIÓN (Ver plano E-1)

El área de aplicación corresponde al polígono en que se llevará a cabo la acción urbanística y sobre el cual se establecerá la determinación de usos y destinos, normas de control de urbanización y edificación para regular el aprovechamiento de áreas y predios.

La superficie del área de aplicación del programa es de 35,557.960 m² que corresponden al resultado al levantamiento topográfico en coordenadas UTM.

La superficie se encuentra formada por las coordenadas UTM de los vértices siguientes:

CUADRO DE CONSTRUCCION								
LADO EST-PV	AZIMUT	DISTANCIA (MTS.)	COORDENADAS UTM		CONVERGENCIA	FACTOR DE ESC. LINEAL	LATITUD	LONGITUD
			ESTE (X)	NORTE (Y)				
1-2	292°1'2.65"	22.667	484,640.3189	2,343,883.3937	-0°3'12.622162"	0.99960292	21°11'46.786482" N	105°8'52.744779" W
2-3	309°48'59.29"	22.846	484,619.1194	2,343,891.9663	-0°3'12.888790"	0.99960292	21°11'47.064683" N	105°8'53.480349" W
3-4	327°12'38.23"	29.477	484,601.5714	2,343,906.5954	-0°3'13.110177"	0.99960293	21°11'47.539995" N	105°8'54.089470" W
4-5	330°36'14.47"	22.162	484,585.6081	2,343,931.3757	-0°3'13.312610"	0.99960294	21°11'48.345549" N	105°8'54.643957" W
5-6	322°42'27.43"	24.515	484,574.7299	2,343,950.6845	-0°3'13.450778"	0.99960294	21°11'48.973283" N	105°8'55.021890" W
6-7	359°22'41.40"	1.592	484,559.8766	2,343,970.1877	-0°3'13.638821"	0.99960295	21°11'49.607219" N	105°8'55.537709" W
7-8	256°53'48.32"	39.477	484,559.8593	2,343,971.7798	-0°3'13.639182"	0.99960295	21°11'49.659009" N	105°8'55.538360" W
8-9	256°53'48.32"	49.109	484,521.4098	2,343,962.8301	-0°3'14.120573"	0.99960296	21°11'49.366720" N	105°8'56.871676" W
9-10	254°0'8.56"	52.233	484,473.5792	2,343,951.6967	-0°3'14.719413"	0.99960298	21°11'49.003112" N	105°8'58.530304" W
10-11	254°0'8.56"	52.233	484,423.3692	2,343,937.3015	-0°3'15.347787"	0.99960300	21°11'48.533326" N	105°9'0.271349" W
11-12	146°39'17.37"	71.808	484,373.1592	2,343,922.9062	-0°3'15.976153"	0.99960302	21°11'48.063538" N	105°9'2.012390" W
12-13	146°39'17.37"	71.808	484,412.6305	2,343,862.9201	-0°3'15.475665"	0.99960300	21°11'48.113559" N	105°9'0.641372" W
13-14	158°47'8.16"	20.667	484,452.1017	2,343,802.9339	-0°3'14.975204"	0.99960299	21°11'44.163576" N	105°8'59.270364" W
14-15	155°45'44.84"	53.915	484,459.5802	2,343,783.6678	-0°3'14.879668"	0.99960298	21°11'43.537127" N	105°8'59.010348" W
15-16	56°36'21.41"	53.796	484,481.7133	2,343,734.5054	-0°3'14.597643"	0.99960298	21°11'41.938679" N	105°8'58.241066" W
16-17	56°36'21.41"	53.796	484,526.6279	2,343,764.1144	-0°3'14.037108"	0.99960296	21°11'42.903161" N	105°8'56.684206" W
17-18	55°25'13.12"	33.185	484,571.5424	2,343,793.7234	-0°3'13.476557"	0.99960294	21°11'43.867639" N	105°8'55.127341" W
18-19	55°25'13.12"	33.185	484,598.8652	2,343,812.5579	-0°3'13.135624"	0.99960293	21°11'44.481110" N	105°8'54.180278" W
19-20	100°6'20.96"	4.908	484,626.1881	2,343,831.3923	-0°3'12.794685"	0.99960292	21°11'45.094579" N	105°8'53.233213" W
20-21	100°6'20.96"	4.908	484,631.0201	2,343,830.5311	-0°3'12.734013"	0.99960292	21°11'45.066713" N	105°8'53.065590" W
21-22	26°27'14.76"	14.089	484,635.8521	2,343,829.6699	-0°3'12.673340"	0.99960292	21°11'45.038846" N	105°8'52.897967" W
22-23	26°27'14.76"	14.089	484,642.1285	2,343,842.2838	-0°3'12.595766"	0.99960291	21°11'45.449335" N	105°8'52.680680" W
23-24	39°7'32.03"	5.595	484,648.4050	2,343,854.8977	-0°3'12.518192"	0.99960291	21°11'45.859825" N	105°8'52.463394" W
24-25	39°7'32.03"	5.595	484,651.9353	2,343,859.2379	-0°3'12.474309"	0.99960291	21°11'46.001106" N	105°8'52.341085" W
25-1	322°36'22.14"	24.942	484,655.4657	2,343,863.5781	-0°3'12.430427"	0.99960291	21°11'46.142388" N	105°8'52.218776" W
AREA = 35,557.960 m2 PERIMETRO = 782.797 m								

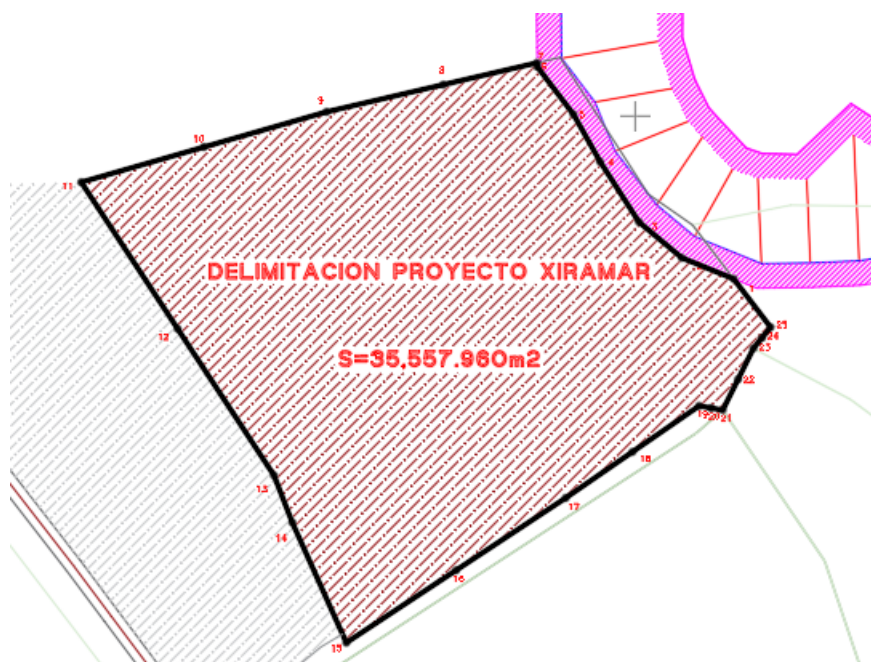


Imagen 20.- Área de Aplicación.

5.2 ZONIFICACION PRIMARIA (Ver plano E-2)

En este apartado se señalará la determinación de las áreas que integran y delimitan el área de aplicación, sus aprovechamientos predominantes y las reservas usos y destinos, basadas en los resultados del análisis realizado en el Diagnostico.

5.2.1 AREAS DE RESERVA URBANA (RU)

Son las áreas constituidas con predios rústicos que serán utilizadas para el crecimiento urbano, en el área de aplicación se localizan distribuidas en toda el área de aplicación y se identifican con la clave RU (reserva urbana) y sus características son las siguientes:

RU- 1	RESERVA URBANA	1,594.988
RU- 2	RESERVA URBANA	1,426.634
RU- 3	RESERVA URBANA	3,798.902
RU- 4	RESERVA URBANA	2,730.184
RU- 5	RESERVA URBANA	3,680.000
RU- 6	RESERVA URBANA	2,108.251
RU- 7	RESERVA URBANA	1,119.117
RU- 8	RESERVA URBANA	900.968
RU- 9	RESERVA URBANA	2,506.322
RU-10	RESERVA URBANA	2,334.783

5.2.2 ÁREA DE DONACIÓN (AD)

Superficie que da cumplimiento a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en el artículo 230 el cual se menciona la mecánica de permuta especificada en el apartado 4.2 del capítulo de Normatividad y el fraccionamiento pretende donar 1,423.000 m² equivalente al 4% del área neta del fraccionamiento (35,557.960 m²).

5.2.3 ÁREA VERDE (AV)

Son las áreas destinadas a área ajardinadas como parques y jardines debido al valor ambiental.

Av-1	AREA VERDE	68.884
Av-2	AREA VERDE	364.848
Av-3	AREA VERDE	44.282

5.2.5 ÁREA DE EQUIPAMIENTO (EQ)

Son las áreas destinadas a instalaciones que proporcionen servicio a los propios condóminos y la glorieta que se utiliza como distribución vehicular para los condóminos del fraccionamiento.

EQ-1. Planta de tratamiento tiene una superficie de 472.987 m².

EQ-2. Casa c. tiene una superficie de 1,237.499m².

5.2.6 VIALIDADES

Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave (VA,VB,VC).

VA. Tiene una superficie de 1,916.700 m² y se encuentra distribuida en toda el área de aplicación.

VB. Tiene una superficie de 1,541.122 m² y se encuentra distribuida en toda el área de aplicación.

VC. Tiene una superficie de 5,874.514 m² y se encuentra distribuida en toda el área de aplicación.

5.2.7 DONACION PARA VIALIDAD DE ACCESO. (DVA)

Superficies destinadas y donadas para la apelación del camino de acceso saca cosechas, dandole una sección de vialidad de ≈ 10 m hasta su caseta de entrada, camino ubicado entre las parcelas número 317, 318, y la numero 319 del ejido las Varas, municipio de Compostela, Estado de Nayarit, que actualmente cuenta con medidas irregulares, secciones de vialidad de 6.5 m, las mismas que se van ampliando hasta llegar a los 8.5 m. Dicho camino de acceso se pretende utilizar para el acceso al proyecto, como para el paso al área de donación de este.

Superficies identificadas con la clave DVA-1 DVA-2.

DVA-1 con una superficie de 293.193 m²

DVA-1 con una superficie de 15.393 m²

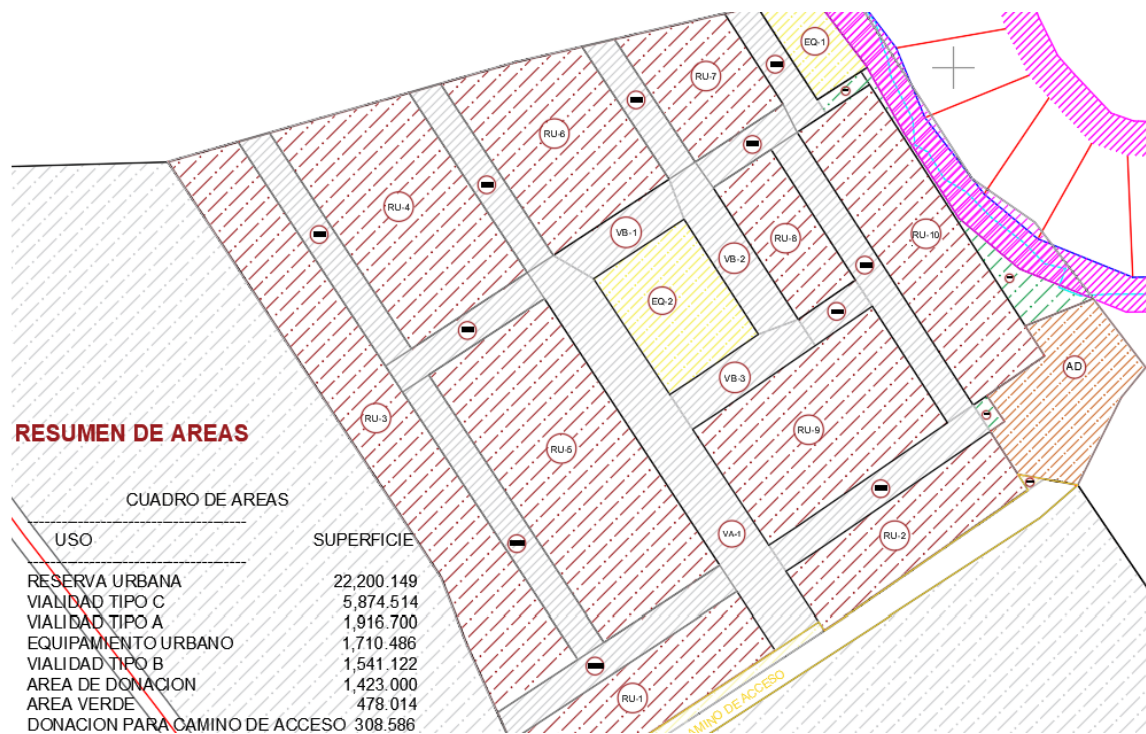


Imagen 21.- Zonificación Primaria.

5.3 ZONIFICACION SECUNDARIA. (Ver plano E-3)

Dentro de la zonificación secundaria que se presenta gráficamente en el PLANO E3 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. De la tipología de usos señalada en el artículo 97 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, únicamente, es posible aplicar cuatro de las doce categorías: Habitacional, infraestructura, equipamiento y comerciales de acuerdo con la situación actual y perspectivas del área de aplicación. La propuesta de zonificación parte en general de los resultados del diagnóstico-pronóstico.

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

La zonificación secundaria se complementa con la normatividad especificada en la tabla de usos y destinos del suelo en la cual se definen con mayor nivel de especificidad criterios relativos a la clasificación de usos generales y específicos, así como para lograr la compatibilidad entre ellos.

En cuanto al patrón de lotificación no existe un lote tipo general, en lo que se refiere a sus dimensiones de frente, fondo y superficie, de los 80 lotes para viviendas, 1 lote para área comercial y 1 lote para el área recreativa los cuales tienen superficies muy variadas, siendo los lotes regulares los más predominantes de aproximándose 144 m².

5.3.1 Zonas de uso pertenecientes al Fraccionamiento Medio "XIRAMAR".

MANZANA 1

LOTE	USO	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL H3	201.463
2	HABITACIONAL H3	160.290
3	HABITACIONAL H3	160.290
4	HABITACIONAL H3	160.290
5	HABITACIONAL H3	160.290
6	HABITACIONAL H3	160.290
7	HABITACIONAL H3	160.290
8	HABITACIONAL H3	231.787
9	HABITACIONAL H3	200.000

MANZANA 2

LOTE	USO	SUPERFICIE
10	HABITACIONAL H3	220.629
11	HABITACIONAL H3	160.000
12	HABITACIONAL H3	160.000
13	HABITACIONAL H3	160.000
14	HABITACIONAL H3	160.000
15	HABITACIONAL H3	160.000
16	HABITACIONAL H3	160.000
17	HABITACIONAL H3	246.005

MANZANA 3

LOTE	USO	SUPERFICIE
18	HABITACIONAL H3	277.199

19	HABITACIONAL H3	203.275
20	HABITACIONAL H3	192.231
21	HABITACIONAL H3	178.668
22	HABITACIONAL H3	165.054
23	HABITACIONAL H3	160.000
24	HABITACIONAL H3	160.000
25	HABITACIONAL H3	160.000
26	HABITACIONAL H3	160.000
27	HABITACIONAL H3	160.000
28	HABITACIONAL H3	160.000
29	HABITACIONAL H3	160.000
30	HABITACIONAL H3	160.000
31	HABITACIONAL H3	160.000
32	HABITACIONAL H3	160.000
33	HABITACIONAL H3	160.000
34	HABITACIONAL H3	160.000
35	HABITACIONAL H3	160.000
36	HABITACIONAL H3	160.000
37	HABITACIONAL H3	160.000
38	HABITACIONAL H3	160.000
39	HABITACIONAL H3	222.475

MANZANA 4

LOTE	USO	SUPERFICIE
40	HABITACIONAL H3	160.000
41	HABITACIONAL H3	160.000
42	HABITACIONAL H3	160.000
43	HABITACIONAL H3	160.000
44	HABITACIONAL H3	160.000
45	HABITACIONAL H3	160.000
46	HABITACIONAL H3	160.000
47	HABITACIONAL H3	160.000
48	HABITACIONAL H3	160.000
49	HABITACIONAL H3	160.000
50	HABITACIONAL H3	160.000
51	HABITACIONAL H3	160.000
52	HABITACIONAL H3	160.000
53	HABITACIONAL H3	160.000
54	HABITACIONAL H3	262.617
55	HABITACIONAL H3	227.568

MANZANA 5

LOTE	USO	SUPERFICIE
56	HABITACIONAL H3	160.000

57	HABITACIONAL H3	160.000
58	HABITACIONAL H3	160.000
59	HABITACIONAL H3	160.000
60	HABITACIONAL H3	160.000
61	HABITACIONAL H3	160.000
62	HABITACIONAL H3	160.000
63	HABITACIONAL H3	160.000
64	HABITACIONAL H3	160.000
65	HABITACIONAL H3	160.000
66	HABITACIONAL H3	160.000
67	HABITACIONAL H3	160.000
68	HABITACIONAL H3	160.000
69	HABITACIONAL H3	160.000
70	HABITACIONAL H3	160.000
71	HABITACIONAL H3	160.000
72	HABITACIONAL H3	160.000
73	HABITACIONAL H3	160.000
74	HABITACIONAL H3	160.000
75	HABITACIONAL H3	160.000
76	HABITACIONAL H3	160.000
77	HABITACIONAL H3	160.000
78	HABITACIONAL H3	160.000

MANZANA 6

LOTE	USO	SUPERFICIE
79	HABITACIONAL H3	160.000
80	HABITACIONAL H3	160.000
81	HABITACIONAL H3	160.000
82	HABITACIONAL H3	160.000
83	HABITACIONAL H3	160.000
84	HABITACIONAL H3	160.000
85	HABITACIONAL H3	160.000
86	HABITACIONAL H3	160.000
87	HABITACIONAL H3	160.000
88	HABITACIONAL H3	160.000
89	HABITACIONAL H3	266.813
90	HABITACIONAL H3	241.438

MANZANA 7

LOTE	USO	SUPERFICIE
91	HABITACIONAL H3	226.465
92	HABITACIONAL H3	226.464
93	HABITACIONAL H3	160.037
94	HABITACIONAL H3	160.037

95	HABITACIONAL H3	160.037
96	HABITACIONAL H3	160.037
97	HABITACIONAL H3	160.037
98	HABITACIONAL H3	160.037
99	HABITACIONAL H3	160.037
100	HABITACIONAL H3	160.037
101	HABITACIONAL H3	160.037
102	HABITACIONAL H3	160.037
103	HABITACIONAL H3	228.205
104	HABITACIONAL H3	224.817

MANZANA 8

LOTE	USO	SUPERFICIE
105	HABITACIONAL H3	206.947
106	HABITACIONAL H3	200.000
107	HABITACIONAL H3	201.693
108	HABITACIONAL H3	297.905
109	HABITACIONAL H3	212.572

MANZANA 9

LOTE	USO	SUPERFICIE
110	HABITACIONAL H3	180.644
111	HABITACIONAL H3	180.081
112	HABITACIONAL H3	180.081
113	HABITACIONAL H3	180.081
114	HABITACIONAL H3	180.081

MANZANA 10

LOTE	USO	SUPERFICIE
115	HABITACIONAL H3	263.990
116	HABITACIONAL H3	200.007
117	HABITACIONAL H3	200.007
118	HABITACIONAL H3	200.007
119	HABITACIONAL H3	200.007
120	HABITACIONAL H3	200.007
121	HABITACIONAL H3	200.007
122	HABITACIONAL H3	200.007
123	HABITACIONAL H3	200.007
124	HABITACIONAL H3	200.007
125	HABITACIONAL H3	270.728

SUBTOTALES

MANZANA	USO	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL H3	1,594.990
2	HABITACIONAL H3	1,426.634
3	HABITACIONAL H3	3,798.902
4	HABITACIONAL H3	2,730.185
5	HABITACIONAL H3	3,680.000
6	HABITACIONAL H3	2,108.251
7	HABITACIONAL H3	2,506.321
8	HABITACIONAL H3	1,119.117
9	HABITACIONAL H3	900.968
10	HABITACIONAL H3	2,334.781

RESUMEN DE AREAS

CUADRO DE AREAS

USO	SUPERFICIE
HABITACIONAL H3	22,200.149
T O T A L :	22,200.149

5.3.2 Resumen de áreas del Fraccionamiento Medio "XIRAMAR".

USO		No. DE VIVIENDAS	M2	%
AD	AREA DE DONACION	0	1,423.00	4.00%
AV	AREA VERDE	0	478.01	1.34%
EQ	AREA DE EQUIPAMIENTO	0	1,710.49	4.81%
H3	DENSIDAD MEDIA	125	22,200.15	62.43%
VA	VIALIDAD TIPO A	0	1,916.70	5.39%
VB	VIALIDAD TIPO B	0	1,541.12	4.33%
VC	VIALIDAD TIPO C	0	5,874.51	16.52%
DVA	DONACION PARA CAMINO DE ACCESO	0	308.59	0.87%
XX	ESPACIO DELIMITACION		105.39	0.30%
TOTAL		125	35,557.96	100%



Imagen 22.- Zonificación Secundaria.

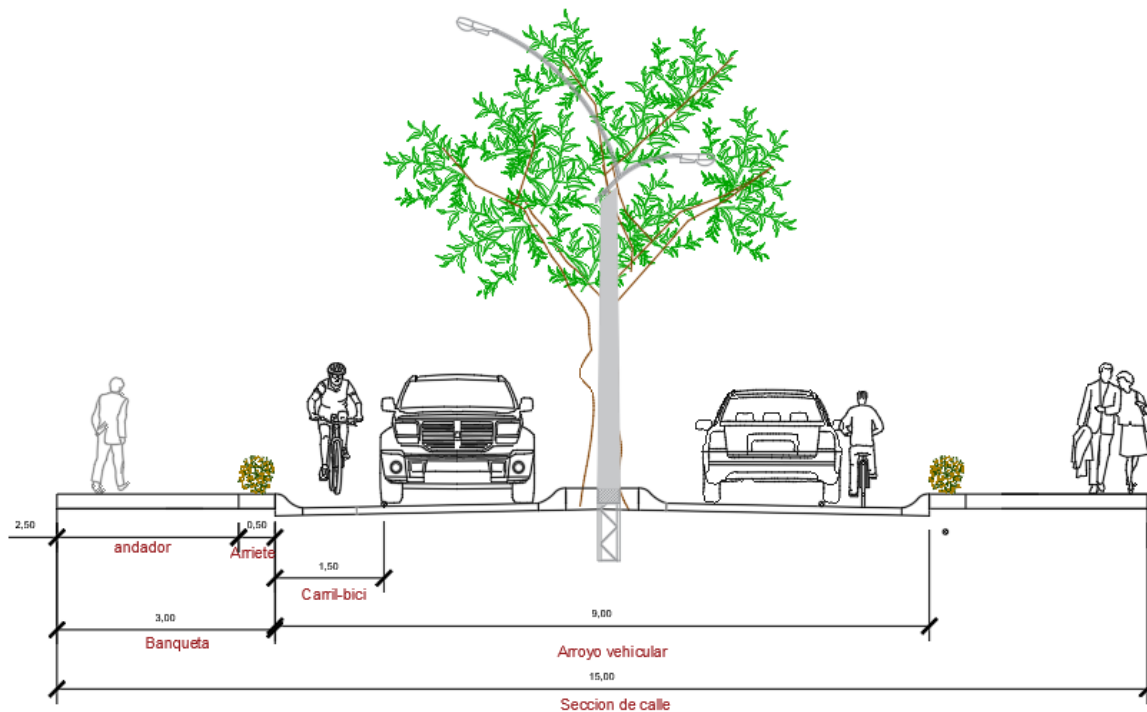
5.4 ESTRUCTURA VIAL (Ver plano E-4)

La estructura vial en el Programa Parcial de Urbanización para fraccionamiento de tipo Medio está integrada en forma jerarquizada por los siguientes tipos de Vías:

2.-Vialidad colectora "A": Con una sección de 15 metros es considerada también como de las vialidades principal dentro del proyecto, la cual se utiliza como acceso a los cotos y comunica a las entradas de distintas áreas dentro del desarrollo.

Las Vialidades colectoras de este tipo señaladas en el fraccionamiento son: VA-1.

SECCION TOTAL	15 METROS
VELOCIDAD EN EJES PRINCIPALES	30 KM/H MAX
NUMERO DE CARRILES	2
NUMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	NO TIENE
SECCION DE CARRILES EN CIRCULACION	9 METROS
ANCHO DE BANQUETAS	3 METROS



VIALIDAD COLECTORA 15.00 M TIPO "A"

Imagen 23.- Vialidad colectora "A".

3.-Vialidad local "C": Con una sección de 12 metros es considerada unas de las vialidades locales dentro del proyecto, la cual se utiliza como vialidad principal dentro de los cotos, comunica las distintas áreas dentro de ellos, como también a las viviendas.

Las Vialidades locales de este tipo señaladas en el fraccionamiento son: VB-1, VB-2, VB-3.

SECCION TOTAL	12 METROS
VELOCIDAD EN EJES PRINCIPALES	30 KM/H MAX
NUMERO DE CARRILES	2
NUMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	NO TIENE
SECCION DE CARRILES EN CIRCULACION	8 METROS
ANCHO DE BANQUETAS	2 METROS

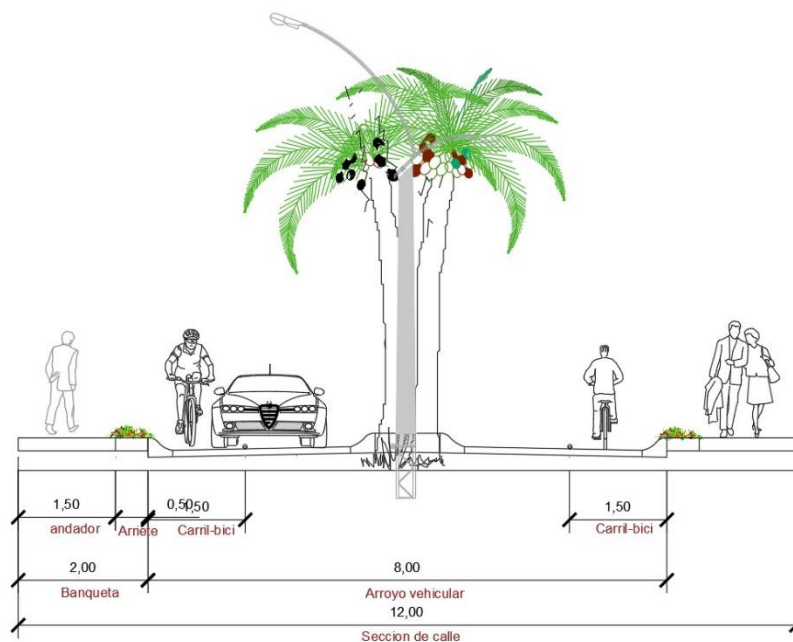


Imagen 24- Vialidad local "B".

4.-Vialidad local "C": Con una sección de 9 metros es considerada unas de las vialidades locales dentro del proyecto, la cual se utiliza para el acceso entre las manzanas de viviendas.

Las Vialidades locales de este tipo señaladas en el fraccionamiento son: VC-1, VC-2, VC-3, VC-4, VC-5, VC-6, VC-7, VC-8, VC-9, VC-10, VC-11.

SECCION TOTAL	9 METROS
VELOCIDAD EN EJES PRINCIPALES	30 KM/H MAX
NUMERO DE CARRILES	1
NUMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	NO TIENE
SECCION DE CARRILES EN CIRCULACION	6.6 METROS
ANCHO DE BANQUETAS	1.2 METROS

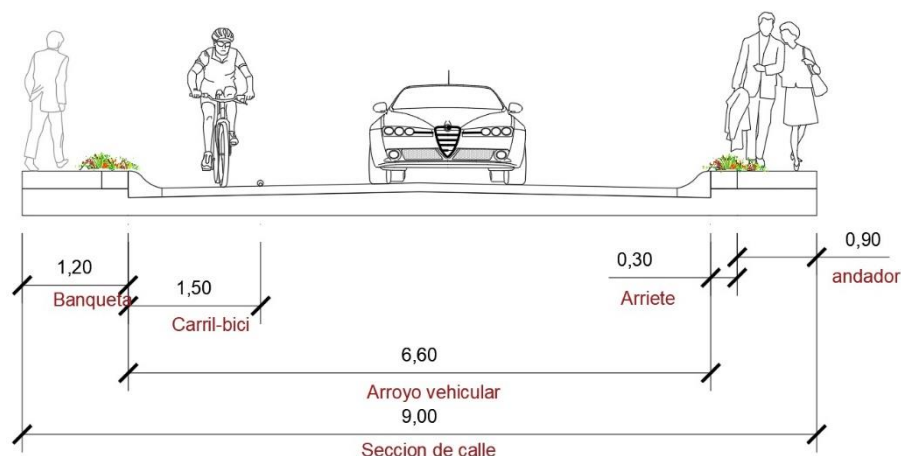


Imagen 25.- Vialidad local "C".

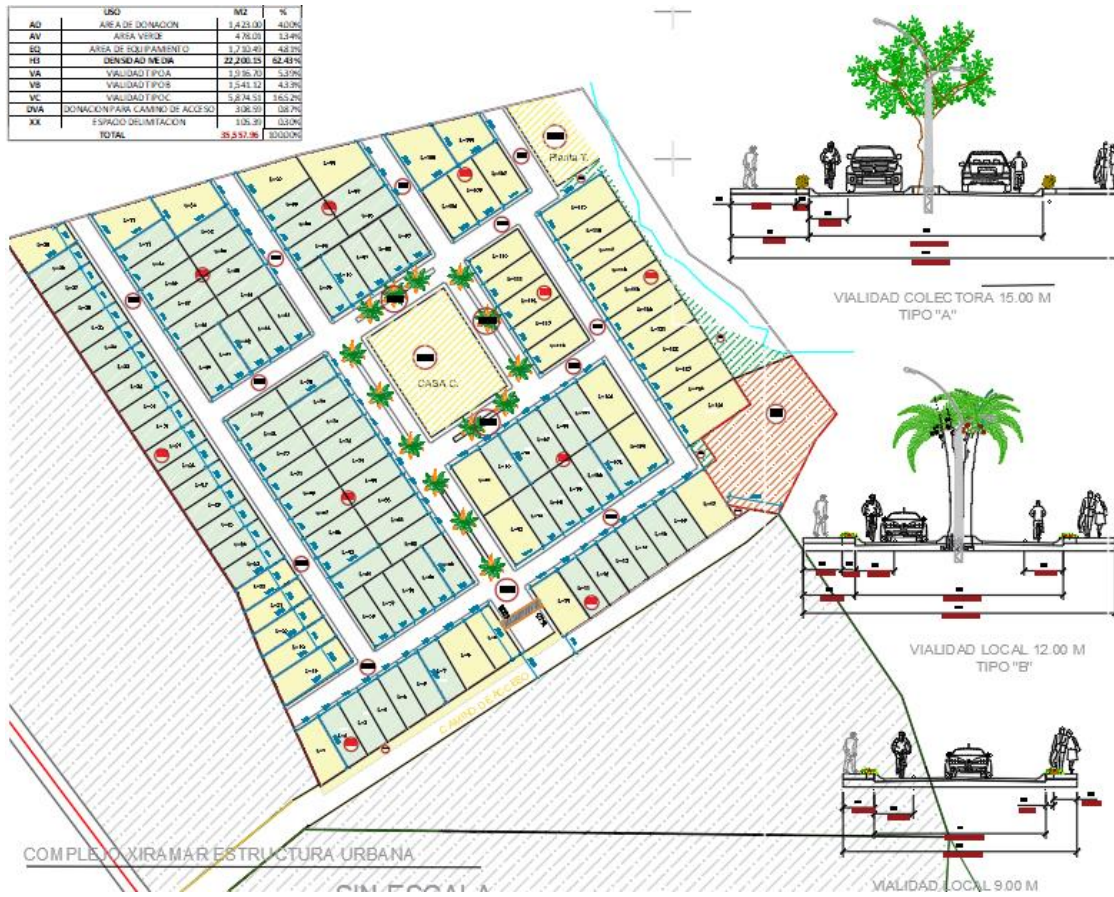


Imagen 26.- Estructura Urbana.

PLANOS ANEXOS DE INSTALACIÓN de acuerdo al artículo 54 fracción VIII:
INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE

INSTALACIÓN DE DRENAJE

INSTALACIÓN RED MEDIA TENSIÓN

VI. NIVEL PROGRAMATICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

Para la consecución de las metas del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Medio "XIRAMAR", 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 para su ejecución.

ACCION	RESPONSABLE	PLAZO		
		Corto	Mediano	Largo
1. Planeación del Desarrollo Urbano				
1.1	Aprobación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Medio "XIRAMAR"	Dependencia municipal	X	
1.2	Publicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Medio "XIRAMAR"	Dependencia municipal	X	
1.3	Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinan dentro del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Medio "XIRAMAR"	Dependencia municipal	X	
2. Suelo Urbano.				
2.1	Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos.	FRACCIONADOR	X	
2.2	Urbanización del área de reserva habitacional.	FRACCIONADOR	X	

- | | | | |
|-----|---|--------------|---|
| 2.3 | Construcción del fraccionamiento Medio "XIRAMAR" en el área de aplicación del programa. | FRACCIONADOR | X |
|-----|---|--------------|---|

		RESPONSABLE	PLAZO		
ACCION			Corto	Mediano	Largo
3. Infraestructura					
3.1	Proyecto y construcción del sistema de abastecimiento de agua potable para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Medio "XIRAMAR"	FRACCIONADOR	X		
3.2	Proyecto y construcción del biodigestor para el tratamiento de excretas para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Medio "XIRAMAR"	FRACCIONADOR	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 del fraccionamiento Medio "XIRAMAR"	FRACCIONADOR / C.F.E.	X		

4. Vialidad y transporte.

4.1	Proyecto y construcción de las vialidades que conforman la estructura urbana del fraccionamiento.	FRACCIONADOR	X	
5. Áreas de donación.				
5.1	Urbanización de las áreas de	FRACCIONADOR donación.	X	
5.2	Entrega – Recepción de las áreas de donación al ayuntamiento	FRACCIONADOR / Dependencia municipal		X

ACCION	RESPONSABLE	PLAZO		
		Corto	Mediano	Largo

6. Protección Ambiental y Riesgo Urbano.

6.1	Acotamiento de las instalaciones de fraccionamiento Medio para garantizar la seguridad de la ciudadanía.	FRACCIONADOR el		X
-----	--	-----------------	--	---

7. Participación de la Comunidad.

7.1	Programa de concientización y difusión del Programa Parcial de Urbanización, señalando aspectos de aprovechamiento y protección racional del agua, de áreas verdes y el reciclaje de desechos.	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X	X
7.2	Promover grupos de ciudadanos e instituciones interesados en la participación de la toma de decisiones en materia de Desarrollo Urbano.	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X	X

7.3	Promover la participación de la ciudadanía en la aplicación, modificación o propuestas de reglamentos y/o normas ambientales adecuadas	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X
-----	--	--	---

VII. INSTRUMENTACIÓN

INSTRUMENTOS JURIDICOS

PROYECTO DE REGLAMENTO DEL AREA DE APLICACIÓN

De acuerdo con el artículo 61 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit el procedimiento para la aprobación de los Programas Parciales de Urbanización, es el siguiente:

- I. El Ayuntamiento en Sesión de Cabildo acordará que se elabore el Proyecto correspondiente, a excepción de los Programas Parciales de Urbanización, en que será suficiente que el promotor notifique al área técnica de la de la autoridad en materia de desarrollo urbano correspondiente del Ayuntamiento el inicio de la elaboración del mismo;
- II. Formulado el Proyecto a que se refiere la fracción anterior será presentado, por el IMPLAN, al Ayuntamiento en Sesión de Cabildo, en la cual se acordará someter dicho Programa a consulta pública, a excepción de los Programas Parciales de Urbanización;
- III. El IMPLAN en materia de planeación urbana con la colaboración del Consejo Municipal, coordinará el proceso de audiencias públicas, de los Proyectos citados en la fracción anterior, con la expresión contenida en la misma, a fin de promover la participación ciudadana en su elaboración;
- IV. A ese efecto la referida dependencia publicará y exhibirá en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y los lugares públicos de mayor concurrencia de la población, una versión abreviada del Proyecto, formulará y desahogará las audiencias públicas, y señalará un plazo de 30 días a partir de la fecha en que se publique para que los ciudadanos, asociaciones y organizaciones de vecinos formulen por escrito sus observaciones, críticas y proposiciones concretas, hecho lo cual y realizadas las modificaciones o adecuaciones procedentes, lo remitirá al Consejo Municipal para que emita su opinión, a excepción de los Programas Parciales de Urbanización para los cuales bastara publicarlo durante 15 días naturales en el portal de internet;
- V. El Consejo Municipal dispondrá de un término de 20 días naturales para emitirla; en caso de no hacerlo en dicho término, se considerará que no tiene observaciones ni inconvenientes para su aprobación; en caso de que la opinión sea desfavorable al Proyecto de Programa se regresará al Ayuntamiento para efecto de que se revise y analice de acuerdo a lo señalado en la opinión, a fin de que se resuelva en definitiva;

- VI. Una vez aprobado por el Ayuntamiento el Programa, el Presidente Municipal solicitará ante la Secretaría el dictamen de congruencia del programa, una vez admitido el dictamen se procederá su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- VII. Recibida la solicitud para realizar el dictamen de congruencia, el IPLANAY en todos los casos, con excepción de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Urbanización, se contará con un plazo de 90 días hábiles para revisar y considerar si el proyecto del Plan cumple los requisitos de coherencia con los instrumentos del Sistema Estatal de Planeación Territorial, así como también del orden federal; de no haber observación alguna, la Secretaría emitirá para tal efecto el dictamen de congruencia, y en caso contrario se emitirá una opinión técnica la cual deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que considere pertinentes para que el Ayuntamiento efectúe las modificaciones correspondientes;
- VIII. En caso de que la solicitud de dictamen de congruencia, sea de Programa Parcial de Desarrollo Urbano o Programa Parcial de Urbanización, La Secretaría emitirá un dictamen de congruencia, o en caso contrario una opinión técnica, en un plazo no mayor a 30 días hábiles para los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y 15 días hábiles para los Programas Parciales de Urbanización, y
- IX. Recabado el dictamen de congruencia del Programa, el Ayuntamiento estará en condiciones de llevar a cabo lo establecido en el artículo 65 de esta Ley, en caso de haber recibido una opinión técnica se procederá a revisar el Proyecto por parte del Ayuntamiento para subsanar las observaciones, para que en lo posterior se lleve a cabo, nuevamente, el procedimiento aquí establecido a partir de la fracción VI.

Conforme al artículo 62 de la misma Ley referente a los Programas Parciales de Urbanización bastará la aprobación del Cabildo Municipal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, remitiendo copia al Congreso para su conocimiento, y en lo posterior, una vez publicado dicho programa, entre en vigor. La documentación que se remita al Congreso del Estado de este tipo de programa comprenderá:

- I. El documento técnico del Programa correspondiente en versión digital;
- II. La versión abreviada para su impresión en diez cuartillas y tres planos;
- III. La versión completa para su socialización en plataformas digitales en calidad óptima, y
- IV. El dictamen de congruencia emitido por el Gobierno del Estado.

Posteriormente y cumplidas las formalidades para su aprobación, se debe publicar la versión abreviada del programa dentro de los 30 días naturales siguientes en el

Periódico Oficial del Estado y ser inscrito en la Sección correspondiente del Registro Público de la Propiedad. Tal y como lo establece la LAHOTyDUEN en sus artículos 65, 66 y 67 los programas de Desarrollo Urbano en sus diferentes niveles, entre los cuales se incluyen los Parciales, que son obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes, una vez que sean publicados en el Periódico Oficial del Estado.

En atención a ello, corresponderá a las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, vigilar que todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano que se realicen la zona de aplicación se apeguen a la zonificación y tabla de usos y destinos que forman parte del presente Programa.

PROYECTO DE APROBACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL PROYECTO DE ACTA DE CABILDO

ACTA DE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT

El H. Cabildo Constitucional de Compostela, Nayarit; en ejercicio de la facultad que le confiere la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115, fracción V, en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en su artículo 18, inciso I, y

C O N S I D E R A N D O

Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano constituyen el marco jurídico fundamental conforme al cual los tres órdenes de gobierno participan en la ordenación y regulación del desarrollo urbano del país; que dentro de dicho marco, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit constituye el instrumento que determina los lineamientos y principios rectores, así como los instrumentos para llevar a cabo los objetivos señalados en el artículo 27 de la Constitución Federal.

Que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit tiene por objeto ordenar la planeación y mejoramiento de los centros de población en el estado, entre otros fines, determinando como medidas de ordenamiento y regulación urbana la aprobación y

cumplimiento de programas y la asignación de usos, reservas y destinos de áreas y predios y los demás que señala dicha ley, declarando para tal efecto de utilidad pública la formulación y ejecución de programas para el desarrollo urbano del estado.

Que el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Medio "XIRAMAR", es un instrumento técnico – jurídico; debido a la falta de instrumentación en el municipio de Compostela y que es sometido a la aprobación de cabildo.

Por lo antes expuesto, este H. Ayuntamiento ha tenido a bien expedir:

EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN "XIRAMAR"

ARTÍCULO PRIMERO. - Se aprueba el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Medio "XIRAMAR"; que detalla las políticas, objetivos y lineamientos para el desarrollo urbano, así como los programas y normas de carácter obligatorios.

El área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Medio "XIRAMAR", donde deberá aplicarse su normatividad, cuya delimitación se define en el capítulo IV Normatividad, y se encuentra formado por la poligonal que se define en el plano E-1.

ARTÍCULO SEGUNDO. - En apego a lo dispuesto en el Título Primero, Capítulo I de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, para los efectos de ordenar y regular las actividades en el municipio, la clasificación del territorio comprende:

A) ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Derivado del análisis realizado en el presente Programa Parcial de Urbanización, se determina que la clasificación de Áreas obtenida es congruente con el proyecto de diseño urbano aprobado fraccionamiento Medio "XIRAMAR".

B) ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Las áreas quedarán sujetas a los Usos y Destinos definidos en los términos del artículo 180 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit. Para los fines del presente documento se establecen en dichas áreas los siguientes Usos y Destinos:

ZONA HABITACIONAL. - Estas zonas se identifican en el plano anexo; son las que quedaran sujetas a las normas básicas establecidas en el presente Programa Parcial de Urbanización que se encuentran en el cuadro de compatibilidad del apartado de zonificación primaria. Suman 22,200.149 metros cuadrados equivale al 62.43% del área de aplicación.

ÁREA DE DONACIÓN. - Superficie que da cumplimiento a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en los artículos 175 y 230, el fraccionamiento pretende donar 1,423 m² equivalente al 4% del área neta del fraccionamiento (35,557.960 m²).

ÁREA VERDE. - Esta zona se identifica en el plano anexo en donde se destinará a área ajardinadas como parques y jardines debido al valor ambiental. Suman 478.014 metros cuadrados equivale al 1.34% del área de aplicación.

ÁREA RECREATIVA. - Esta zona se identifica en el plano anexo en donde se destinará a área recreativa con jardín y canchas de usos múltiples. Suman 1,237.499 metros cuadrados equivale al 3.48% del área de aplicación.

PLANTA DE TRATAMIENTO. - Esta zona se identifica en el plano anexo en donde se destinará la planta de tratamiento para las aguas residuales que genera el propio fraccionamiento. Suman 472.987 metros cuadrados equivale al 1.33% del área de aplicación.

VIALIDAD Y BANQUETAS. - Esta zona se identifica en el plano anexo, son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Suman 9,332.34 metros cuadrados equivale al 26.245% del área de aplicación.

ARTÍCULO TERCERO. - Las autoridades estatales y municipales, solo otorgarán las licencias, autorizaciones o permisos de construcción, reconstrucción, fraccionamiento o cualquier otra relacionada con el desarrollo urbano, de conformidad con lo previsto en la presente declaratoria.

ARTÍCULO CUARTO. Para todos los efectos legales, el Programa Parcial de Urbanización que se aprueba en este acto, contiene en los planos de zonificación y usos de suelo, las declaratorias por las que se asignan por causa de utilidad pública y de beneficio social, los fines públicos y privados a los que se sujetará el aprovechamiento de los predios y áreas comprendidos en el área aplicación.

ARTÍCULO QUINTO. Los titulares de derechos reales no podrán realizar ninguna forma de aprovechamiento que modifique las características actuales de las áreas y predios declarados como usos y destinos que comprende el presente Programa, sólo podrán ser declarados a los usos y destinos asignados a partir de la entrada en vigor del presente.

ARTÍCULO SEXTO. Todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho, deberán contener las cláusulas relativas a la utilización de las áreas y predios señalados en estas declaratorias.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - Conforme al artículo 62 de la misma Ley, en lo que se refiere a los Programas Parciales de Urbanización, bastara con la aprobación de cabildo. Su publicación e inscripción, remitiendo copia al Congreso para su conocimiento.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Las disposiciones del presente Programa entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO TERCERO. - Una vez publicado el Programa, se inscribirá dentro de los 15 días siguientes de su publicación, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Nayarit y en los demás registros que correspondan.

Dado en el Salón de Cabildo del H. Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Estado de Nayarit a los __ días del mes de ___ del dos mil veintidós.

EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL

EL C. SÍNDICO MUNICIPAL

C. C. REGIDORES

PROYECTO DE PUBLICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL.

DECRETO NÚMERO

El H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, representado por su ____
Legislatura

DECRETA:

AUTORIZACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO
MEDIO "XIRAMAR"

ARTÍCULO PRIMERO. - Se declara jurídicamente procedente y de orden público e interés social el Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Medio "XIRAMAR", aprobado por unanimidad por el Honorable _____ Ayuntamiento Constitucional, en la Sesión de Cabildo de fecha _____ de _____ del 2023, el que se adjunta para su publicación correspondiente.

ARTICULO SEGUNDO. - Las disposiciones contenidas en el texto del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Medio "XIRAMAR", así como los planos debidamente certificados por el Ayuntamiento forman parte integral de este ordenamiento.

ARTICULO TERCERO. - Las autoridades federales, así como las dependencias y organismos estatales y municipales, proveerán lo necesario en el ámbito de sus respectivas competencias para el cumplimiento del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Medio "XIRAMAR", y de sus declaratorias de usos y destinos del suelo; atendiendo a los ordenamientos jurídicos vigentes y a los lineamientos establecidos para su coordinación y concurrencia.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO. - Las disposiciones del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Medio "XIRAMAR", entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico Oficial del Gobierno del Estado.

ARTICULO SEGUNDO. - Este Programa deberá inscribirse en el Registro Público de la propiedad, Sección Quinta "De las Inscripciones de Programa de Desarrollo Urbano", dentro de los tres días siguientes al de su publicación.

ARTICULO TERCERO. - El texto del documento del Programa Parcial de Urbanización del fraccionamiento Medio "XIRAMAR", los planos, estudios y proyectos que lo integran se agregarán como apéndice del presente ordenamiento y formarán parte del expediente respectivo perteneciente al Honorable Congreso del Estado.

D A D O en la Salón de Cabildo del H. Ayuntamiento Constitucional de Compostela, Estado de Nayarit a los ___ días del mes de _____ del dos mil veintitrés.

Y en cumplimiento de lo dispuesto en la Fracción II del Artículo 69 de la Constitución Política del Estado y para su debida observancia, promulgo el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo de Nayarit, a los ___ días del mes de _____ del dos mil veintitrés.

Diputado Presidente:

Diputado Secretario:

Diputado Secretario:

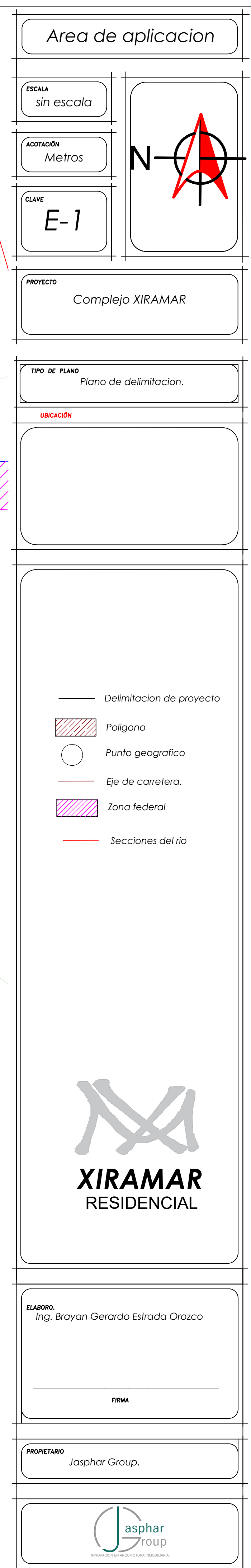
ANEXOS:

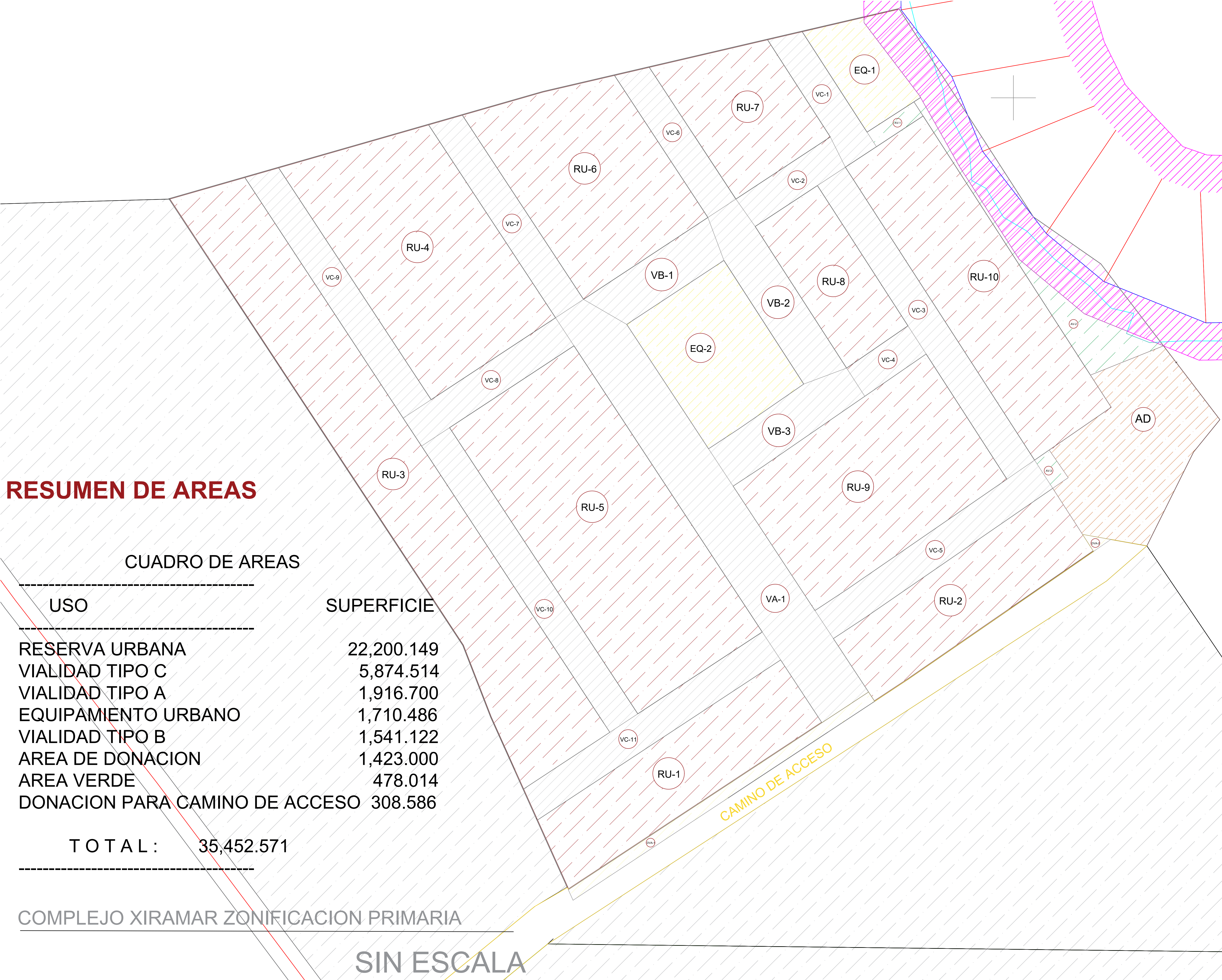
DIAGNOSTICO:

- A-1 MACRO Y MICRO LOCALIZACIÓN
- A-2 ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN
- D-1 TOPOGRAFÍA
- D-2 GEOLOGÍA
- D-3 EDAFOLOGÍA
- D-4 CLIMA
- D-5 HIDROLOGÍA
- D-6 USO DE SUELO Y VEGETACIÓN
- D-7 USO POTENCIAL DEL SUELO
- D-8 RIESGO Y VULNERABILIDAD NATURAL
- D-9 ESTRUCTURA URBANA
- D-10 TENENCIA DEL SUELO
- D-11 USO DE SUELO
- D-12 VIALIDAD
- D-13 AGUA POTABLE
- D-14 DRENAJE SANITARIO
- D-15 ENERGÍA ELÉCTRICA
- D-16 VIALIDAD Y TRASPORTE
- D-17 EQUIPAMIENTO
- D-18 RIESGO Y VULNERABILIDAD URBANA

ESTRATEGIA:

- E-1 ÁREA DE APLICACIÓN
- E-2 ZONIFICACIÓN PRIMARIA
- E-3 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
- E-4 ESTRUCTURA URBANA
- E-5 INSTALACIÓN DE AGUA POTABLE
- E-6 INSTALACIÓN DE DRENAJE
- E-7 RED MEDIA TENSIÓN





RESUMEN DE AREAS

CUADRO DE AREAS

USO	SUPERFICIE
RESERVA URBANA	22,200.149
VIALIDAD TIPO C	5,874.514
VIALIDAD TIPO A	1,916.700
EQUIPAMIENTO URBANO	1,710.486
VIALIDAD TIPO B	1,541.122
AREA DE DONACION	1,423.000
AREA VERDE	478.014
DONACION PARA CAMINO DE ACCESO	308.586
TOTAL :	35,452.571

COMPLEJO XIRAMAR ZONIFICACION PRIMARIA

SIN ESCALA

ZONIFICACION PRIMARIA

ESCALA
sin escala

ACOTACION
Metros

CLAVE
E-2

PROYECTO
Complejo XIRAMAR

TIPO DE PLANO
Plano de lotificacion.



Carretera.

Delimitacion Poligono..

Clasificacion

Area verde

Area de Equipamiento

Vialidades

Area de donacion

Reservas Urbanas

Zona Federal

XAHALA
COMPLEJO

ELABORO.
Ing. Brayan Gerardo Estrada Orozco

FIRMA

PROPIETARIO
Jasphar Group.





RESUMEN DE AREAS

CUADRO DE AREAS

USO	SUPERFICIE
RESERVA URBANA	22,200.149
VIALIDAD TIPO C	5,874.514
VIALIDAD TIPO A	1,916.700
EQUIPAMIENTO URBANO	1,710.486
VIALIDAD TIPO B	1,541.122
AREA DE DONACION	1,423.000
AREA VERDE	478.014
DONACION PARA CAMINO DE ACCESO	308.586
TOTAL:	35,452.571

COMPLEJO XIRAMAR ZONIFICACION PRIMARIA

SIN ESCALA

ZONIFICACION PRIMARIA

ESCALA

sin escala

ACOTACION

Metros

CLAVE

E-3

PROYECTO

Complejo XIRAMAR

TIPO DE PLANO

Plano de lotificacion.

UBICACION



Carretera.

Delimitacion Poligono..

Clasificacion

Area verde

Area de Equipamiento

Vialidades

Area de donacion

Reservas Urbanas

Zona Federal

VA-1

XAHALA

COMPLEJO

ELABORO.

Ing. Brayan Gerardo Estrada Orozco

FIRMA

PROPIETARIO

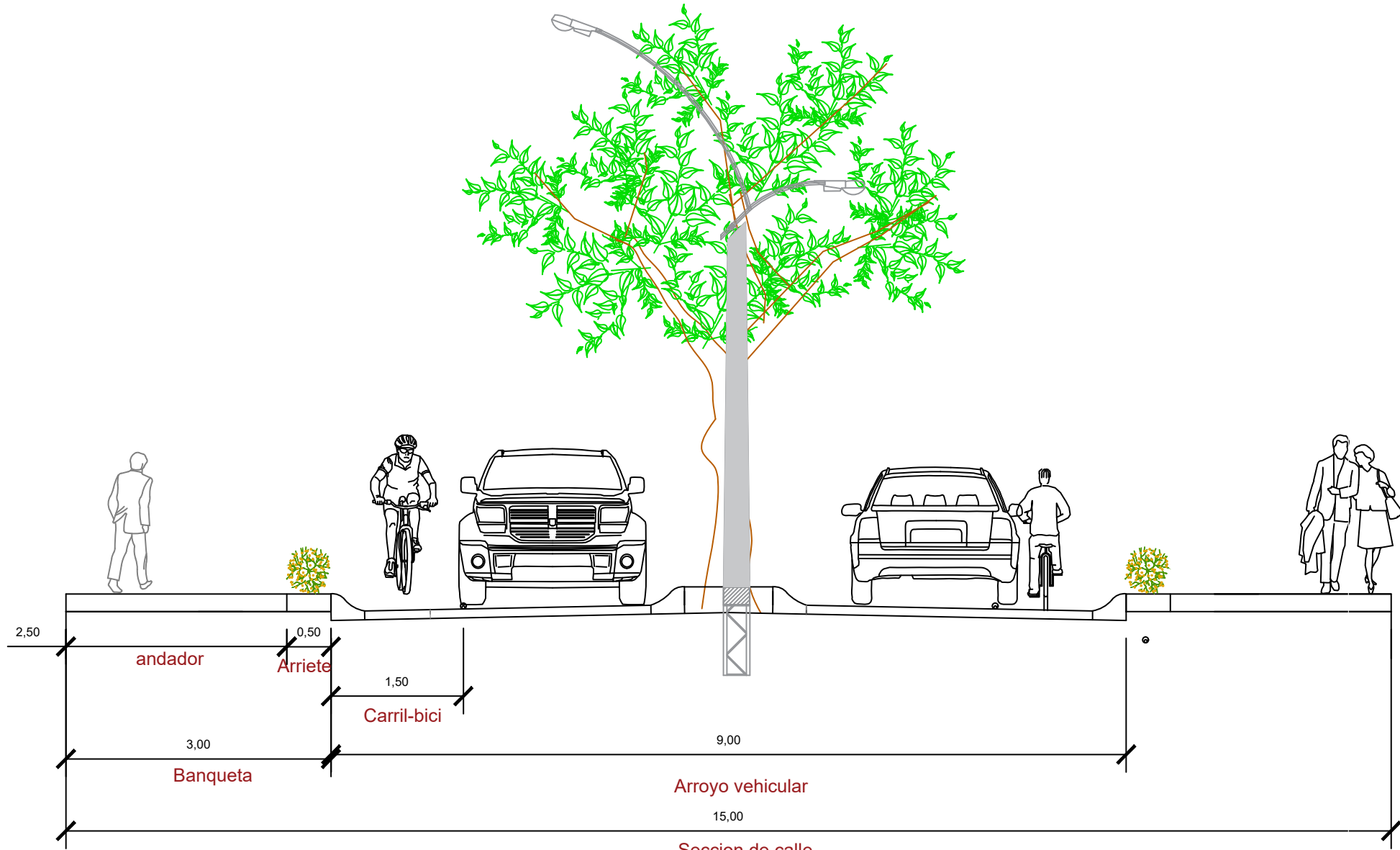
Jasphar Group.

asphar

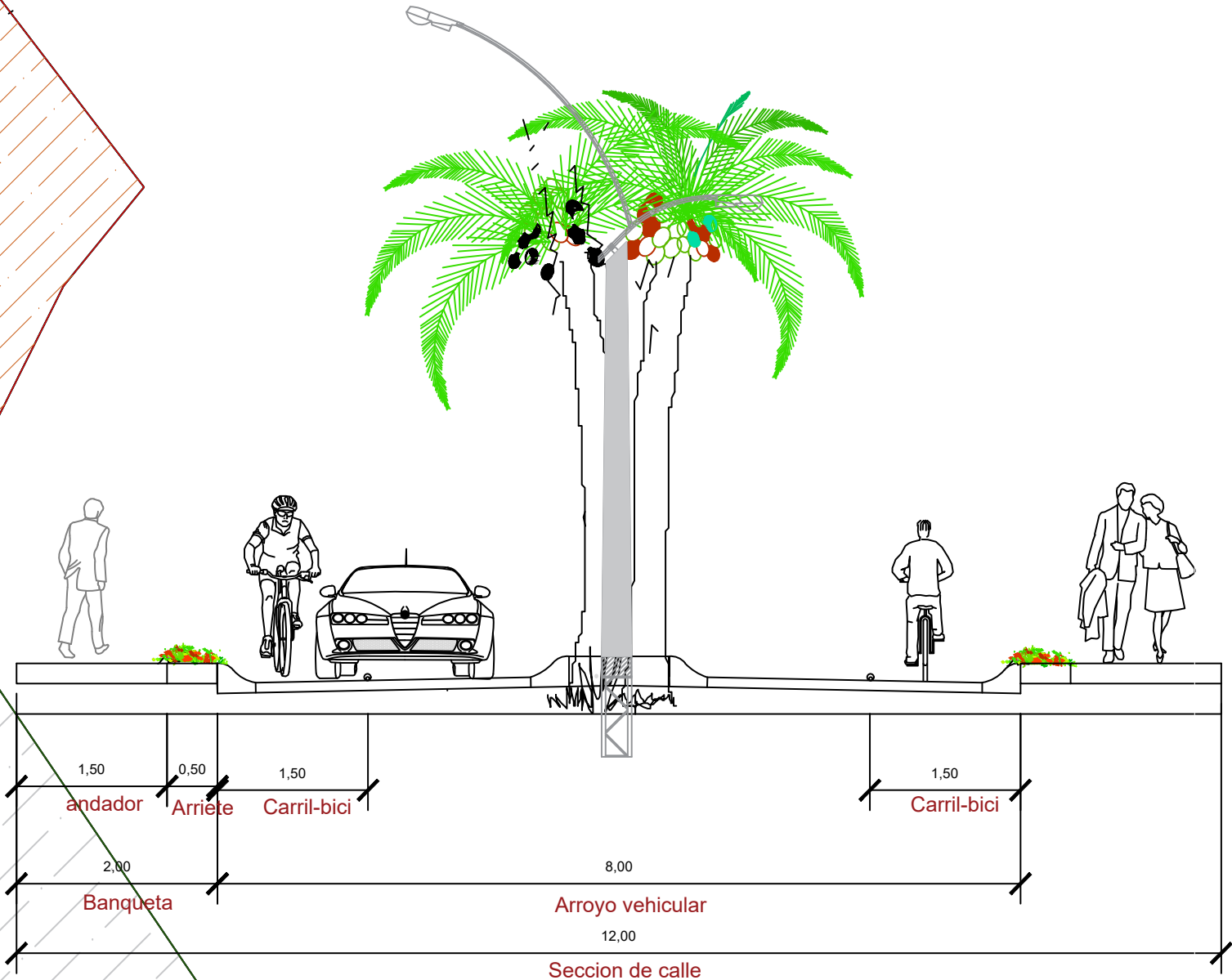
group

PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO

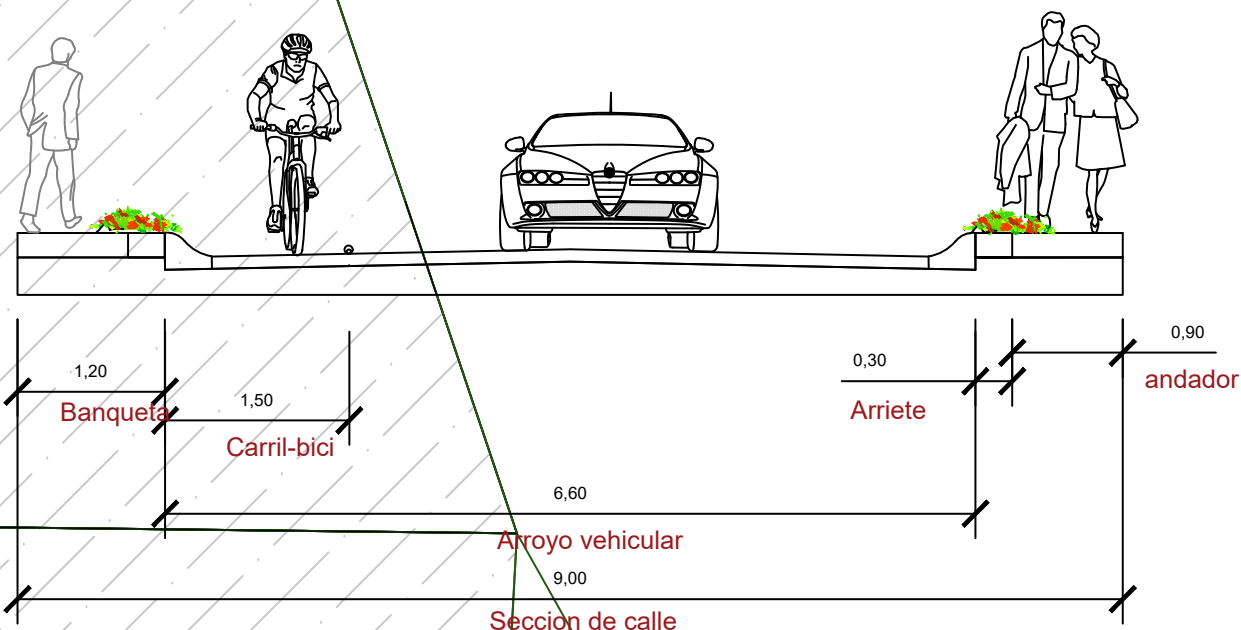
USO		M2	%
AD	AREA DE DONACION	1,423.00	4.00%
AV	AREA VERDE	478.01	1.34%
EQ	AREA DE EQUIPAMIENTO	1,710.49	4.81%
H3	DENSIDAD MEDIA	22,200.15	62.43%
VA	VIALIDAD TIPO A	1,916.70	5.39%
VB	VIALIDAD TIPO B	1,541.12	4.33%
VC	VIALIDAD TIPO C	5,874.51	16.52%
DVA	DONACION PARA CAMINO DE ACCESO	308.59	0.87%
XX	ESPACIO DELIMITACION	105.39	0.30%
TOTAL		35,557.96	100.00%



VIALIDAD COLECTORA 15.00 M
TIPO "A"



VIALIDAD LOCAL 12.00 M
TIPO "B"



VIALIDAD LOCAL 9.00 M
TIPO "C"

ZONIFICACION PRIMARIA

ESCALA
sin escala

ACOTACION
Metros

CLAVE
E-4

PROYECTO
Complejo XIRAMAR

TIPO DE PLANO
Plano de lotificacion.

UBICACION

Carretera.

Delimitacion Poligono..

VA-1 Clasificacion

Zona Federal

Area de donacion

Planta de tratamiento

Area verde

L-10 No. de lote

LOTES IRREGULARES

LOTES 8X20 MTS

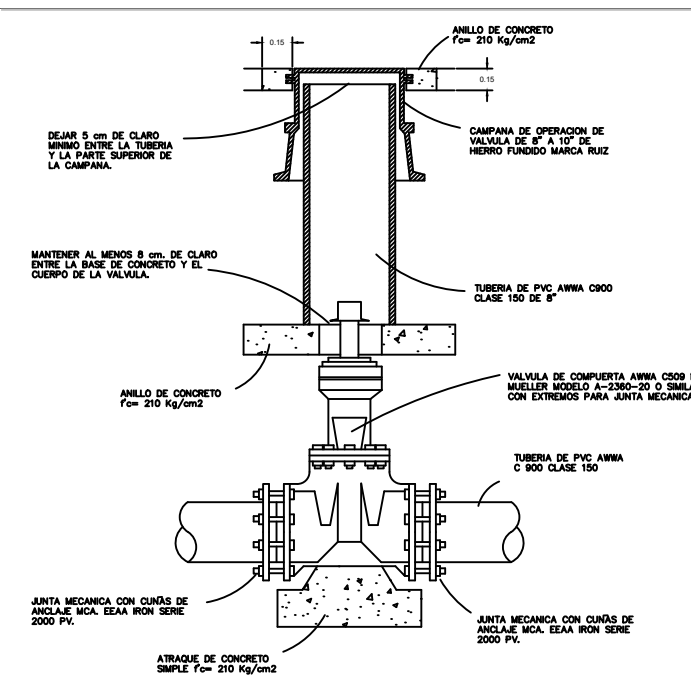
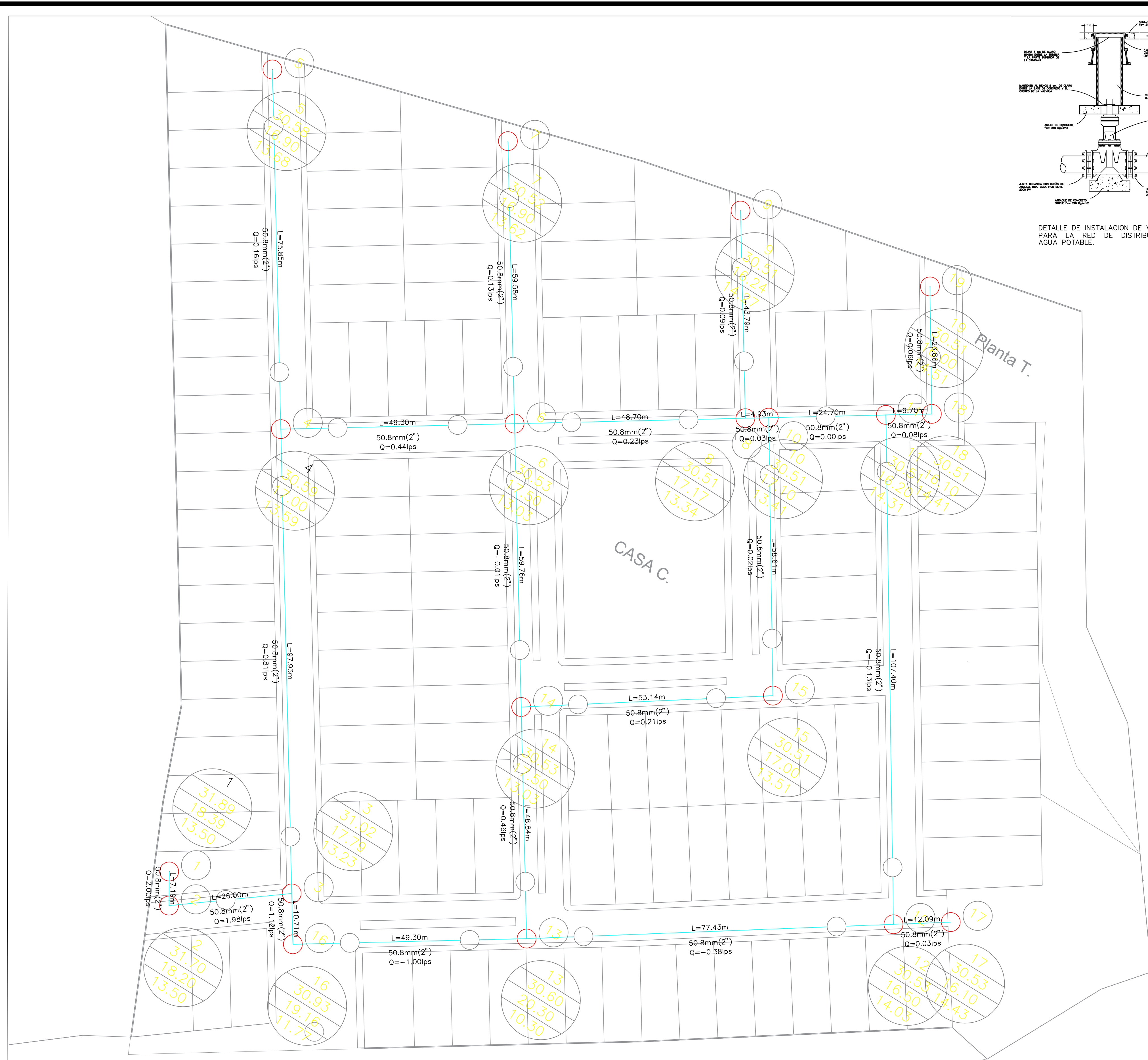
ELABORO.
Ing. Brayan Gerardo Estrada Orozco

FIRMA

PROPIETARIO
Jasphar Group.

COMPLEJO XIRAMAR ESTRUCTURA URBANA

SIN ESCALA

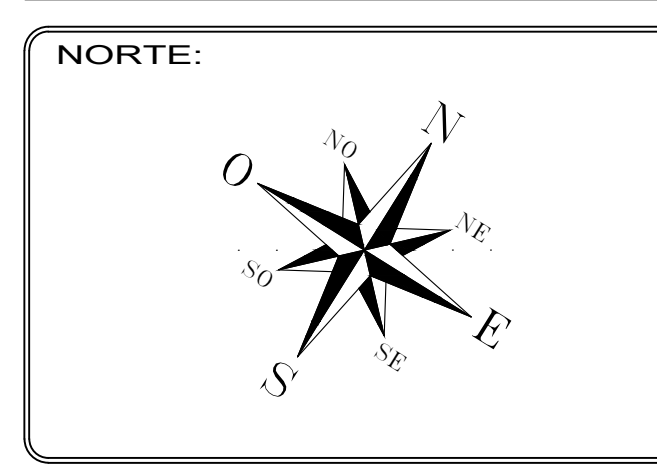
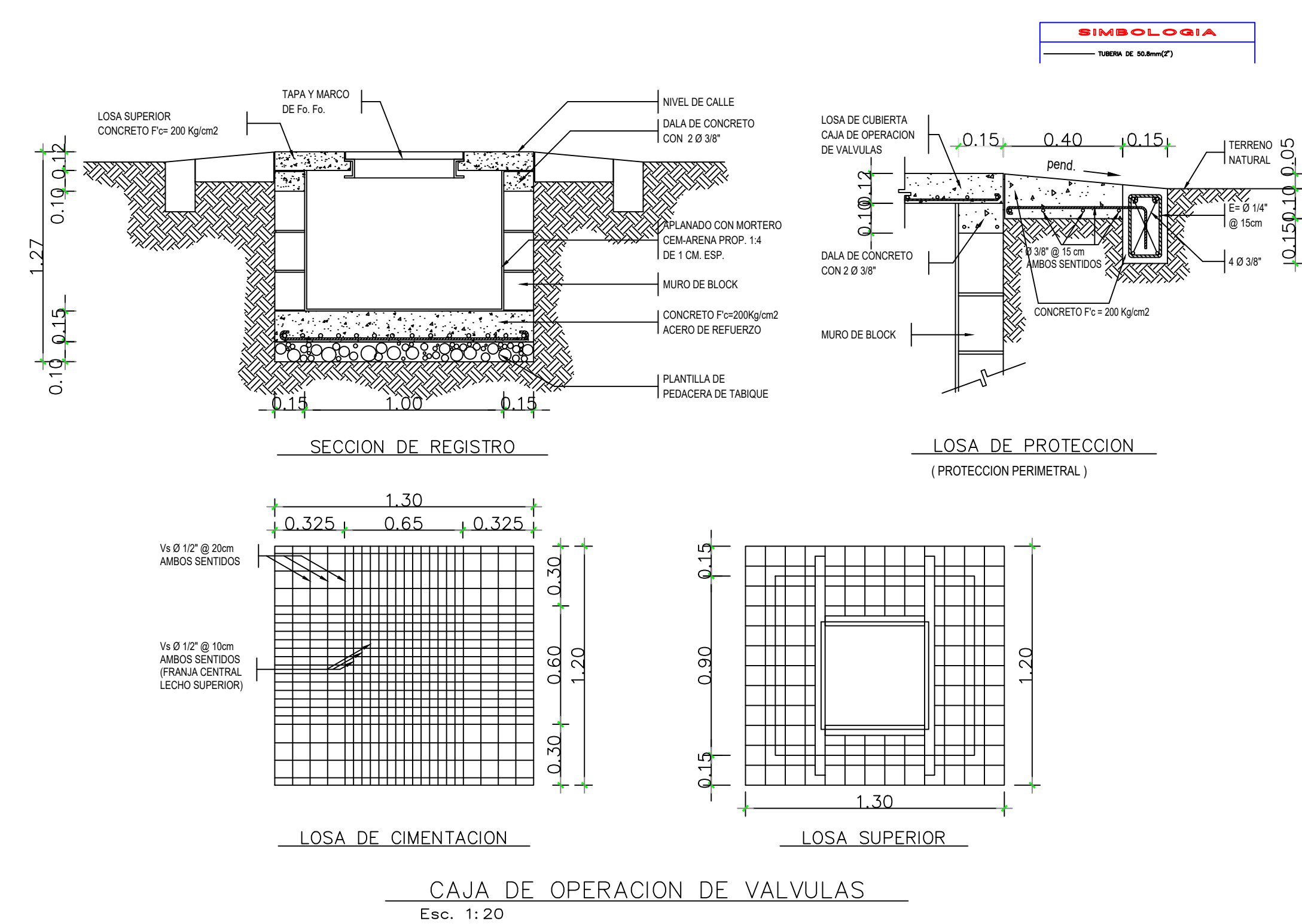


DETALLE DE INSTALACION DE VALVULA PARA LA RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE.

1, 17, 19	2	5, 7, 9	6	13	15
51-1	51-111°	51-111°	51-111°	51-111°	51-111°
3	4, 14	8, 10, 12	11	16, 18	
51-111°	51-111°	51-111°	51-111°	51-111°	

SIMBOLOGIA	
—	TUBERIA DE 50.8mm(2")
—	TUBERIA DE 76.2mm(3")
111°	CODO DE 11°15'
90°	CODO DE 90°
+	CRUZ
—	EXTREMIDAD CAMPANA
—	EXTREMIDAD ESPIGA
—	NO. NODO, COTA PIEZOMETRICA, TERRENO Y M.C.A.
—	NUMERO DE CRUCEO
—	REDUCCION ESPIGA
—	TAPON CAMPANA
—	TEE
—	VALVULA DE SECCIONAMIENTO
L=135m	LONGITUD DE TRAMO EN METROS
Q=120.17lps	GASTO EN LITROS POR SEGUNDO

LISTA DE PIEZAS ESPECIALES	
DESCRIPCION	CANT.
CODO DE 90° DE P.V.C DIAMETRO 51 MM. (2").	4.00
CODO DE 11°15' DE P.V.C DIAMETRO 51 MM. (2").	1.00
EXTREMIDAD ESPIGA DE P.V.C DIAMETRO 51 MM. (2").	29.00
VALVULA DE SECCIONAMIENTO DE FO.FO. DIAM. 51 MM. (2").	29.00
EXTREMIDAD CAMPANA DE P.V.C DIAMETRO 51 MM. (2").	29.00
TEE DE P.V.C DIAMETRO 51 X 51 MM. (2" X 2").	8.00
TAPON CAMPANA DE P.V.C DIAMETRO 51 MM. (2").	3.00
CRUZ DE P.V.C DIAMETRO 51 X 51 MM. (2" X 2").	1.00



Nº DE LAMINA
1-5

PROYECTO :
Fraccionamiento medio "XIRAMAR"

CONTENIDO :
**AGUA POTABLE
PLANTA**

DIBUJO:
ING. JOSE HUMBERTO MONARREZ AVILEZ

ELABORO:
ING. JOSE HUMBERTO MONARREZ AVILEZ

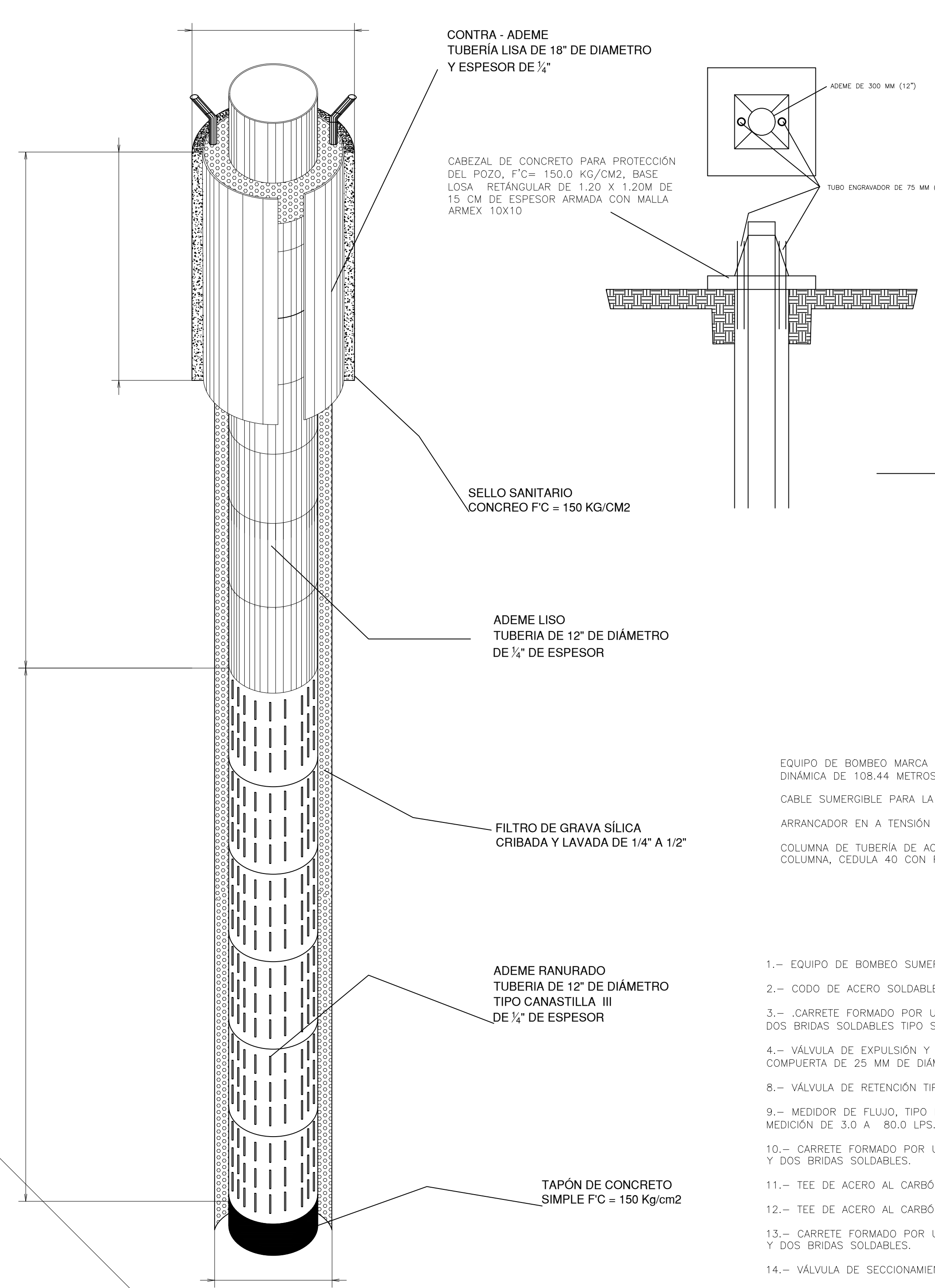
REVISO:

FIRMA:

FECHA DE ENTREGA :
NOVIEMBRE 2021

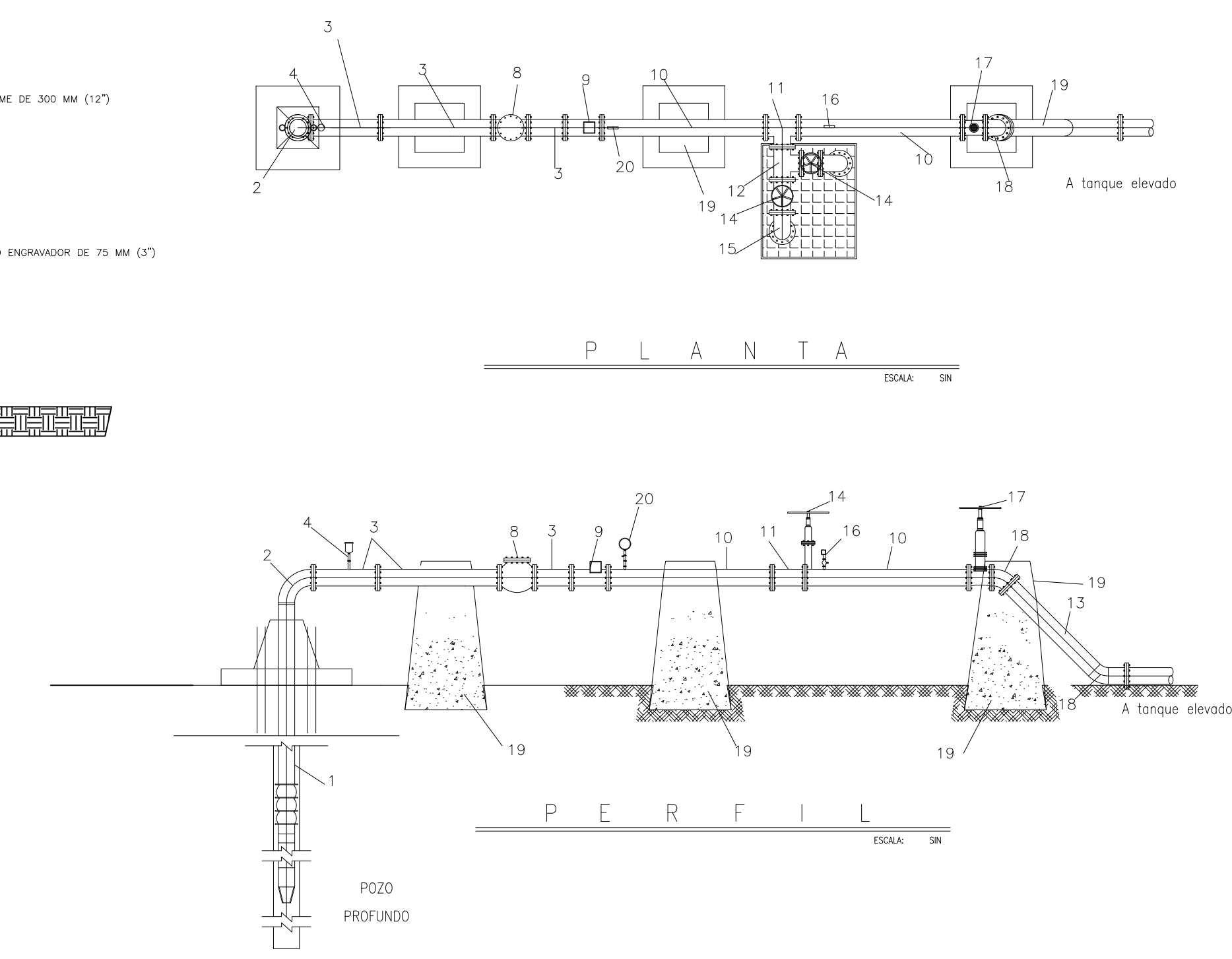
ESCALA :
SIN ESCALA





DISÑO DE POZO PROFUNDO

ACOTACIONES: INDICADAS
ESCALA: SIN



EQUIPO DE BOMBEO

EQUIPO DE BOMBEO MARCA GRUNDFOS, 75 H.P., 3.500 R.P.M., 440 VOLTS, 50 - 60 HZ., PARA UN CONSUMO DE 19.27 LPS., Y UNA CARGA DINÁMICA DE 108.44 METROS DE COLUMNA, MOTOR DE 8", DESCARGA DE 6"

CABLE SUMERGIBLE PARA LA BOMBA, 70.0 METROS, CALIBRE 3 X 2 AWG.

ARRANCADOR EN A TENSION REDUCIDA PARA EL MOTOR DE 75.0 H.P., INCLUYE INSTALCIÓN Y MATERIALES DIVERSOS.

COLUMNA DE TUBERIA DE ACERO DE 6" DE DIÁMETRO, 11 TRAMOS DE 6.40 METROS DE LONGITUD CADA UNO, O SU EQUIVALENTE A 70 METROS DE COLUMNA, CEDULA 40 CON ROSCA EN LOS EXTREMOS Y COPLE ALTA RESISTENCIA L.A.B. EN SU PLANTA.

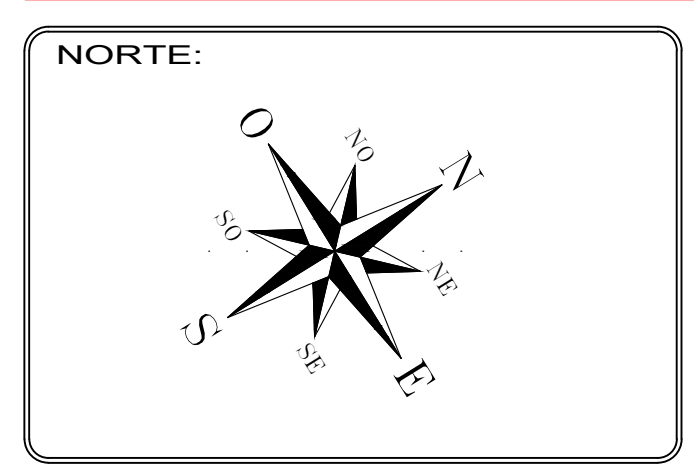
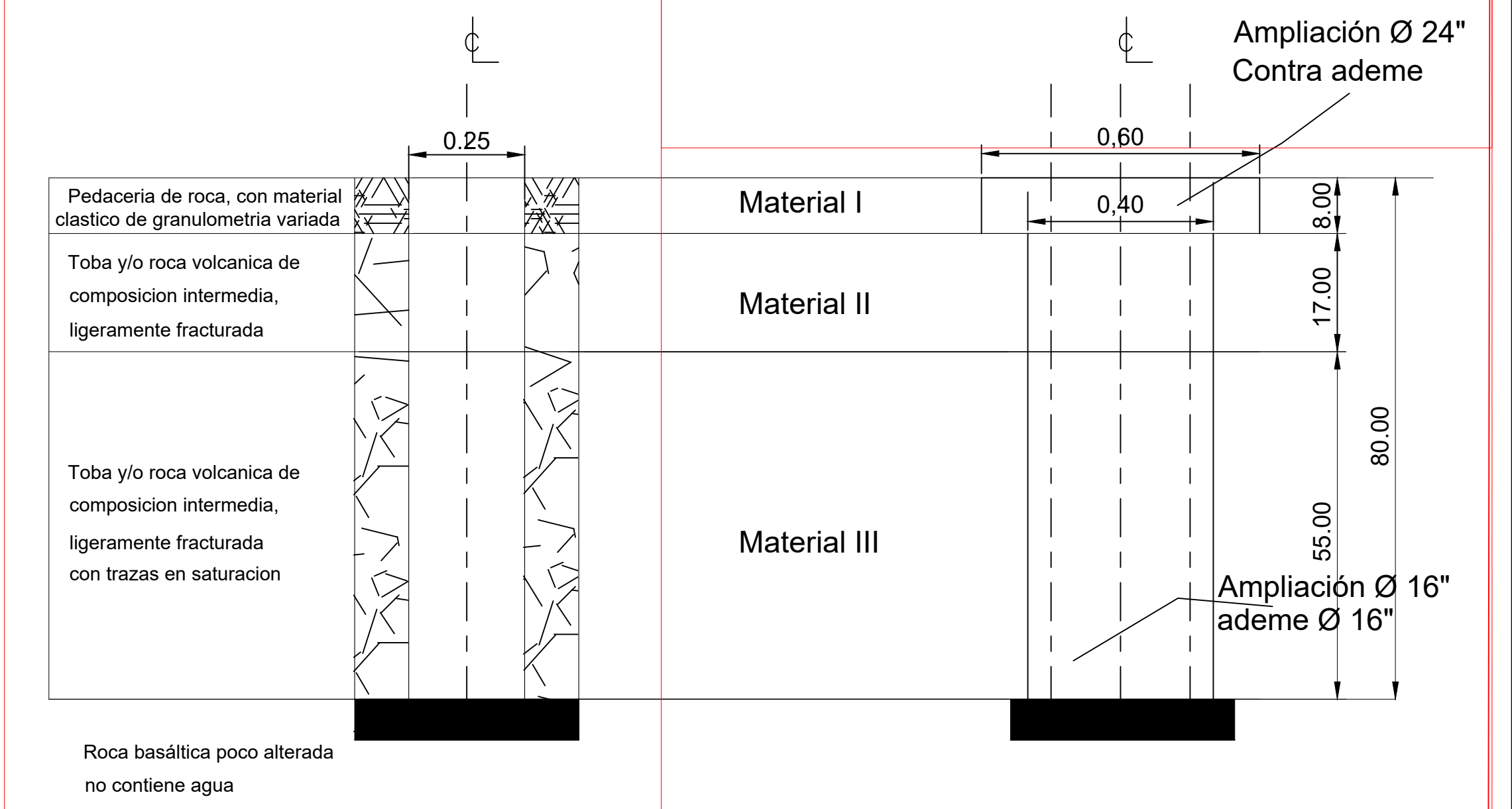
LISTA DE MATERIALES

- 1.- EQUIPO DE BOMBEO SUMERGIBLE
- 2.- CODO DE ACERO SOLDABLE DE 90° Y 150.00 MM DE DIÁMETRO
- 3.- CARRETE FORMADO POR UN TUBO DE ACERO AL CARBÓN DE 150.00 MM (6") DE DIÁMETRO, CON EXTREMOS BISELADOS DE 80 CM DE LONGITUD Y DOS BRIDAS SOLDABLES TIPO SLIP-ON DEL MISMO DIÁMETRO.
- 4.- VÁLVULA DE EXPULSIÓN Y ADMISIÓN DE AIRE DE 25 MM (1") DE DIÁMETRO, CONEXIONES ROSCADAS, CON VÁLVULA DE SECCIONAMIENTO TIPO COMPUERTA DE 25 MM DE DIÁMETRO.
- 8.- VÁLVULA DE RETENCIÓN TIPO CHECK, SERVICIO AGUA LIMPIA DE 150.00 MM (6") DE DIÁMETRO E INSTALACIÓN ENTRE BRIDAS.
- 9.- MEDIDOR DE FLUJO, TIPO PROPELA DE 150.00 MM (6") DE DIÁMETRO, PARA MEDICIÓN DE VOLUMEN DE AGUA LIMPIA EN TUBERIA DE 6", RANGO DE MEDICIÓN DE 3.0 A 80.0 LPS.
- 10.- CARRETE FORMADO POR UN TUBO DE ACERO AL CARBÓN DE 150.00 MM (6") DE DIÁMETRO, CON EXTREMOS BISELADOS DE 100.0 CM DE LONGITUD Y DOS BRIDAS SOLDABLES.
- 11.- TEE DE ACERO AL CARBÓN DE 150.00 MM X 150.00 MM (6"x6").
- 12.- TEE DE ACERO AL CARBÓN DE 150.00 MM X 100.00 MM (6"x4").
- 13.- CARRETE FORMADO POR UN TUBO DE ACERO AL CARBÓN DE 150.00 MM (6") DE DIÁMETRO, CON EXTREMOS BISELADOS DE 200.0 CM DE LONGITUD Y DOS BRIDAS SOLDABLES.
- 14.- VÁLVULA DE SECCIONAMIENTO TIPO COMPUERTA DE 100.00 MM (4")
- 15.- CODO DE FIERRO FUNDIDO, BRIDADO DE 90° POR 100.00 MM DE DIÁMETRO.
- 16.- VÁLVULA PITOMETRICA
- 17.- VÁLVULA DE SECCIONAMIENTO TIPO COMPUERTA DE VÁSTAGO FUJO CLASE 125 PSA DE 150.00 MM DE DIÁMETRO.
- 18.- CODO DE ACERO AL CARBÓN DE 45° X 100.00 MM
- 19.- APOYO PARA TUBERIAS
- 20.- MANÓMETRO TIPO BURDON, DE 0.0 A 14.0 KG/CM2

DATOS DE PROYECTO

No. de Viviendas	83	viv.
Densidad de Población	3.5	Hab/Viv
Población	291	Hab.
Dotación	230	lts/hab/día
Áreas de donación, equipamiento y servicios	820	m2
Población total de Proyecto	291	Hab
Gastos		
Medio diario	0.94	lts/seg
Máximo Horario	1.32	lts/seg

Perforación exploratoria , Ø 10"
Esc Vert: 1:1000
Perforación ampliación , Ø 24" y 16"
Esc Horz.: 1:15



Nº DE LAMINA
2-5

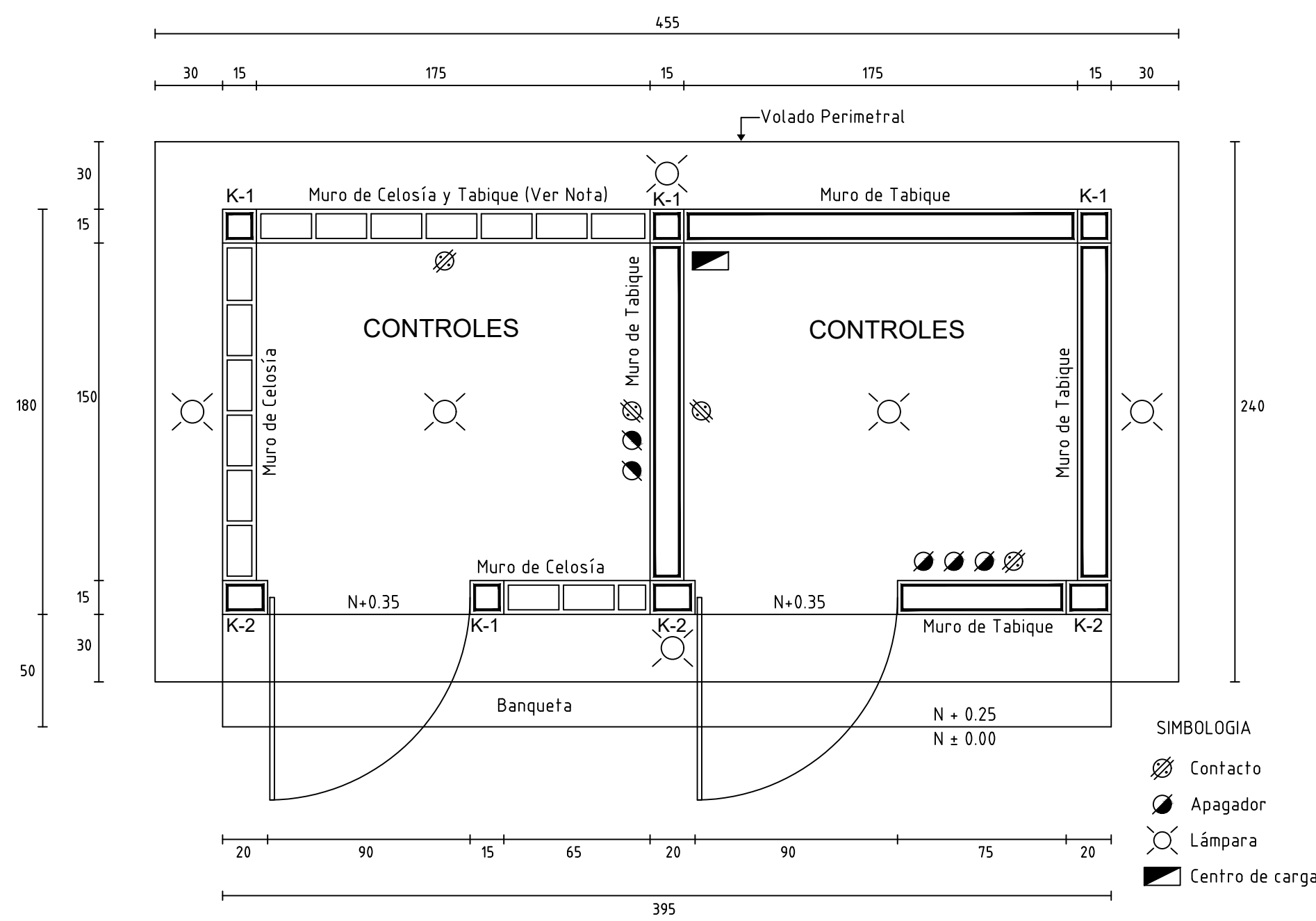
PROYECTO :
Fraccionamiento medio "XIRAMAR"

CONTENIDO :
**AGUA POTABLE
POZOS PROFUNDO**
**DESARROLLO HABITACIONAL
TIPO MEDIO EN REGIMEN CONDOMINIAL**

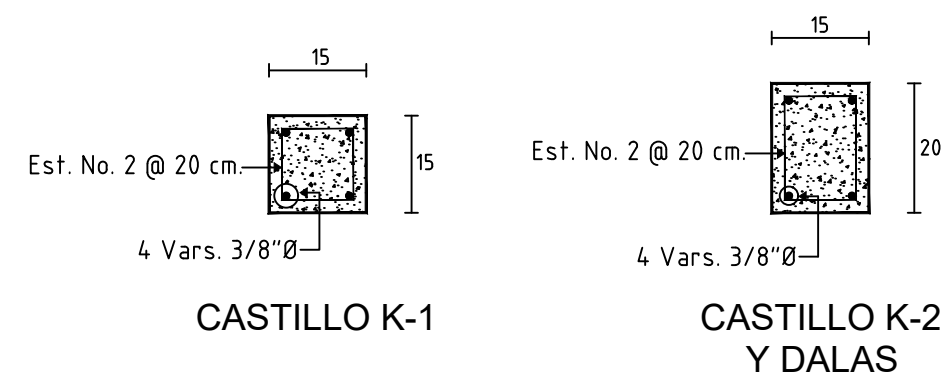
DIBUJO:
ING. JOSE HUMBERTO MONARREZ AVILEZ
ELABORO:
ING. JOSE HUMBERTO MONARREZ AVILEZ
REVISO:

FIRMA:
FECHA DE ENTREGA :
NOVIEMBRE 2021
ESCALA :
SIN ESCALA

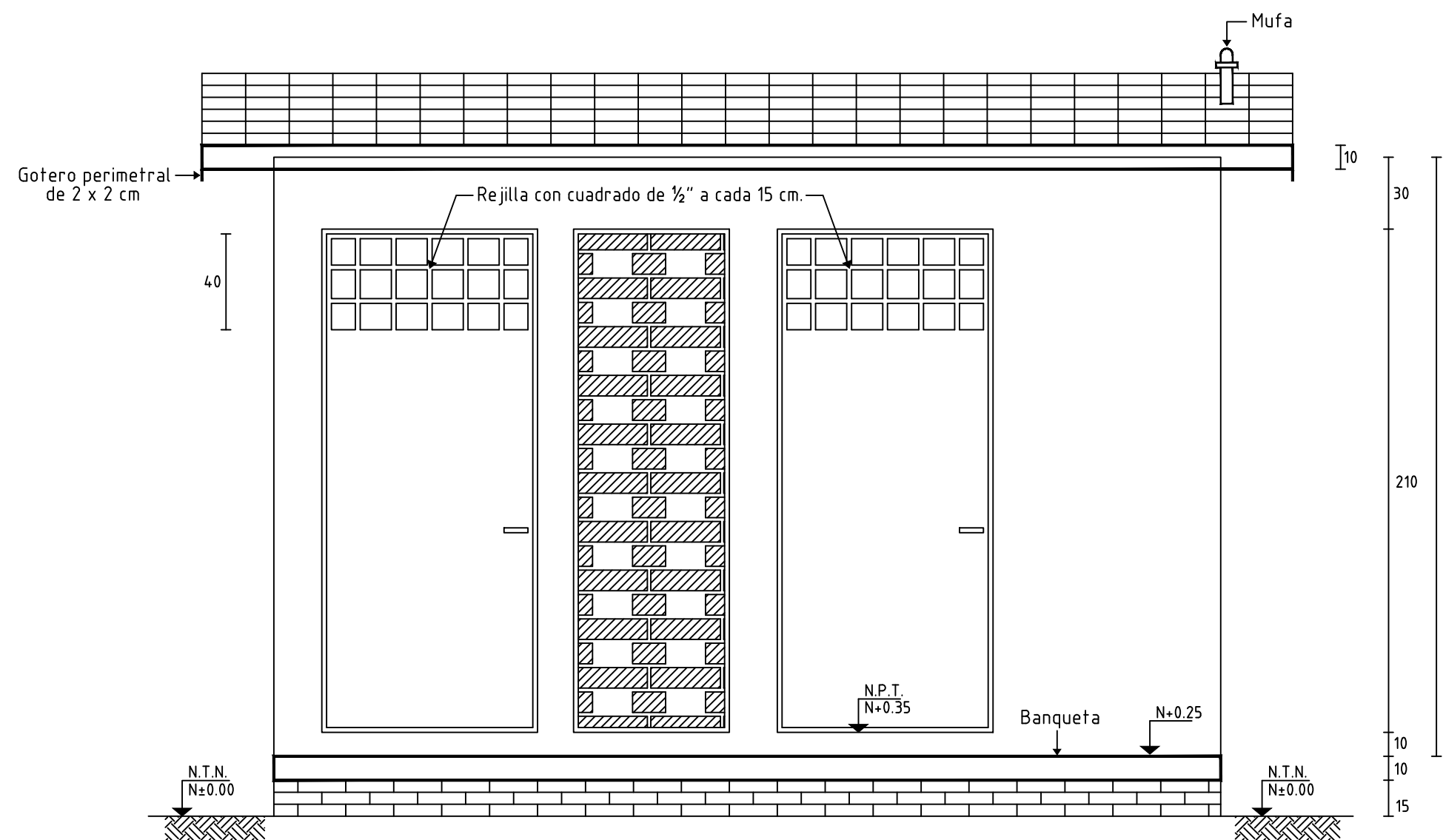




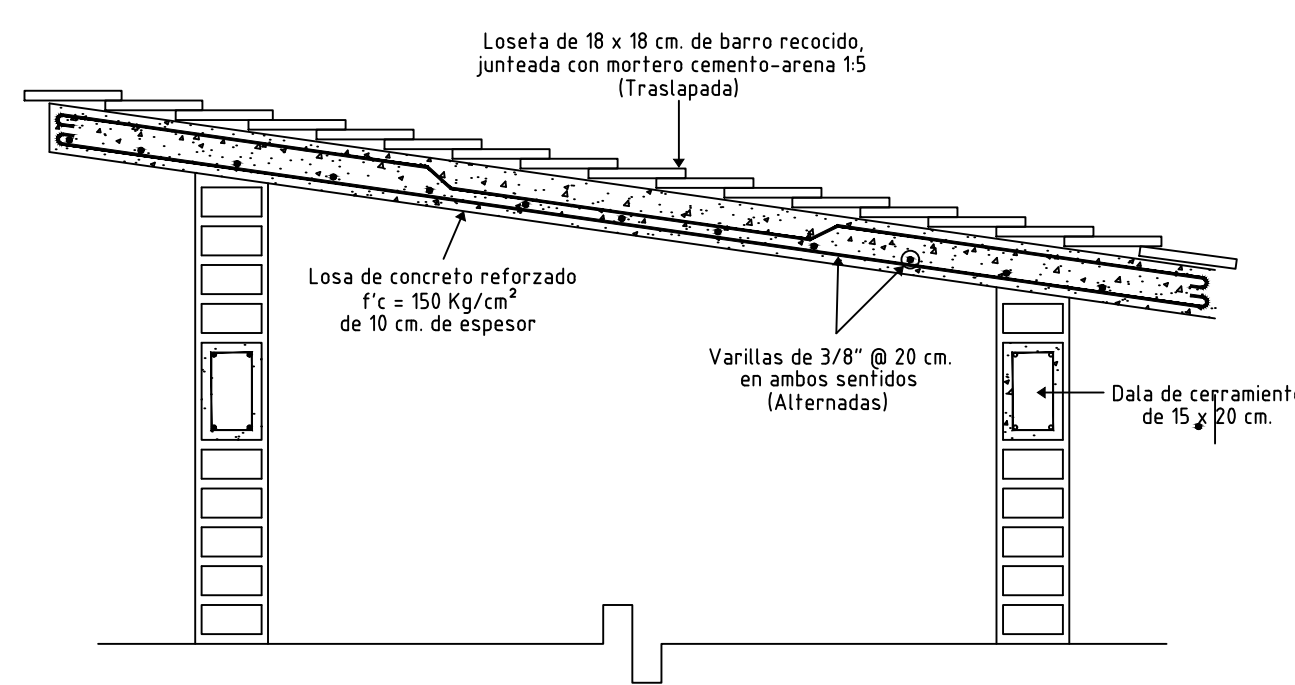
PLANTA ARQUITECTONICA



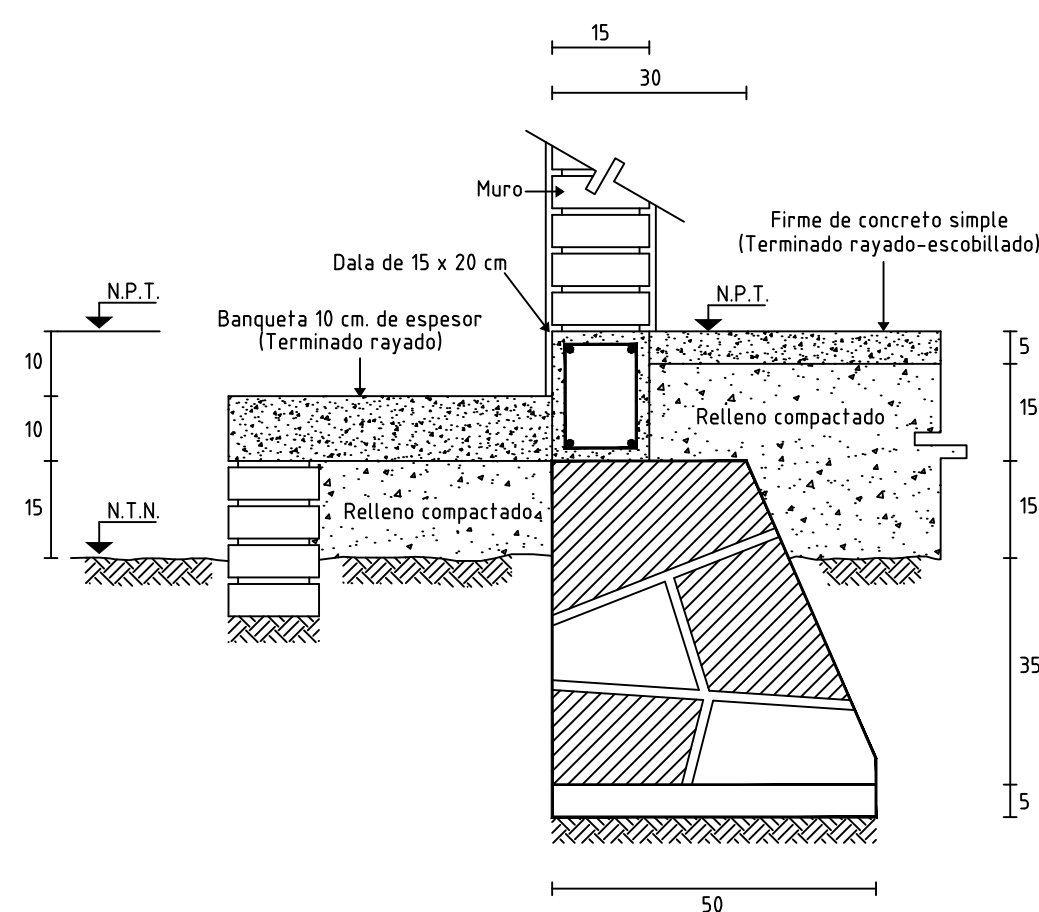
DETALLE DE DALAS Y CASTILLOS



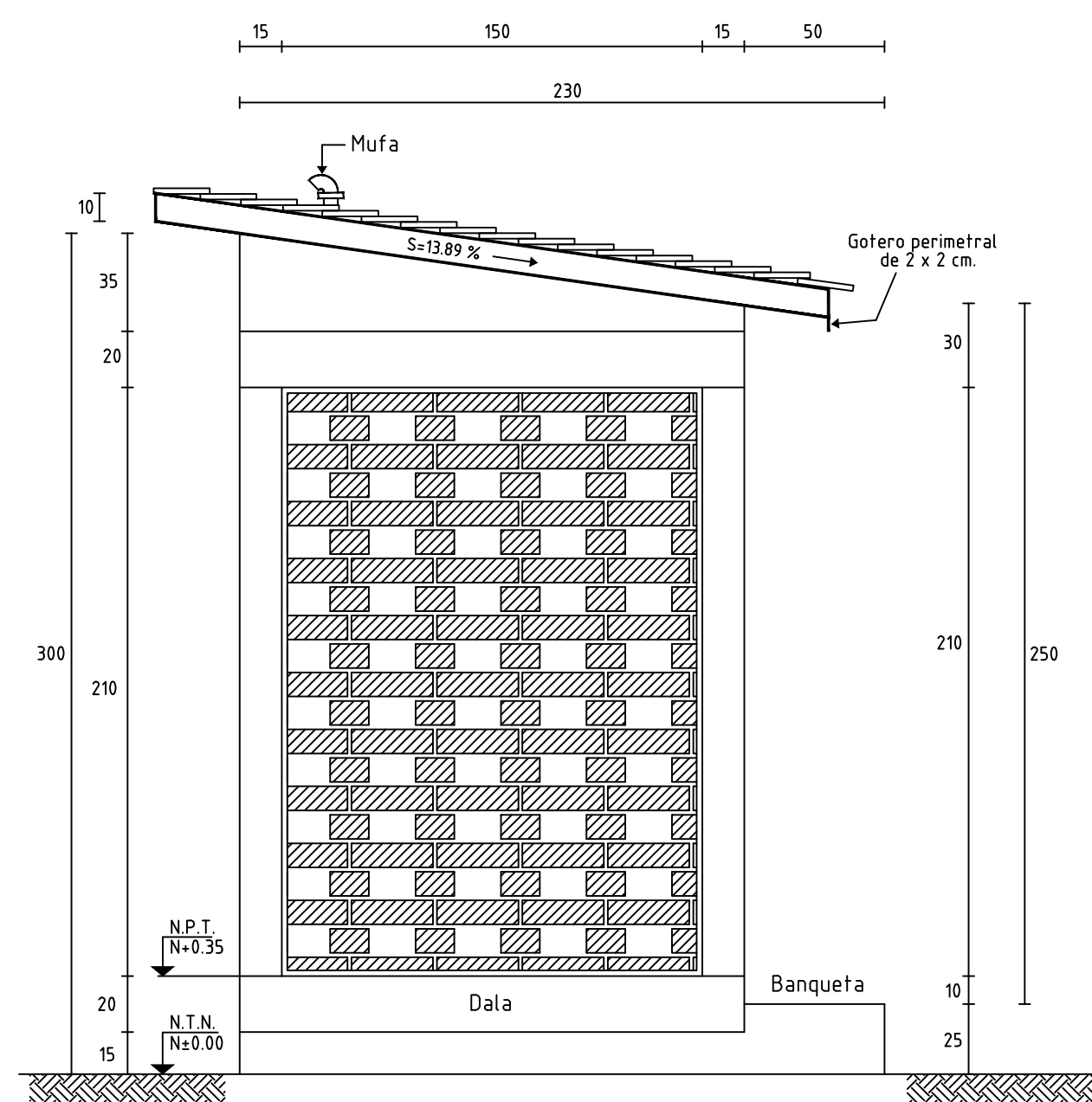
FACHADA PRINCIPAL



LOSA DE TECHO



DETALLE DE CIMENTACION



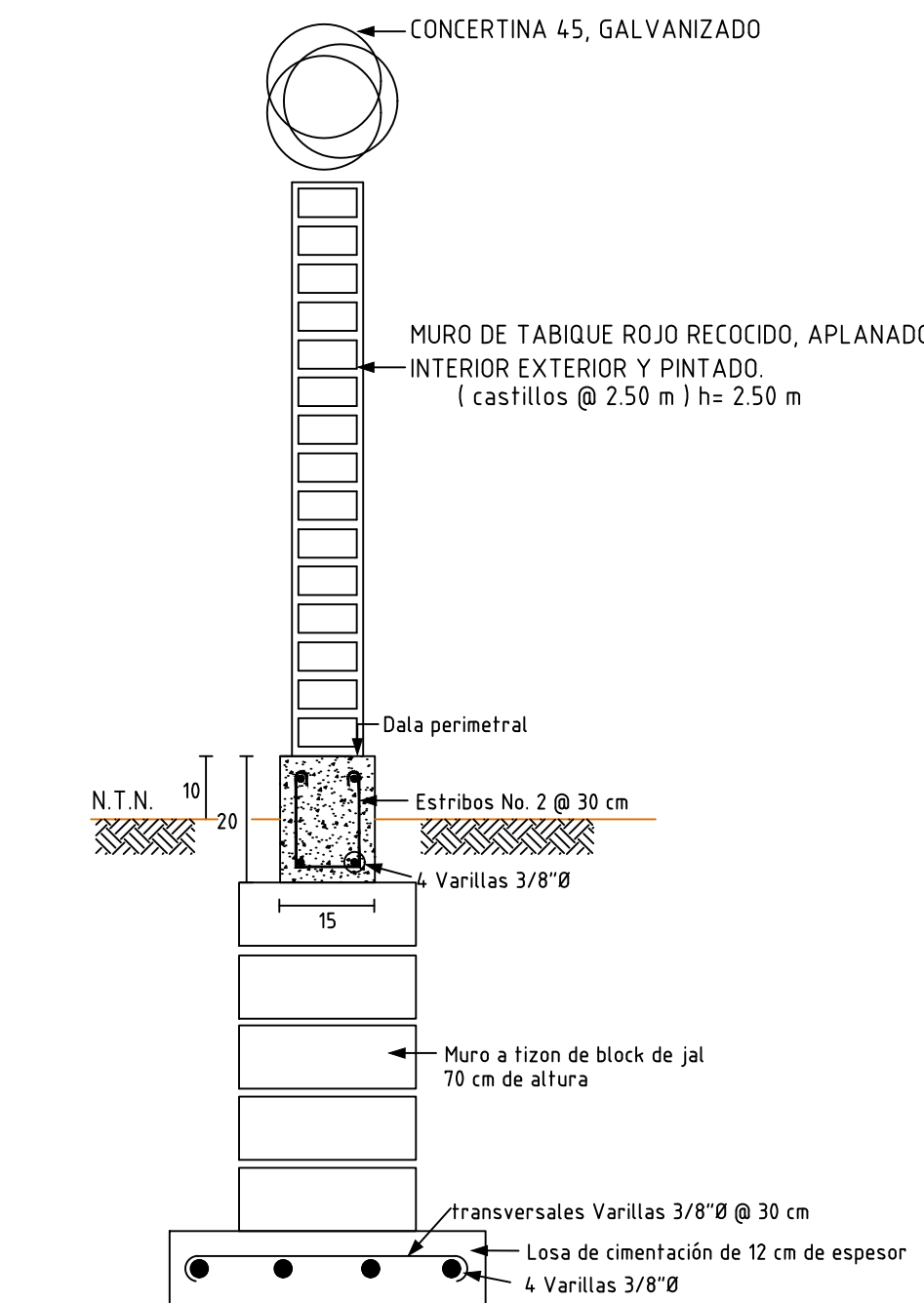
FACHADA LATERAL

VOLUMENES DE OBRA CASETA	
LIMPIEZA, TRAZO Y NIVELACION	9.60 m²
EXCAVACION	4.12 m³
RELLENO COMPACTADO PROD. DE LA EXCAVACION	1.72 m³
CIMIENTO DE MAMPOSTERIA DE PIEDRA	2.40 m³
MURO DE TABIQUE ROJO RECOCIDO DE 14 cm DE ESPESOR	17.02 m²
MURO DE CELOSIA DE CEMENTO DE 20 x 20 x 10	5.92 m²
PLANTILLA DE CONCRETO Fc=100 Kg/cm²	0.57 m³
FIRME DE CONCRETO Fc=150 Kg/cm² DE 5 cm DE ESPESOR	0.57 m³
CONCRETO Fc=150 Kg/cm² EN DALAS BANQUETAS Y CASTILLOS	1.33 m³
CONCRETO Fc=200 Kg/cm² EN LOSA DE TECHO	2.05 m³
CIMBRA COMUN ACABADO APARENTE	27.58 m²
RELLENO COMPACTADO JAL - ARENA DE BANCO	3.48 m³
ACERO DE REFUERZO fy=4,200 Kg/cm²	187.22 Kg
APLANADOS CON MORTERO CEMENTO-ARENA 1:5 EN MUROS	30.10 m²
ENLADRILLADO (LOSETA) Y ESCOBILLADO DE AZOTEA	2.15 m²
PINTURA VINILICA COLOR BLANCO OSTION (INTERIORES Y EXTERIORES)	30.10 m²

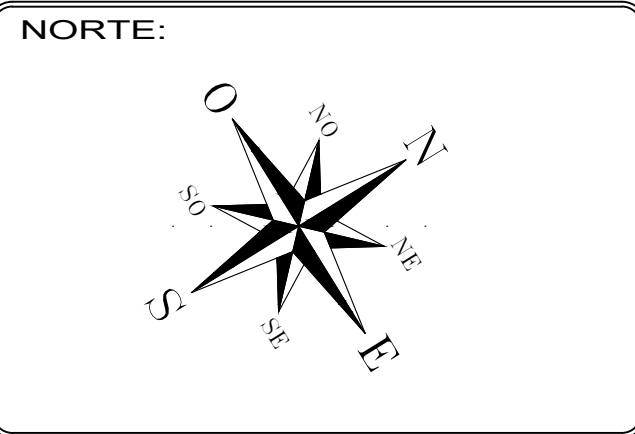
VOLUMENES DE OBRA CERCADO PERIMETRAL	
LIMPIEZA, TRAZO Y NIVELACION	90.12 m²
EXCAVACION	14.64 m³
RELLENO COMPACTADO PROD. DE LA EXCAVACION	5.80 m³
CIMIENTO DE MAMPOSTERIA DE PIEDRA	6.97 m³
MURO DE TABIQUE ROJO RECOCIDO DE 14 cm DE ESPESOR	104.58 m²
PLANTILLA DE CONCRETO Fc=100 Kg/cm²	0.87 m³
CONCRETO Fc=150 Kg/cm² EN DALAS BANQUETAS Y CASTILLOS	5.37 m³
CIMBRA COMUN ACABADO APARENTE	51.18 m²
ACERO DE REFUERZO fy=4,200 Kg/cm²	347.12 Kg
APLANADOS CON MORTERO CEMENTO-ARENA 1:5 EN MUROS	209.16 m²
CONCERTINA DE 40 CM. SOBRE POSTES GALVANIZADOS	34.96 m
PINTURA VINILICA COLOR BLANCO OSTION (EXTERIORES)	209.16 m²

NOTAS:

- ACOTACIONES EN CENTIMETROS.
- EL MURO POSTERIOR EN LA CASETA DE CLORACION, TENDRA 4 CUATRO HILADAS DE CELOSIA ABALO DE LA DALA DE CORRIMIENTO, EL RESTO SERA DE MURO HAZCO DE TABIQUE ROJO RECOCIDO.
- LA CELOSIA SERA DE CEMENTO ENLACE EN LAL, JUNTEADA CON MORTERO CEMENTO-ARENA EN PROPORCION 1:3
- EL MURO DE TABIQUE ROJO RECOCIDO SE ANTERARA CON MORTERO CEMENTO-ARENA EN PROPORCION 1:5.
- EL CONCRETO EN LA PLANTILLA ES DE Fc=100 Kg/cm², EN BANQUETA Y FIRME PARA PISO SERA DE Fc=150 Kg/cm².
- EL CONCRETO EN LA LOSA DE TECHO, DALAS Y CASTILLOS SERA DE Fc=200 Kg/cm².
- EL GOTERO DE DALAS SE CONSTRUIRA MINUTAMENTE CON EL APLANADO CON MORTERO CEMENTO-ARENA 1:5.
- EL DISEÑO DE LAS PUERTAS DEBE SER COMO EL INDICADO EN LA FACHADA PRINCIPAL.
- LA BANQUETA IRA SOBRE 4 CUATRO HILADAS DE TABIQUE ROJO, PERIMETRALES A LA MESA, PARA NIVELACION Y SOPORTE.
- EL MURO DE CELOSIA SE ALINEARA CON EL MURO EXTERIOR DEL MURO DE TABIQUE.
- LA BANDA PERIMETRAL TENDRA EN LA PARTE SUPERIOR CONCERTINA DE 45 CM. FLA A ESTRUCTURA GALVANIZADA A CADA 2.5 m DE PER Y POSTES ESQUINEROS DE PER CANEL DE 2 HILAS AXIALES DE 2.00 m. CADA UNA, CON POSTES DE SOPORTE DE PER.
- LA COLOCACION DE DUCTOS PARA INSTALACION ELECTRICA EN BAJA TENSION DE BAJA CONFORME AVANCE LA OBRA CIVIL.
- PARA EVITAR DEMOLICIONES, LAS QUE EN CASO DE PRESENTARSE, DEBERAN REPARARSE POR CUENTA DEL CONTRATISTA.
- EL COLOR DE LA CASETA SERA BLANCO OSTION Y EL DE LAS PUERTAS SERA AZUL COBALTO.



DETALLE CERCAS DE PROTECCION



Nº DE LAMINA
3-5

PROYECTO :
Fraccionamiento medio "XIRAMAR"

CONTENIDO :
**AGUA POTABLE
CASETA DE CONTROL**

DIBUJO:
ING. JOSE HUMBERTO MONARREZ AVILEZ

ELABORO:
ING. JOSE HUMBERTO MONARREZ AVILEZ

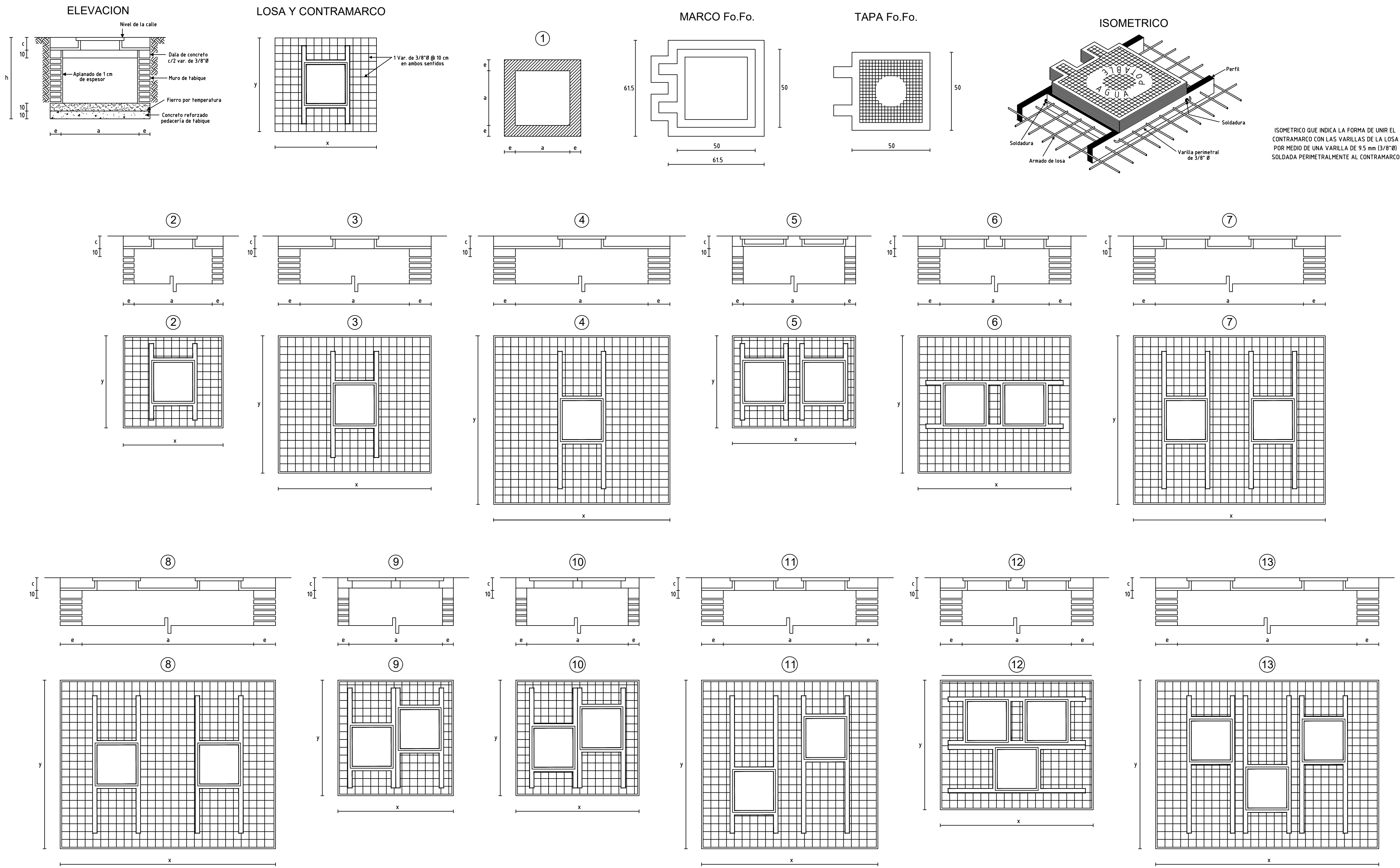
REVISO:

FIRMA:

FECHA DE ENTREGA :
NOVIEMBRE 2021

ESCALA :
SIN ESCALA

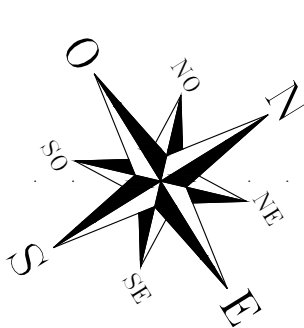




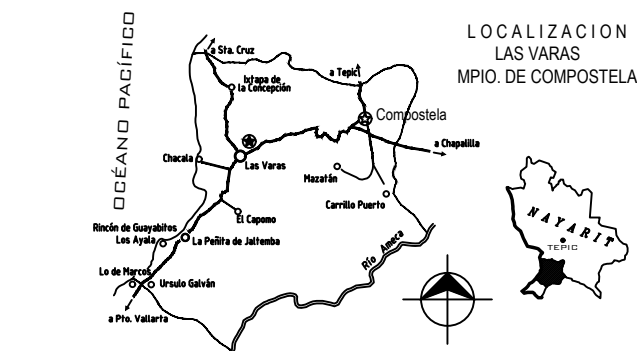
DATOS PARA CAJAS DE VALVULAS																					
CAJA TIPO No.	DIAMETRO DE VALVULAS	CANT. DE VALVS.	h EN m.	c EN cm.	a EN m.	b EN m.	e ESPESOR cm.	x EN m.	y EN m.	CONTRAMARCOS			EXC. m³	PED. TAB. m²	L' CONC. PISO m²	M. TAB. MOR. LEX. m²	DAL PER. C/REF. m²	APL. MADO L' CONC. TECHO m²	CONC. TECHO m³	VARILLAS 3/8" 16.10 kg. pieza	
										Sencillo	Doble	Cantidad									
1	50 y 60	1	0.87	11.3	0.70	0.70	14	0.98	0.98	0.90	---	1	100	0.85	0.96	0.10	1.55	0.047	1.54	0.085	21
2	75 a 150	1	1.27	11.3	1.00	0.90	14	1.28	1.18	1.10	---	1	100	1.92	1.51	0.15	3.75	0.061	3.60	0.151	32
3	200 a 350	1	1.52	16.3	1.40	1.20	28	1.96	1.76	1.40	---	1	150	5.24	3.45	0.35	6.70	0.176	5.96	0.543	69
4	450 a 500	1	1.97	16.3	1.70	1.60	28	2.26	2.16	1.80	---	1	150	9.61	4.88	0.49	11.66	0.216	12.35	0.786	94
5	50 a 150	2	1.17	11.3	1.30	0.90	14	1.58	1.18	1.10	---	2	100	2.18	1.86	0.19	3.72	0.069	3.74	0.164	39
6	150 y 200	2	1.37	16.3	1.40	1.20	28	1.96	1.76	---	1.80	1	150	4.73	3.45	0.35	5.69	0.176	5.20	0.500	68
7	250 a 350	2	1.72	16.3	1.90	1.60	28	2.46	2.16	1.80	---	2	150	9.13	5.31	0.53	10.15	0.227	9.95	0.817	99
8	350 a 450	2	1.67	16.3	2.20	1.60	28	2.76	2.16	1.80	---	2	150	9.95	5.96	0.60	10.46	0.244	9.88	0.927	112
9	50 a 150	2	1.32	11.3	1.20	0.90	14	1.48	1.48	1.40	---	2	100	2.31	1.75	0.18	4.28	0.066	4.20	0.149	37
10	150 a 250	2	1.27	11.3	1.30	1.20	14	1.58	1.48	1.40	---	2	100	2.97	2.34	0.24	4.73	0.078	4.75	0.220	48
11	250 a 350	2	1.52	16.3	1.70	1.60	28	2.26	2.16	1.80	---	2	150	7.42	4.88	0.49	8.10	0.216	7.59	0.744	93
12	50 a 150	3	1.27	11.3	1.40	1.10	28	1.96	1.66	1.80	---	2	100	4.13	3.25	0.33	5.20	0.171	4.75	0.300	55
13	200 a 450	3	1.67	16.3	2.30	1.60	28	2.86	2.16	1.80	---	3	150	10.32	6.18	0.62	10.70	0.249	10.14	0.921	114

- NOTAS:
- TODAS LAS ACOTACIONES SE DAN EN CM. EXCEPTO LAS INDICADAS EN OTRA UNIDAD, LAS ACOTACIONES "X" Y "Y" SON GENERALES PARA TODAS LAS LOSAS Y CONTRAMARCOS, ASÍ COMO LAS "a", "b", "c" Y "e" DE LA PLANTA.
 - LOS PERFILES ESTRUCTURALES DE 150 mm (6") DE PERALTE EMPLEADOS PARA LA CONSTRUCCION DEL CONTRAMARCO SERAN DEL TIPO LIVIANO.
 - EL DADO DE OPERACION DE LA VALVULA DEBERA QUEDAR CENTRADO CON LA TAPA DE LA CAJA.
 - A LOS CONTRAMARCOS SE LES SOLDARA UNA VARILLA PERIMETRALMENTE COMO LO INDICA EL ISOMETRICO CON EL OBJETO DE PODER AMARRAR MAS SOLIDAMENTE EL CONTRAMARCO CON LA LOSA DEL TECHO.
 - LA LOSA DE TECHO TENDRA EL ESPESOR INDICADO EN LA TABLA Y LLEVA UN EMPARRILLADO DE VARILLAS DE 3/8" @ 10 cm. EN AMBOS SENTIDOS, EL FIERRO INFERIOR IRA EN EL SENTIDO CORTO.
 - LA LOSA DEL PISO SERA DE 10 cm DE ESPESOR CON REFUERZO DE VARILLAS DE 3/8" @ 30 cm. EN AMBOS SENTIDOS.
 - QUEDA A JUICIO DE LA RESIDENCIA PONER EN EL FONDO DE LA CAJA UN TUBO DE 50 mm (2") PARA DESAGUAR LA CAJA EN CASO NECESARIO, PERO SIEMPRE QUE ESTE DESAGUE A UN POZO DE VISITA DEL ALCANTARILLADO.
 - EL PISO QUE SE DETALLA EN ESTE PLANO SE CONSTRUIRA SIEMPRE QUE SE DESPLANTE SOBRE TIERRA U OTRO MATERIAL SEMEJANTE, SI EL TERRENO DE CIMENTACION ES DE TEPEATE ORDINARIO, ROCA AL TERADA O ROCA FIRME FISURADA, SE CONSTRUIRA LA LOSA DEL PISO SIN LA PLANTILLA Y SI ES ROCA FIRME SANA SE ELIMINARA LA LOSA DEL PISO, DESPLANTANDOSE LOS MURIS DIRECTAMENTE SOBRE EL TERRENO.
 - LAS CAJAS PARA VALVULAS DE 400 mm (16") Y MAYORES QUE LLEVEN PASO LATERAL (BY-PASS) Y SE COMBINEN CON UNA O MAS VALVULAS SERAN OBJETO DE DISEÑO ESPECIAL.
 - QUEDA A JUICIO DE LA RESIDENCIA EL EMPLEO DE UNA O VARIAS CAJAS TIPO EN UN CRUCERO DE ACUERDO CON EL NUMERO Y DISPOSICION DE LAS VALVULAS.

NORTE:



UBICACION:



Nº DE LAMINA

4-5

PROYECTO :

Fraccionamiento medio
"XIRAMAR"

CONTENIDO :

AGUA POTABLE
CAJA DE VALVULAS

DESARROLLO HABITACIONAL
TIPO MEDIO EN REGIMEN CONDOMINIAL

DIBUJO:

ING. JOSE HUMBERTO MONARREZ AVILEZ

ELABORO:

ING. JOSE HUMBERTO MONARREZ AVILEZ

REVISO:

FIRMA:

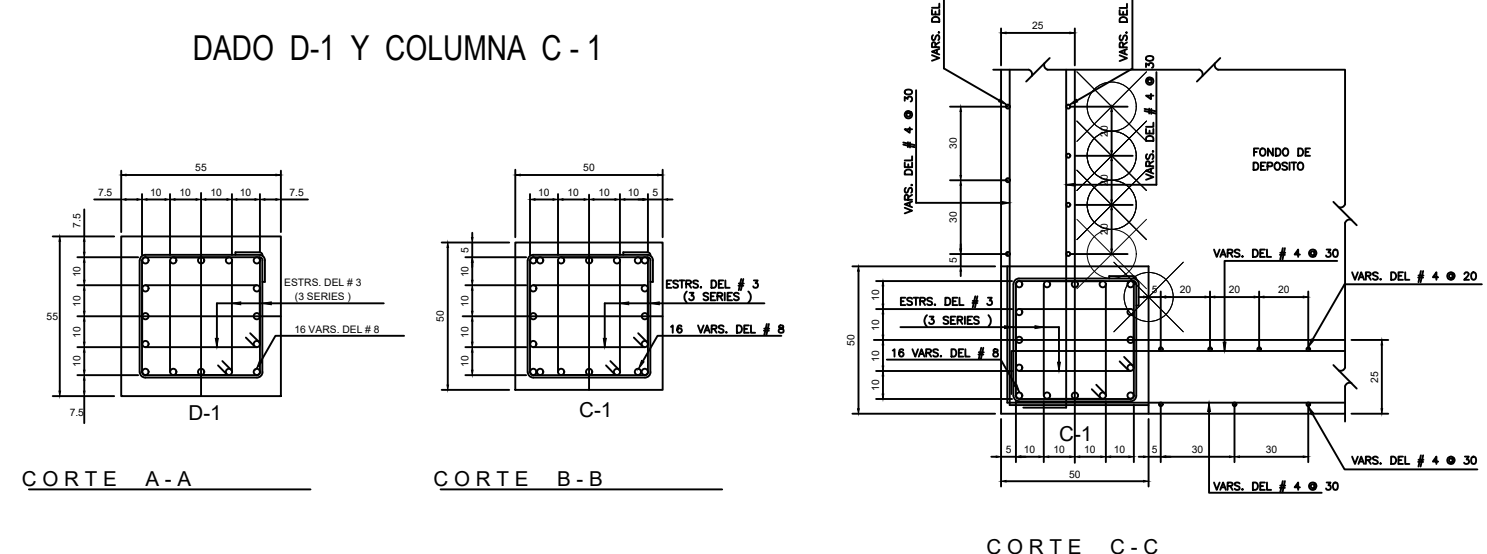
FECHA DE ENTREGA :

NOVIEMBRE 2021

ESCALA :

SIN ESCALA





PLANTA DE DRENAJE SANITARIO

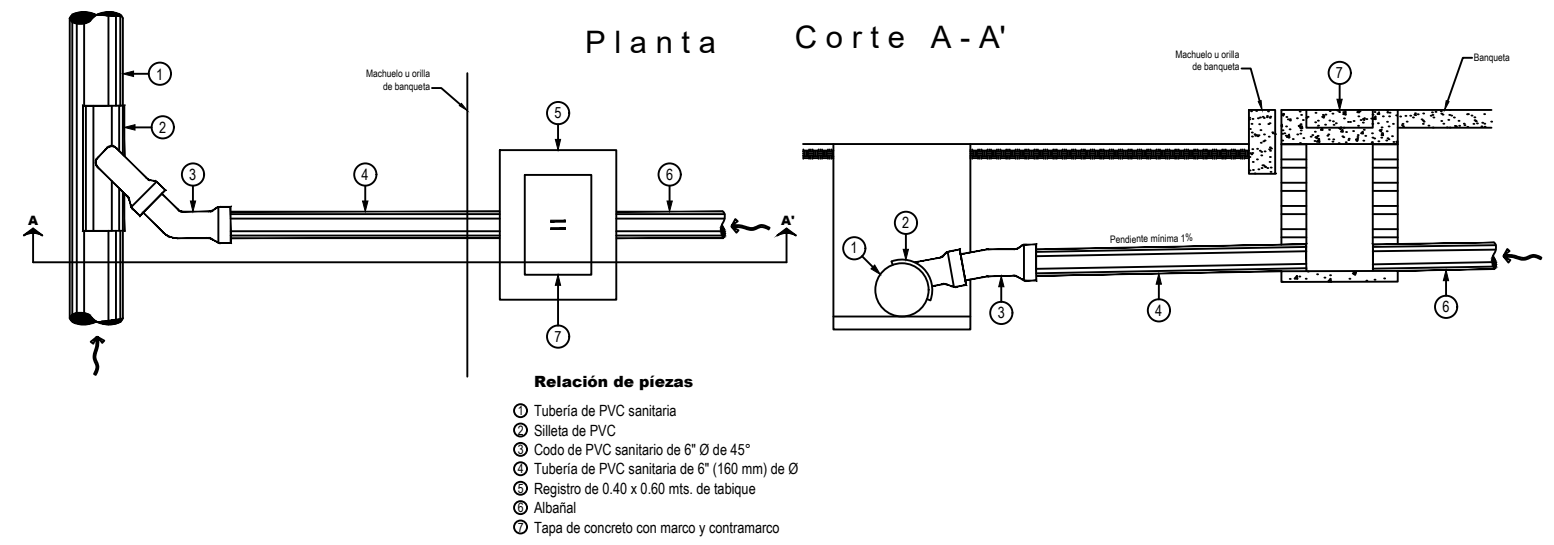


SIMBOLOGIA

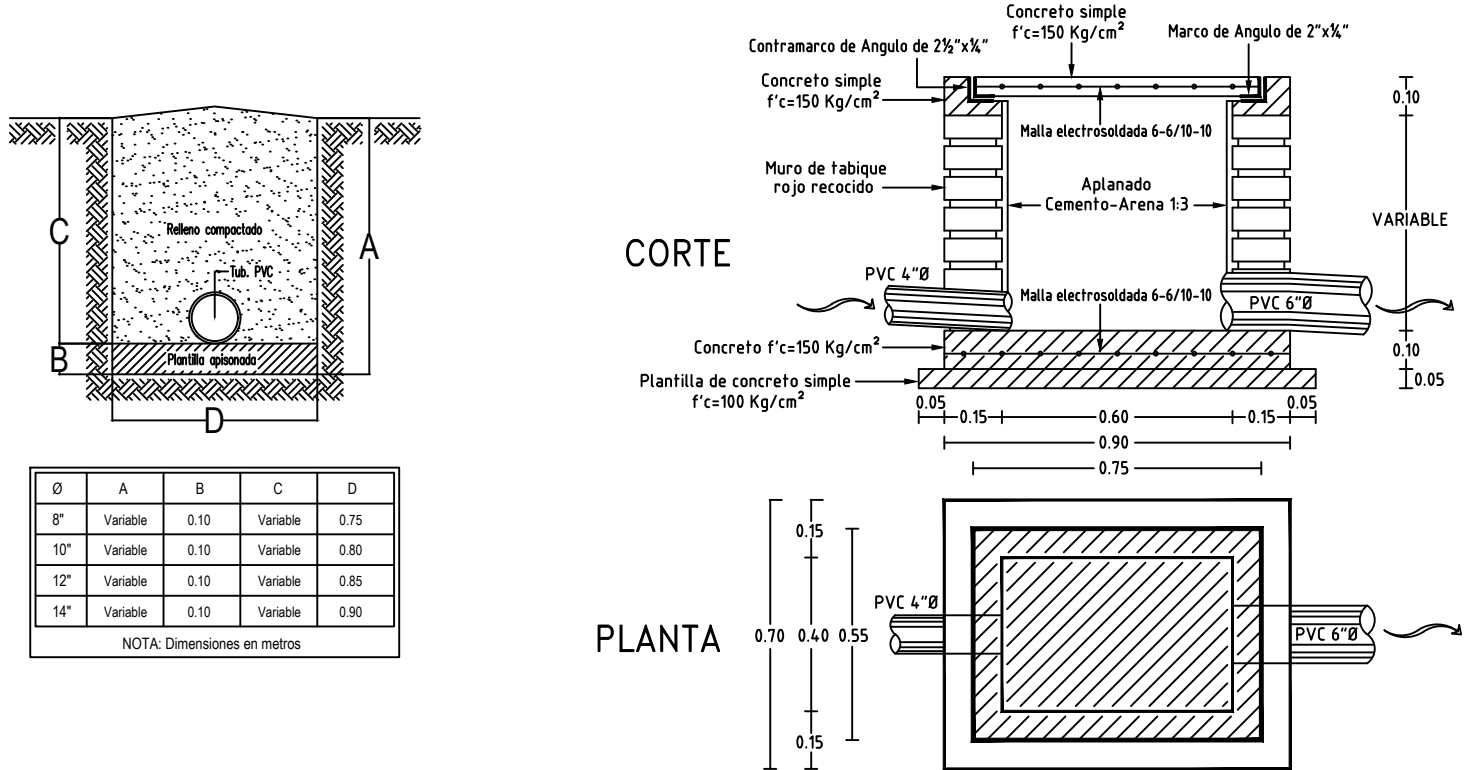
- ATARJEA
CABEZA DE ATARJEA
POZO DE VISITA TIPO COMUN
CAIDA ADOSADA A POZO DE VISITA
CAIDA LIBRE A POZO DE VISITA
- LONGITUD — PENDIENTE — DIAMETRO
metros — Milsimas — cm
- ELEVACION DE TERRENO
ELEVACION DE PLANTILLA
- NUMERO DE POZO DE VISITA
- 90-12-30
997.70
997.70
1.68 997.70
996.02
PV-01

Datos de Tuberia							Profundidad minima Recomendada CONAGUA
Diametro			Zanja				
Nominal	Interior	Exterior	Ancho	Ancho Paralelo	Plantilla	recubrimiento minimo	
Pulgadas	Metros	Metros	Metros	Metros	Metros	Metros	Metros
4.00	0.10	0.12	0.52	0.70	0.10	0.30	0.90
6.00	0.15	0.18	0.58	0.84	0.10	0.30	0.90
8.00	0.20	0.23	0.63	0.98	0.10	0.30	0.90
10.00	0.25	0.29	0.71	1.15	0.10	0.30	0.90
12.00	0.31	0.37	0.79	1.34	0.10	0.30	0.90
15.00	0.38	0.45	0.86	1.53	0.10	0.30	0.90
18.00	0.46	0.55	0.99	1.81	0.10	0.30	1.00
24.00	0.61	0.72	1.22	2.30	0.10	0.30	1.00
30.00	0.76	0.90	1.68	3.03	0.10	0.30	1.00
36.00	0.91	1.05	1.98	3.55	0.10	0.30	1.30
42.00	1.07	1.22	2.11	3.95	0.10	0.30	1.30
48.00	1.22	1.38	2.26	4.33	0.10	0.60	1.30
60.00	1.52	1.70	2.59	5.14	0.10	0.60	1.30

DETALLE DE DESCARGA SANITARIA



DETALLE DE ZANJA Y DE REGISTRO DE ALBAÑAL

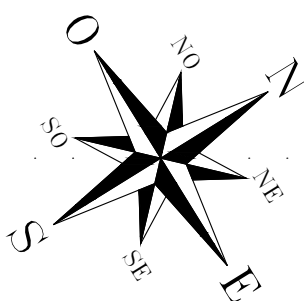


HABITACIONAL
POBLACION = 448 Hab
DENSIDAD POBLACION = 0.48 Hab/m
DOTACION = 230 l/Hab/Dia
APORTACION = 184 l/Hab/Dia
Qmin = 0.48 lps
Qmed = 0.95 lps
Qmax inst = 3.63 lps
Qmax prev = 4.35 lps

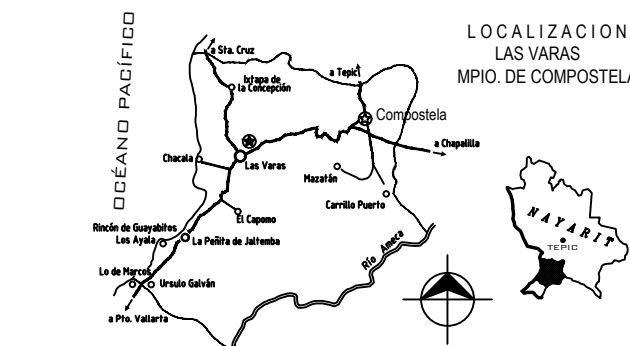
Coef. Previsión = 1.20
Coef. Harmon =3.80
Long. total red = 939.40m

GASTO MINIMO = 0.48 lps
GASTO MEDIO = 0.95 lps
GASTO MAX. INST. = 3.63 lps
GASTO MAX. PREV. = 4.35 lps

NORTE:



UBICACION:



Nº DE LAMINA

1-3

PROYECTO :

Fraccionamiento medio "XIRAMAR"

CONTENIDO :

ALCANTARILLADO
SANITARIO
PLANTA

DESARROLLO HABITACIONAL
TIPO MEDIO EN REGIMEN CONDOMINIAL

DIBUJO:

ING. JOSE HUMBERTO MONARREZ AVILEZ

ELABORO:

ING. JOSE HUMBERTO MONARREZ AVILEZ

REVISO:

FIRMA:

FECHA DE ENTREGA :

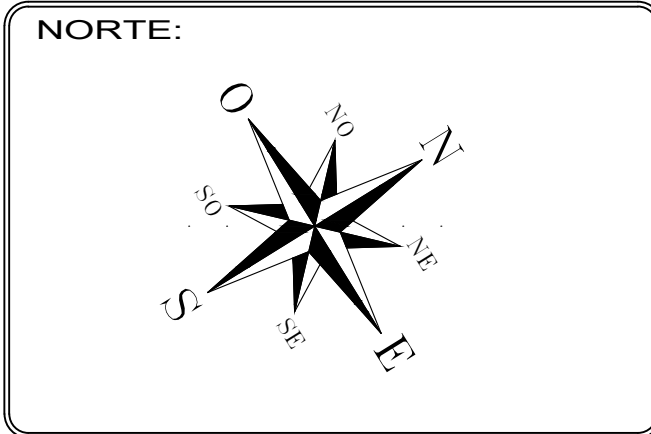
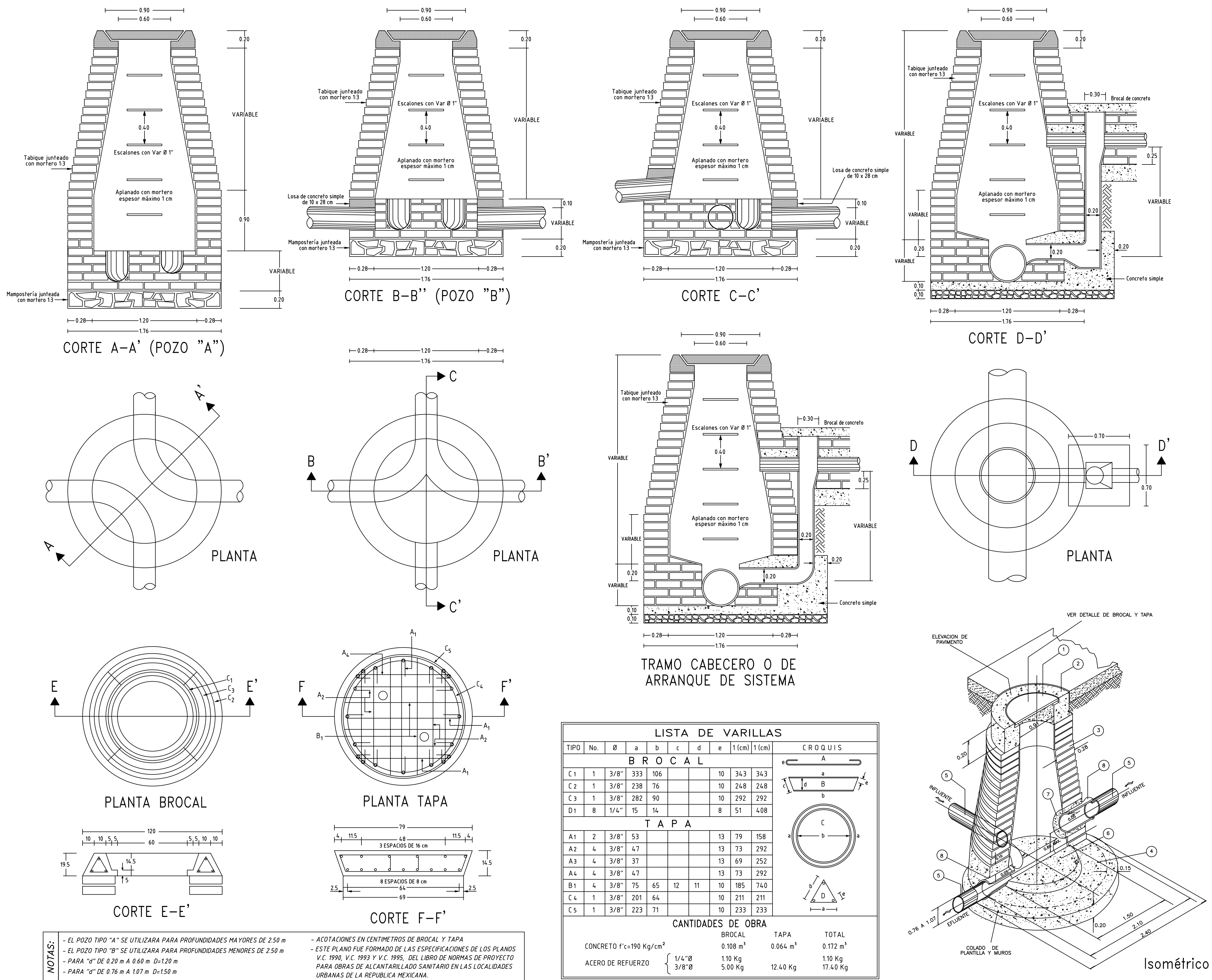
NOVIEMBRE 2021

ESCALA :

SIN ESCALA

XIRAMAR
RESIDENCIAL

POZOS DE VISITA



Nº DE LAMINA
2-3

PROYECTO :
Fraccionamiento medio "XIRAMAR"

CONTENIDO :
**ALCANTARILLADO SANITARIO
POZOS DE VISITA**

DIBUJO:
ING. JOSE HUMBERTO MONARREZ AVILEZ

ELABORO:
ING. JOSE HUMBERTO MONARREZ AVILEZ

REVISO:

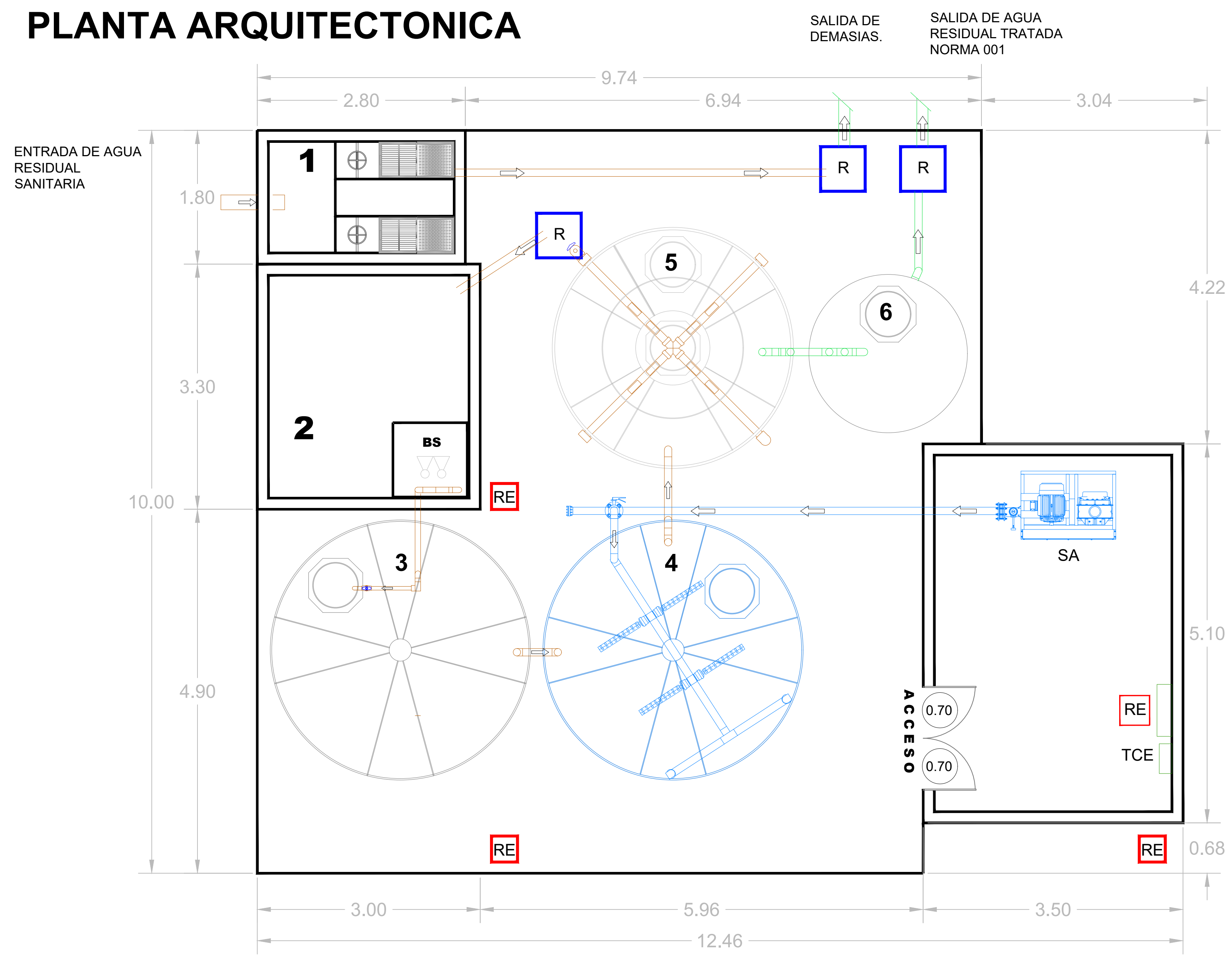
FIRMA:

FECHA DE ENTREGA :
NOVIEMBRE 2021

ESCALA :
SIN ESCALA



PLANTA ARQUITECTONICA



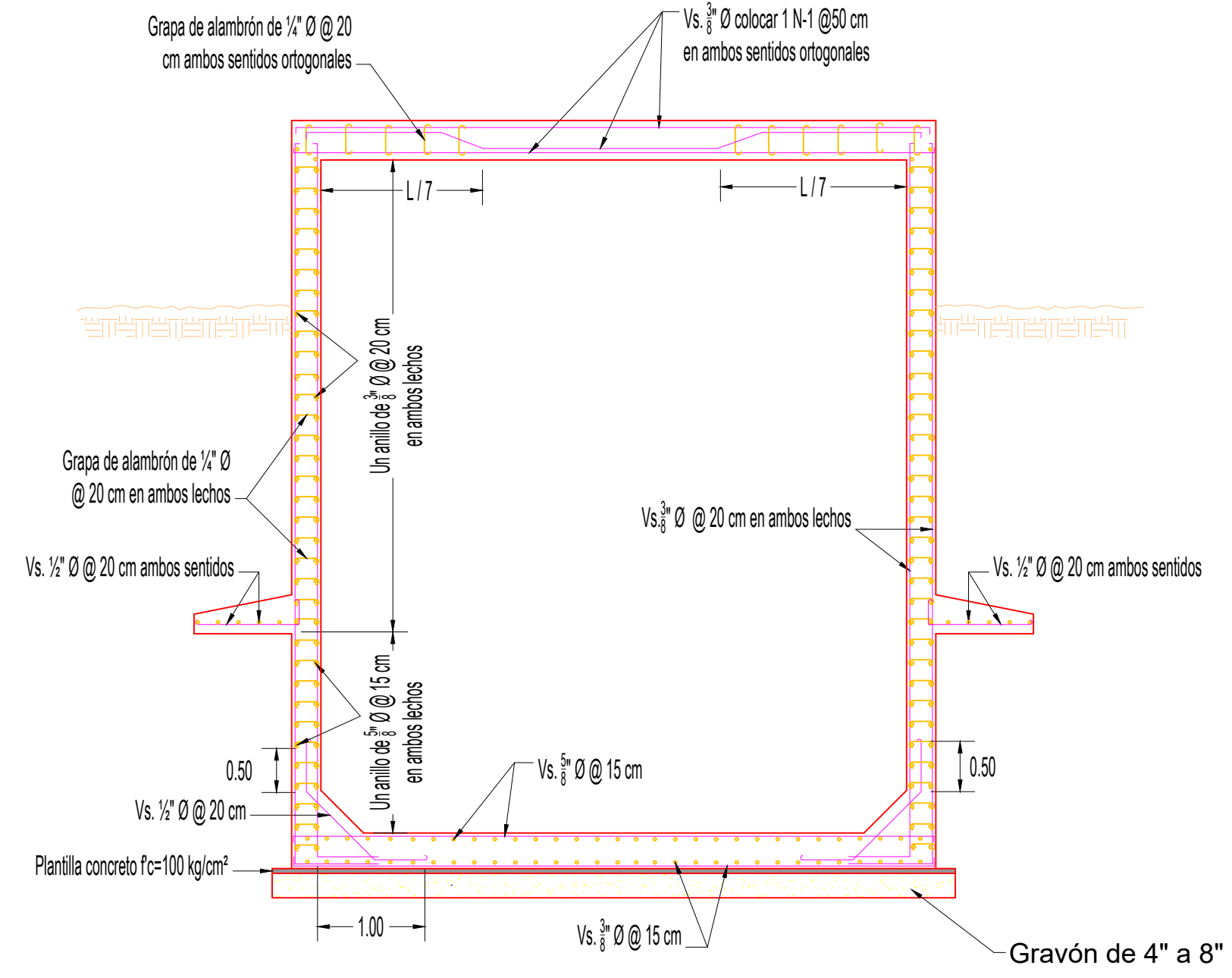
NOMENCLATURA.

- 1.- SEPARADOR DE SOLIDOS.
- 2.- CARCAMO DE HOMOGENIZACIÓN.
- 3.- REACTOR ANAEROBIO.
- 4.- REACTOR AEROBIO.
- 5.- CLARIFICADOR.
- 6.- TANQUE DE CONTACTO DE CLORO.

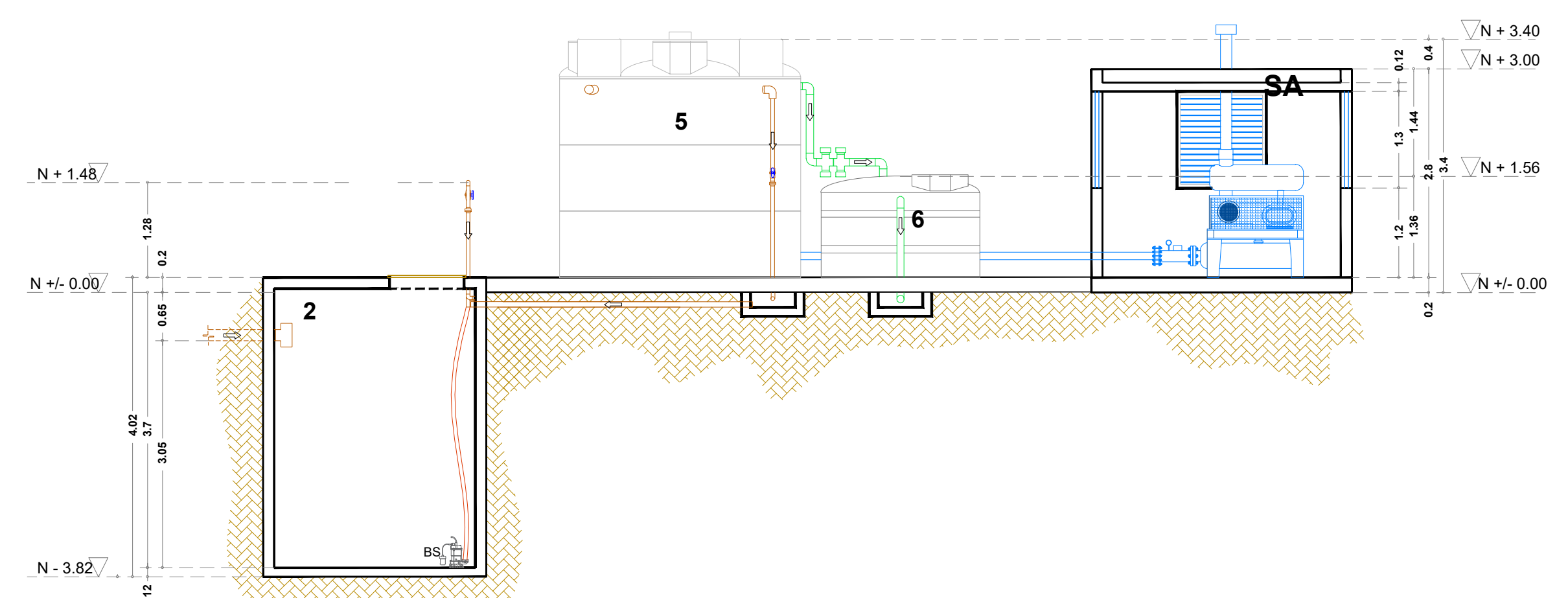
- B.S. BOMBAS SUMERGIBLES.
- S.A. SOPLADOR DE AIRE.
- T.C.E. TABLERO DE CONTROL DE EQUIPOS.
- R. REGISTROS.
- RE. REGISTRO ELECTRICO.
- NPT. NIVEL DE PISO TERMINADO.

- 3. REACTOR ANAEROBIO DE 40,000 L, Ø 3.50 M, ALTO 4.70 M.
- 4. REACTOR AEROBIO DE 40,000 L, Ø 3.50 M, ALTO 4.70 M.
- 5. CLARIFICADOR SEDIMENTADOR DE 22,000 L, Ø 3.24 M, ALTO 3.24 M.
- 6. TANQUE DE DESINFECCION DE 4,000 L, Ø 1.50 M, ALTO 2.62 M.

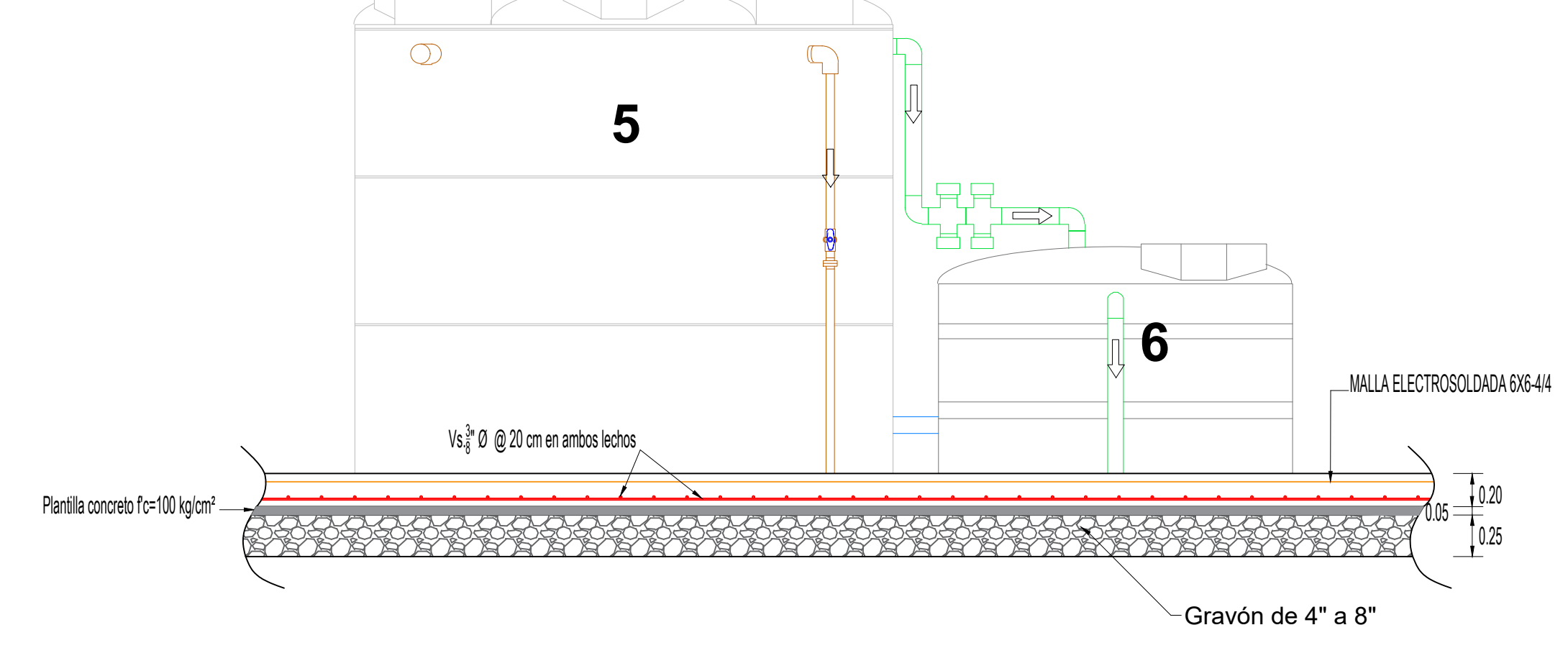
CORTE ESTRUCTURAL CARCAMO



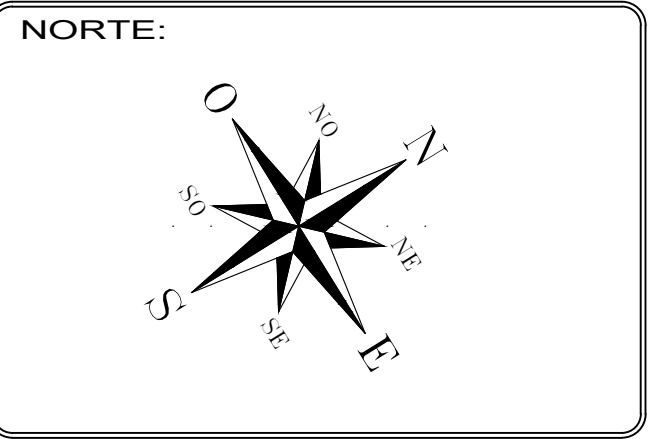
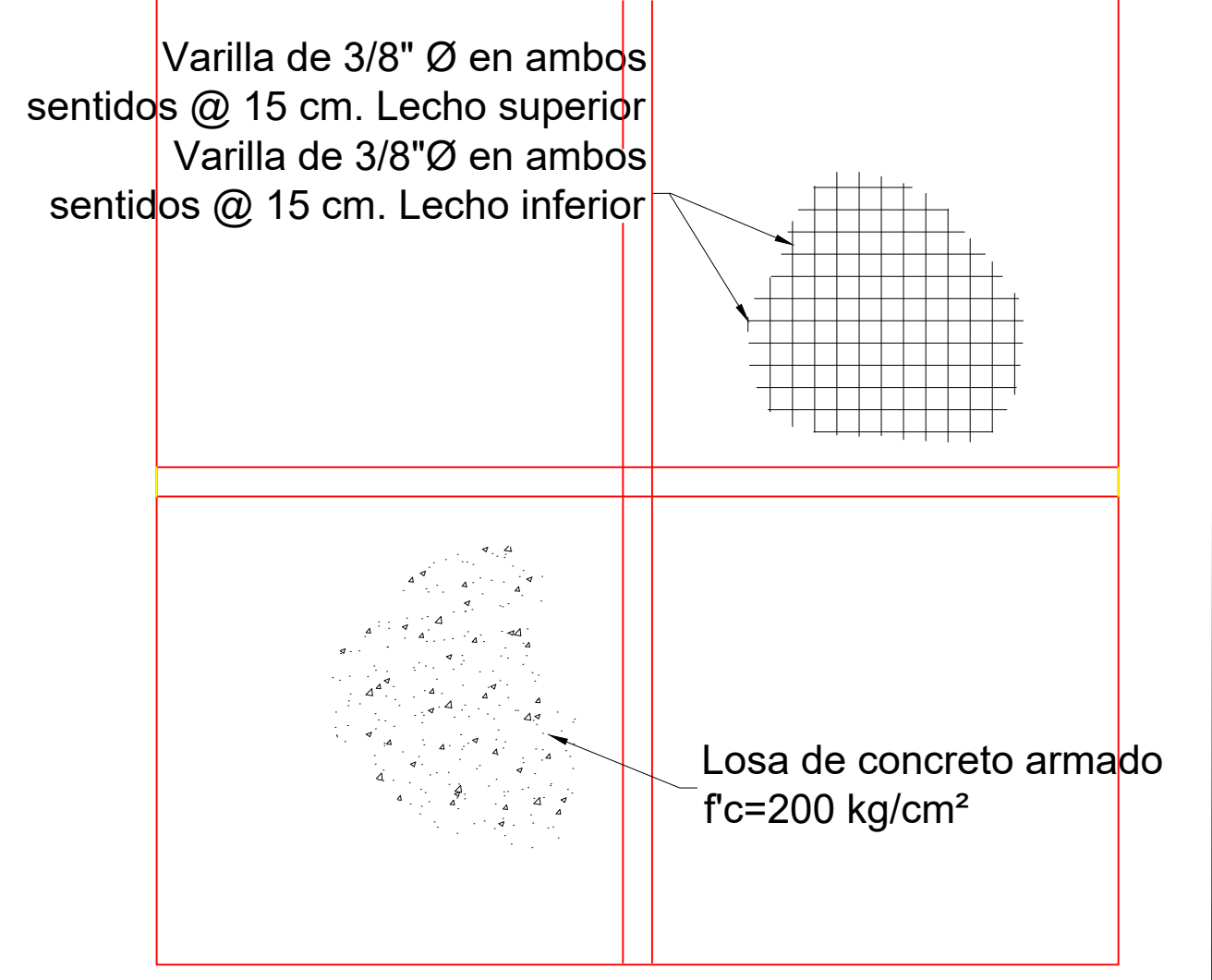
CORTE LONGITUDINAL



CORTE ESTRUCTURAL PLATAFORMA



LOSA DE CARCAMO DE BOMBEO



Nº DE LAMINA
3-3

PROYECTO :
Fraccionamiento medio "XIRAMAR"

CONTENIDO :
**ALCANTARILLADO SANITARIO
PLANTA DE TRATAMIENTO**

DIBUJO:
ING. JOSE HUMBERTO MONARREZ AVILEZ
ELABORO:
ING. JOSE HUMBERTO MONARREZ AVILEZ
REVISO:

FIRMA:
FECHA DE ENTREGA :
NOVIEMBRE 2021
ESCALA :
SIN ESCALA

