

PROGRAMA PARCIAL DE  
URBANIZACIÓN

# “SAN FRANCISCO”

LA PEÑITA DE JALTEMBA, MUNICIPIO DE COMPOSTELA

Versión completa

Noviembre del 2022



# ÍNDICE

I.	EL ENUNCIADO DEL PROGRAMA Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO			1
	I.1	ENUNCIADO DEL PLAN		1
	I.2	INTRODUCCIÓN		1
		I.2.1	USO DE SUELO PROPUESTO	2
		I.2.2	LOCALIZACIÓN	2
		I.2.3	SUPERFICIES	3
			I.2.3.1 Superficie total del predio a desarrollar	3
			I.2.3.2 Superficie neta	3
		I.2.4	JUSTIFICACIÓN	4
		I.2.5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL DOCUMENTO	5
		I.2.6	ASPECTOS METODOLÓGICOS	6
	I.3	ANTECEDENTES DE PLANEACIÓN		31
		I.3.1	NIVEL FEDERAL	31
			I.3.1.1 Plan Nacional De Desarrollo 2019-2024	31
			I.3.1.2 Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-202	33
			I.3.1.3 Programa Nacional de Vivienda	37
			I.3.1.4 Nueva Agenda Urbana	39
		I.3.2	NIVEL ESTATAL	40
			I.3.2.1 Plan Estatal De Desarrollo De Nayarit 2017-2021	40
			I.3.2.2 Programa Estatal De Desarrollo Urbano	42
		I.3.3	NIVEL MUNICIPAL	44
			I.3.3.1 Plan Municipal de Desarrollo de Compostela 2021-2024	46
			I.3.3.2 Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela	49
			I.3.3.4 Atlas de Riesgos de Compostela	52
	I.3	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO		3
	I.4	FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA		3
		I.4.1	LEGISLACIÓN FEDERAL	3
			I.4.1.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	3
			I.4.1.2 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos	5
			I.4.1.3 Ley General Del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente	9

		I.4.2	LEGISLACIÓN ESTATAL		9
			I.4.2.1	Constitución Política Del Estado Libre Y Soberano De Nayarit	9
			I.4.2.2	Ley De Planeación Del Estado De Nayarit	10
			I.4.2.3	Ley Municipal Del Estado De Nayarit	15
			I.4.2.4	Ley Estatal De Equilibrio Ecológico Y Protección Al Ambiente De Nayarit	16
			I.4.2.5	Ley De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Para El Estado De Nayarit	18
		I.4.3	LEGISLACIÓN MUNICIPAL		23
			I.4.3.1	Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo para el Municipio de Compostela	23
II.	DIAGNÓSTICO				55
	II.1	MEDIO FISICO NATURAL			55
		II.1.1	Topoformas		55
		II.1.2	Topografía		
		II.1.3	Edafología		56
		II.1.4	Geología		59
		II.1.5	Hidrología		60
		II.1.6	Clima		61
		II.1.7	Usos de suelo y vegetación		62
		II.1.8	Riesgo y Vulnerabilidad Natural		65
	II.2	MEDIO FISICO TRANSFORMADO			65
		II.2.1	Tenencia del suelo		66
		II.2.2	Infraestructura		66
		II.2.3	Vialidad y transporte		68
		II.2.4	Equipamiento		69
		II.2.5	Aptitud territorial		71
	II.3	ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS			72
		II.3.1	Análisis de la población		72
		II.3.2	Población por sexo		74
		II.3.3	Población por rango de edad en la localidad		74
		II.3.4	Población económicamente activa		76
	II.4	ANALISIS FODA			77
	II.5	JUSTIFICACIÓN DE USO DE SUELO			80
III.	OBJETIVOS Y METAS				81
	III.1	OBJETIVO GENERAL			81

	III.2	OBJETIVOS PARTICULARES	81
	III.3	METAS	82
IV.		NORMATIVIDAD DE USOS Y DESTINOS	83
	IV.1	NORMAS DE CONTROL PARA USO HABITACIONAL	83
	IV.2	NORMAS DE CONTROL PARA LAS ÁREAS DE DONACIÓN	85
	IV.3	NORMAS DE CONTROL PARA LA IMAGEN URBANA	89
	IV.4	NORMAS DE CONTROL PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD	90
	IV.5	NORMAS DE DISEÑO URBANO	101
		IV.5.1 Criterios de diseño de vialidades	102
		IV.5.2 Obras mínimas de urbanización	102
	IV.6	NORMAS DE DISEÑO PLUVIAL URBANO	104
	IV.7	NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA Y VISUAL	106
V.		ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO	111
	V.1	DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN	111
	V.2	ZONIFICACIÓN PRIMARIA	112
	V.3	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA	112
		V.3.1 Habitacional densidad media H3	112
		V.3.2 Área de restricción para la vialidad	113
		V.3.3 Área verde	113
	V.4	DISEÑO URBANO	114
		V.4.1 Zona de uso habitacional	114
		V.4.2 Área verde	116
		V.4.4 Vialidades	116
	V.5	ESTRUCTURA URBANA	116
		V.5.1 Equipamiento Urbano	116
		V.5.2 Jerarquía Vial	117
VI.		NIVEL PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL	118
VII.		INSTRUMENTACIÓN	122
	VII.1	INSTRUMENTOS JURÍDICOS	122
		VII.1.1 Proyecto de reglamento del área de aplicación	122
		VII.1.2 Proyecto de aprobación del Programa de Urbanización	126
		VII.1.3 Proyecto de publicación del Programa Parcial de Urbanización	132
		ANEXO GRÁFICO	134



# I. EL ENUNCIADO DEL PROGRAMA Y DATOS GENERALES DEL PROYECTO

## I.1 ENUNCIADO DEL PROGRAMA

### PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

#### “SAN FRANCISCO”

#### La Peña de Jaltemba, Municipio de Compostela

## I.2 INTRODUCCIÓN

### ANTECEDENTES

El municipio de Compostela se encuentra en la parte sur del estado de Nayarit y de acuerdo a lo que señala el mapa general de la República Mexicana, se encuentra entre los paralelos 21° 22' y 20° 52' latitud norte respecto al trópico de cáncer y entre los meridianos 104° 49' y 105° 22' longitud oeste respecto al meridiano de Greenwich. La superficie territorial que tiene el municipio de Compostela es de aprox. 1,848 kilómetros cuadrados y se encuentra a una altura promedio de 860 metros sobre el nivel del mar.

Es importante saber que el municipio de Compostela limita al norte con San Blas y Xalisco, al sur con Bahía de Banderas y con el estado de Jalisco, al este con los municipios de Santa María del Oro, San Pedro Lagunillas y nuevamente el estado de Jalisco y finalmente al oeste con el Océano Pacífico.

La localidad de la Peña de Jaltemba, es un pequeño pueblo costero en la Bahía de Jaltemba, con aproximadamente 10,593 habitantes<sup>1</sup>. ubicado 64

---

<sup>1</sup> Resultados definitivos del Censo de Población y Vivienda del 2020

kilómetros al norte de Puerto Vallarta en el kilómetro 90 de la carretera 200 México. Su ubicación geográfica es 21° 2' 31.29" N 105° 15' 1.80" W .

El uso potencial turístico señala a la localidad de la Peñita de Jaltemba como una de las localidades costeras del municipio al igual se encuentran, Platanitos, Estero el Custodio, Chacala, La Peñita de Jaltemba y Rincón de Guayabitos siendo estas las más importantes de la zona, sin dejar de mencionar los centros históricos de las localidades de Compostela, las Varas aunado a los pueblos típicos existentes en la región.

En materia de desarrollo urbano, se cuenta con un instrumento de planeación denominado Plan Municipal de Desarrollo de Compostela en el cual determina usos específicos para todo el municipio, sin embargo, existen zonas que cuentan con uso de suelo diferente y que de acuerdo a las condiciones actuales se visualiza potencial para el desarrollo urbano de la localidad.

Por lo que de acuerdo con el artículo 52 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, que señala:

*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 Programa Parcial de Urbanización cuando implique:*

*I. ...*

*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;*

Se realiza el presente instrumento de planeación urbana, con el objetivo de obtener el cambio de uso de suelo en una superficie de 6,742.40 m<sup>2</sup>, que permita realizar un proyecto habitacional tipo medio denominado San Francisco.

### DATOS GENERALES DEL PROYECTO

El proyecto habitacional que se pretende desarrollar considera un total de 24 lotes, bajo la figura de fraccionamiento tipo medio, tal como lo señala el artículo 180 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela para el uso de suelo Habitacional Densidad Media H3.

#### I.2.1 USO DE SUELO PROPUESTO

En congruencia con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela<sup>2</sup>, el uso de suelo propuesto es:

- HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H3

Son las zonas habitacionales donde la densidad es de 40 viv/ha .

#### I.2.2 LOCALIZACIÓN

El predio se localiza al nororiente de la localidad de La Peñita de Jaltemba, colinda al norte, sur y oriente con área agrícola y al poniente caserío disperso que conforman una colonia en proceso de consolidación.

---

<sup>2</sup> Publicado en el Periódico Oficial el 4 de agosto de 2017

El camino que de acceso es el denominado Camino Real, mismo que se encuentra en su mayoría a nivel de terracería.

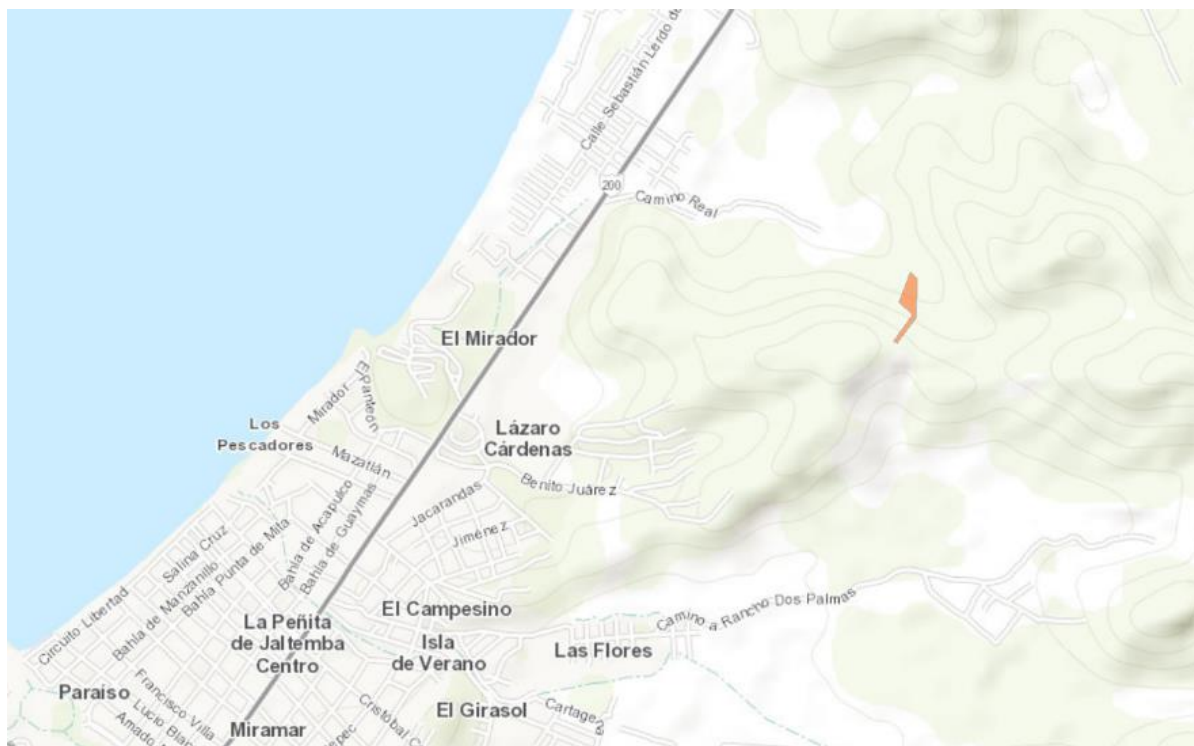


IMAGEN 1. Ubicación Geográfica del pedio a desarrollar

### I.2.3 SUPERFICIES

#### I.2.3.1 SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO A DESARROLLAR

La superficie total para desarrollar es de 6,742.40 m<sup>2</sup>, de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado.

#### I.2.4 JUSTIFICACION

A partir de la construcción de la carretera Federal 200, hoy Av. Océano Pacífico al interior de la localidad, la actividad económica dio un

importante giro, ya no fue exclusivamente la agricultura, la pesca, aunque casi consuntiva y el comercio en escala menor.

Se empieza a incrementar la afluencia turística, la adquisición de lotes en la playa y en el poblado, los servicios turísticos, restaurantes, renta de casas a los vacacionistas que, ante la novedad de las bellas playas de Rincón de Guayabitos, Los Ayala y La Peñita de Jaltemba, empezaron a adquirirse y a construirse y hasta la fecha se ha mantenido en una dinámica de crecimiento constante.

Motivo por el cual, cada día la demanda de suelo urbanizable va al alza, generando que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela se vea rebasado en algunas zonas, como lo es la Localidad de la Peñita de Jaltemba, propiciando que algunos polígonos con características viables para el desarrollo urbano, promuevan el cambio de uso del suelo de acuerdo a lo que señala la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit. Como se pretende realizar con el desarrollo habitacional tipo medio, denominado San Francisco, el cual tiene una superficie de 6,742.40 m<sup>2</sup>.

Dicho fundamento se basa en el artículo 52 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en donde señala que 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 Programa

*Parcial de Urbanización cuando implique:*

*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;*

Es importante señalar que el uso de suelo propuesto para realizar el cambio de uso de suelo es Habitacional Densidad Media H3, con la finalidad de mantener congruencia con el entorno urbano y las características habitacionales que tiene la localidad de La Peñita de Jaltemba.

#### I.2.5 DESCRIPCION GENERAL DEL DOCUMENTO

El contenido del presente documento se fundamenta en lo establecido en el artículo 42 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, el cual se describe de manera general a continuación:

**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;

**Base jurídica:** Tiene como finalidad el señalar el soporte legal para la instrumentación jurídica de los planes y/o programas;

**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

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

**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;

**Objetivos:** En los que se contemplarán los propósitos o finalidades que se pretenden alcanzar con la ejecución del plan y/o programa respectivo;

**Metas:** En las que se precisarán las acciones, obras o servicios, de acuerdo con los objetivos planteados en el corto, mediano y largo plazos;

**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;

**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;

**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;

### I.2.6 ASPECTOS METODOLÓGICOS

Para la elaboración del presente Programa, se utilizó el método general de las ciencias no experimentales y como método particular se tomará como base el de la planificación estratégica, así como lo señalado por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, para la realización de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (artículo 42)

Las variables se analizaron de manera transversal al referirse a momentos o lecturas de datos en un momento determinado y, longitudinalmente, en el caso de lecturas históricas en un periodo determinado de tiempo.

Paralelamente se llevaron a cabo las Consultas documentales a cartografía oficial (urbanas, uso del suelo, uso potencial del suelo, geológicas, edafológicas, topográficas) planes y programas oficiales de los tres niveles, bibliografía especializada, fotografía aérea, censos económicos y poblacionales, anuarios estadísticos y el trabajo *in situ*.

#### ESQUEMA METODOLÓGICO

El área de estudio se analizó a través de 4 dimensiones básicas: Territorial-Urbano-Ambiental, Social y Económico. Estas variables se analizaron cada una en lo particular, además de hacer ejercicios de integración, utilizando la metodología del Enfoque Sistémico. Esta metodología permitió analizar un conjunto seleccionado de Factores Críticos, y establecer entre ellos sus relaciones e influencias mutuas.

Las fases de trabajo se dividieron en tres bloques:

#### FASE 1



El primero de ellos se refiere al trabajo técnico o de gabinete, en dónde se indican las principales actividades del proceso de la elaboración del Programa. En donde se desarrollarán los siguientes incisos:

- 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;

## FASE II

Esta fase incluye las tareas necesarias para el análisis del medio físico-natural y medio físico-Transformado, así como para identificar los objetivos y metas del programa.

- 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;
- 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;

### FASE III

Se definirá con base a la legislación urbana vigente, la normatividad para el control de usos y destinos, especificando las normas para las zonas habitacionales, para las áreas de donación y para la imagen urbana. De igual forma se definirá la normatividad de diseño urbano y criterios para las obras de vialidad, de infraestructura, normas de configuración urbana y visual y criterios de obras para personas con discapacidad.

### FASE IV

En esta fase se contempla el desarrollo del modelo de ordenamiento que incluirá la zonificación del área de aplicación, dando cumplimiento a lo siguiente:

- VI. Estrategias: En las que se establecerán los lineamientos y políticas de los planes y/o programas y las alternativas para la ejecución de este. 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 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 básico contendrá la previsión de los recursos financieros públicos, sociales o privados para alcanzar las metas y en su caso, los criterios de concertación.

### I.3 CONGRUENCIA CON LA PLANEACIÓN DE DESARROLLO URBANO APLICABLES DE ORDEN SUPERIOR

#### I.3 ANTECEDENTES DE PLANEACIÓN

##### I.3.1 NIVEL FEDERAL

##### I.3.1.1 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019-2024

*Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de Julio del 2019*

La congruencia del presente estudio se relaciona con la Política Social, la cual establece en su inciso VIII el Programa de Desarrollo Urbano y Vivienda. Dentro de Esta política señala los siguientes objetivos:

#### **Desarrollo sostenible**

El gobierno de México está comprometido a impulsar el desarrollo sostenible, que en la época presente se ha evidenciado como un factor indispensable del bienestar. Se le define como la satisfacción de las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones

futuras para satisfacer sus propias necesidades. Esta fórmula resume insoslayables mandatos éticos, sociales, ambientales y económicos que deben ser aplicados en el presente para garantizar un futuro mínimamente habitable y armónico. El hacer caso omiso de este paradigma no sólo conduce a la gestación de desequilibrios de toda suerte en el corto plazo, sino que conlleva una severa violación a los derechos de quienes no han nacido.

Por ello, el Ejecutivo Federal considerará en toda circunstancia los impactos que tendrán sus políticas y programas en el tejido social, en la ecología y en los horizontes políticos y económicos del país. Además, se guiará por una idea de desarrollo que subsane las injusticias sociales e impulse el crecimiento económico sin provocar afectaciones a la convivencia pacífica, a los lazos de solidaridad, a la diversidad cultural ni al entorno.

**8. Desarrollo Urbano y Vivienda.** Hemos comenzado el Programa de Mejoramiento Urbano y Vivienda en 14 municipios del país, tanto en ciudades de la frontera norte como en polos de desarrollo turístico, para aminorar el contraste entre zonas con hoteles de gran lujo, desarrollos urbanos exclusivos y colonias marginadas. Se realizarán obras de rehabilitación y/o mejoramiento de espacios públicos.

El programa abarca ciudades fronterizas como Tijuana, Mexicali, San Luis Río Colorado, Nogales, Ciudad Juárez, Acuña, Piedras Negras, Nuevo Laredo, Reynosa y Matamoros; así como colonias marginadas de cuatro turísticos: Los Cabos, Bahía de Banderas, Acapulco y Solidaridad.

La vivienda social será una prioridad y se realizarán miles de acciones de mejoramiento, ampliación y sustitución de vivienda.

Solo este año se van a reestructurar 194 mil créditos del Infonavit, lo que va a beneficiar a miles de familias trabajadoras.

## **Ciencia y tecnología**

El gobierno federal promoverá la investigación científica y tecnológica; apoyará a estudiantes y académicos con becas y otros estímulos en bien del conocimiento. El CONACYT coordinará el Plan Nacional para la Innovación en beneficio de la sociedad y del desarrollo nacional con la participación de universidades, pueblos, científicos y empresas.

El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

1. Es una prioridad la activación física Como parte de una política de salud integral, la activación física es importante para la prevención a enfermedades relacionadas con el sedentarismo, el sobrepeso y la obesidad, particularmente. En este proyecto la CONADE participará como un coordinador de las otras secretarías como Educación, Trabajo, Desarrollo Social y Salud. Incentivar el uso de la bicicleta en zonas urbanas y rurales y la aplicación de políticas transversales para la activación física de la población en escuelas, centros de trabajo y espacios públicos.

2. El deporte para todos.

Impulsar ligas deportivas inter-escolares e intermunicipales; apoyar el deporte de personas con discapacidad; fomentar semilleros de futuros atletas en escuelas y deportivos públicos.

Ya que la activación física dará pie y sentará las bases para la práctica del deporte. Para ello se necesita que los profesores de educación física estén mejor preparados y estén recibiendo capacitación constante. El trabajo será estrecho con la Escuela Superior de Educación Física y la Escuela Nacional de Entrenadores Deportivos. Se buscará que el programa tenga como mínimo tres horas de educación física a la semana y que las 236 mil escuelas que hay en el país sirvan como un catalizador del deporte. Añadimos que ya se creó una comisión especial para el fomento al béisbol, la caminata y el boxeo.

### I.3.1.2 PROGRAMA SECTORIAL DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO 2020-2024

*Publicado el Diario Oficial de la Federación el 26 de junio del 2020*

La formulación del Programa refleja el reconocimiento del territorio como un elemento transversal en todas las políticas de la Administración Pública Federal, en el que las innumerables desigualdades y brechas sociales obligan a la intervención conjunta de todos los actores involucrados, tanto del sector público, social o privado, así como de la población en general. En este sentido los Objetivos prioritarios son los siguientes:

OBJETIVOS DEL PROGRAMA SECTORIAL DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO 2020-2024	
1.	Establecer un sistema territorial integrado, ordenado, incluyente, sostenible y seguro centrado en los derechos humanos y colectivos de las personas, pueblos y comunidades, con énfasis en aquellas que por su identidad, género, condición de edad, discapacidad y situación de vulnerabilidad han sido excluidas del desarrollo territorial.
2.	Reconocer el papel de los sujetos agrarios, población rural, pueblos indígenas y afroamericano en el desarrollo territorial incluyente y sostenible para garantizar el pleno ejercicio de sus derechos, así como para impulsar acciones que coadyuven con el sector energético mediante el diálogo y los procedimientos de mediación para el adecuado uso y aprovechamiento del suelo.
3.	Impulsar un hábitat asequible, resiliente y sostenible, para avanzar en la construcción de espacios de vida para que todas las personas puedan vivir seguras y en condiciones de igualdad.
4.	Garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todas las personas, a partir de un enfoque de derechos humanos con pertinencia cultural y regional.

**Relevancia del Objetivo prioritario 3: Impulsar un hábitat asequible, resiliente y sostenible, para avanzar en la construcción de espacios de vida para que todas las personas puedan vivir seguras y en condiciones de igualdad.**

La construcción de los hábitats equitativos, seguros, asequibles, resilientes y sostenibles, como lo plantea la Agenda 2030, adoptada en 2015 por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas y la Nueva Agenda Urbana, aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y desarrollo urbano sostenible y adoptada en Quito, Ecuador en octubre de 2016, será una prioridad para esta Secretaría. Recuperar el espacio público es una prioridad, incentivando dentro del mismo la accesibilidad, la peatonalización, los espacios verdes, la inclusión social; en paralelo, se debe consolidar y densificar los centros urbanos hasta valores óptimos para evitar la expansión descontrolada de asentamientos humanos y el crecimiento de la demanda de transporte a través de los usos de suelo mixtos, que aseguren la cercanía del empleo y los servicios a la vivienda.

El suelo es un factor estratégico para el desarrollo de los asentamientos humanos, pues en él se asientan las infraestructuras y los equipamientos urbanos, se satisfacen las necesidades de vivienda, se asientan las bases para la actividad económica y es soporte material de las actividades humanas y del ecosistema. Recuperar y fortalecer la función social del suelo es impostergable. En este sentido, las estrategias y acciones diseñadas en este objetivo prioritario sentarán las bases para una adecuada distribución de las cargas y beneficios del desarrollo urbano y rural, así como para que la población adquiera certeza documental y seguridad jurídica sobre la tenencia del suelo.

Cabe señalar que uno de los mecanismos para dotar de suelo a las ciudades, fue la ocupación de la propiedad social, misma que se pudo realizar por los cambios normativos señalados que lo permitieron. El proceso de urbanización del país es tal que hasta 2018 el 74.2% de la población total habita en ciudades, lo cual ha conformado un Sistema Urbano Nacional de 401 ciudades; de las cuales 74 son zonas metropolitanas, 132 conurbaciones y 195 centros urbanos (CONAPO,2018).

La expansión de todas las ciudades ha sido desordenada con un crecimiento más rápido del espacio construido que, entre 1980 y 2010 creció en siete veces, mientras que el crecimiento demográfico lo hizo dos veces. Entre 1990 y 2000, las tasas de crecimiento de la mancha urbana de ciudades como Culiacán Guadalajara y Ciudad de México, superó el 30%; mientras que Tijuana esta cifra representó el 75% es decir, más del doble respecto a las otras ciudades.

La población urbana en situación de mayor vulnerabilidad social y ambiental se encuentra asentada en zonas periféricas, enfrentando un acceso limitado a los servicios básicos, fuentes de empleo, infraestructura urbana, carencias de espacios públicos, movilidad insegura y costosa, así como falta de conectividad y cobertura inadecuada de equipamientos, incluyendo los destinados a la salud y educación, entre otros. Además, esta población reside en viviendas precarias sin condiciones adecuadas de habitabilidad.

Las estrategias fundamentales para el logro del presente Programa tienen fundamento en dos de los programas prioritarios del Gobierno de México; Programa de Mejoramiento Urbano y Programa Nacional de Reconstrucción, cuyas acciones muestran impactos positivos en la



población, que por un lado reducen el déficit de infraestructura básica, complementaria, de equipamiento urbano y espacios públicos, con la participación de las comunidades involucradas, y por otro, atienden la reconstrucción de viviendas, infraestructura de inmuebles de salud y educativos, así como de monumentos históricos. Asimismo, el presente objetivo emprende acciones para mejorar de manera progresiva los espacios en que la población habita, convive, transita y realiza sus actividades laborales, económicas, recreativas y culturales, entre otras; todo ello en un entorno de armonía, respeto y protección del medio natural. Además, se realizarán acciones coordinadas por los tres órdenes de gobierno, la sociedad civil y todos los actores involucrados para asegurar el acceso a bienes, servicios y oportunidades en los centros de población.

#### I.3.1.3 PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA

*Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de Noviembre del 2019*

Un Programa Nacional incorpora los siete elementos de la vivienda adecuada establecidos por ONU-Hábitat: seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad; ubicación y adecuación cultural.

La nueva política de vivienda coloca su énfasis en los grupos más vulnerables, y devolviéndoles el acceso a la vivienda adecuada como derecho; esto en consonancia con el objetivo 2. Política Social del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024. Lo anterior, tomando en cuenta que la vivienda ha dejado de ser un producto comercial escindido del territorio y se ha convertido, vista desde la política pública, en un espacio habitacional inherentemente vinculado al territorio.

El objetivo general es:

Garantizar el ejercicio del Derecho Humano a la Vivienda adecuada con la participación de los diferentes actores públicos, privados y sociales, a través del rediseño del marco institucional y el desarrollo de esquemas financieros, cuyo enfoque planeado e integrado al territorio, prioriza la atención al rezago habitacional y a la población históricamente discriminada.

Objetivos prioritarios del Programa Nacional de vivienda 2019-2024
1.- Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población.
2.- Garantizar la coordinación entre los organismos nacionales de vivienda y los distintos órdenes de gobierno para el uso eficiente de los recursos públicos.
3.- Fomentar conjuntamente con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio del derecho a la vivienda.
4.- Asegurar el derecho a la información y la rendición de cuentas de todos los actores del sistema de vivienda adecuada.
5.- Establecer un modelo de ordenamiento territorial y gestión del suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación de territorio.

TABLA 1. Objetivos prioritarios del Programa Nacional de Vivienda 2019-2024

El objetivo prioritario 5, es el que mantiene congruencia tanto con la elaboración del presente programa como con la propuesta del desarrollo de acuerdo a lo señalado en las estrategia prioritaria 5.2. *Priorizar la ubicación para el desarrollo de vivienda y así fomentar la consolidación de ciudades compactas, conectadas, integradas e incluyentes para prevenir la fragmentación socioespacial.*

Acción puntual	Tipo de Acción puntual	Dependencias y/o Entidades responsables de instrumentar la Acción puntual /instituciones coordinadas)	Dependencia o Entidad coordinadora (encargada del seguimiento)
5.2.1.- Generar mecanismos e instrumentos normativos que propicien la redensificación habitacional al interior de la ciudad, respetando la capacidad de carga y alineando la política crediticia con el modelo	General	ONAVIs	15. Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano QCW-Comisión Nacional de Vivienda

Acción puntual	Tipo de Acción puntual	Dependencias y/o Entidades responsables de instrumentar la Acción puntual /instituciones coordinadas)	Dependencia o Entidad coordinadora (encargada del seguimiento)
de ciudad compacta, conectada establecido por cada ciudad.			
5.2.2 Desarrollar mecanismos e instrumentos de coordinación y participación con los municipios, para impulsar proyectos de gestión de suelo vacante o subutilizado que promuevan acciones de vivienda y usos complementarios	General	INSUS, SEDATU, SHF	15. Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano QCV-Instituto Nacional del Suelo sustentable
5.2.4 Incentivar la ocupación de terrenos baldíos o predios vacantes en zonas intraurbanas con infraestructura y servicios, combatiendo la especulación	Específica	SEDATU	15. Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 100. Secretaría
5.2.5 Incentivar la colocación de hipotecas en los Perímetros de Contención Urbana 1 y 2 para promover la ocupación y recuperación de centros históricos o zonas centrales, minimizando la probabilidad de abandono y disminuyendo la dependencia en el vehículo particular	Específica	SEDATU, SHF	15. Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 100. Secretaría
5.2.6 Impulsar proyectos de desarrollo de uso mixto en suelo dirigido a vivienda adecuada, siempre y cuando cumpla con criterios de ubicación y acceso a oportunidades de empleo, infraestructura, servicios y soluciones de movilidad.	General	SEDATU, SHF	15. Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano QDV-Instituto Nacional del Suelo Sustentable
5.2.8 Fomentar programas que promuevan acciones de redensificación de la vivienda, bajo un modelo de Ciudad Compacta, conectada e integrada	Específica	SEDATU	15. Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 100. Secretaría

TABLA 2. Acciones puntuales derivadas de la estrategia prioritaria 5.2 *Priorizar la ubicación para el desarrollo de vivienda y así fomentar la consolidación de ciudades compactas, conectadas, integradas e incluyentes para prevenir la fragmentación socioespacial.*

#### I.3.1.4 NUEVA AGENDA URBANA

*Aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016.*

La Nueva Agenda Urbana (NAU) busca promover ciudades más **incluyentes, compactas y conectadas** mediante la planificación y diseño urbano, gobernanza y legislación urbana, y la economía urbana. Procura crear un **vínculo** de refuerzo recíproco entre **urbanización y desarrollo**.

#### I.3.2 NIVEL ESTATAL

##### I.3.2.1 PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE NAYARIT 2021-2027

*Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 4 de noviembre del 2021*

Con base en la participación ciudadana, los instrumentos internacionales de evaluación del desarrollo y el Plan Nacional, se establece la estructura general del PLAN ESTATAL DE DESARROLLO NAYARIT 2021–2027 CON VISIÓN ESTRATÉGICA DE LARGO PLAZO, se distribuye en cuatro ejes rectores que le dan estructura y forma:

- 01.GOVERNANZA, SEGURIDAD Y CULTURA DE LA LEGALIDAD
- 02.DISMINUIR LA POBREZA Y DESIGUALDAD
- 03.DESARROLLO REGIONAL SUSTENTABLE
- 04.COMPETITIVIDAD, CRECIMIENTO ECONÓMICO Y EMPLEO

Estos cuatro ejes rectores son los que ordenan e integran todas las voces que participaron en el proceso de consulta, organizando las 2 mil 634 alternativas de solución de las mesas regionales y foros virtuales en 4 Ejes Rectores, 12 Ejes Generales, 3 Ejes Transversales, 12 Objetivos Generales, 59 Objetivos Estratégicos, 277 Estrategias, y las opiniones recibidas del proceso de consulta interna con las dependencias y organismos, así como de las instituciones, sectores, sociedad organizada y ciudadanos que participaron

vía web, con la finalidad de construir el PLAN ESTATAL DE DESARROLLO NAYARIT 2021–2027 CON VISIÓN ESTRATÉGICA DE LARGO PLAZO.

OBJETIVO GENERAL DEL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO NAYARIT 2021-2027 CON VISIÓN ESTRATÉGICA DE LARGO PLAZO El Objetivo General del PLAN ESTATAL DE DESARROLLO NAYARIT 2021- 2027 CON VISIÓN ESTRATÉGICA DE LARGO PLAZO se concibe como el pensamiento central de miles de mujeres y hombres nayaritas que buscan mejores resultados en sus condiciones generales de vida, comprendiendo la importancia de este Plan que permitirá dar orden a la verdadera transformación de Nayarit, naciendo así el presente Objetivo General: Establecer en conjunto con la sociedad los lineamientos para el desarrollo integral del estado, utilizando las mejores estrategias para el aprovechamiento sustentable de nuestras potencialidades, con mecanismos de evaluación claros que permitan la oportuna toma de decisiones, así como la evaluación de los procesos a desarrollar en el corto, mediano y largo plazo para abatir las brechas de desarrollo y alcanzar el bienestar de toda la ciudadanía.

### **Objetivo general del Eje 3.**

Desarrollo integral sustentable Impulsar la conectividad y el crecimiento equilibrado de las regiones del estado, a partir de su vocación natural y aptitud, aprovechando sosteniblemente sus recursos, para disminuir la pobreza en todas sus expresiones, creando infraestructuras estratégicas y de movilidad que detonen desarrollo y crecimiento ordenando del territorio, servicios públicos de calidad y mejores espacios para vivir en sana convivencia, respetando y conservando el medio ambiente.



Eje General: Infraestructura y Ordenamiento Territorial

## OBJETIVO GENERAL DE LARGO PLAZO

Alinear las inversiones públicas y privadas para impulsar las obras de desarrollo y conservación de la infraestructura productiva y social, tanto de servicios públicos como de equipamiento urbano, respetando los principios rectores de movilidad, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de forma que estimulen el crecimiento económico potenciando las vocaciones regionales de manera sostenible y subsanen las injusticias sociales sin provocar afectaciones a la convivencia pacífica, la diversidad cultural y el pleno ejercicio de los derechos humanos.

### 7.1 OBJETIVO ESTRATÉGICO 2021-2027

Integrar el sistema de ciudades, reservando los territorios naturales, acercando los servicios públicos a la población, priorizando las necesidades de los sectores más marginados e indefensos, y estructurando la red de comunicaciones que posibilite una mejor conectividad de las regiones estratégicas y un desarrollo más ordenado.

#### ESTRATEGIAS DEL OBJETIVO 7.1

<b>ESTRATEGIA 7.1.1</b>	Promover un crecimiento urbano planificado que conduzca hacia la redensificación y articule las ciudades, protegiendo los recursos naturales del estado.
-----------------------------	--

### I.3.2.2 PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

*Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 8 de marzo del 2008*

Este instrumento de población determina el desarrollo de la imagen objetivo a veinte años de cada una de las regiones que conforman el Estado.

Las Políticas Públicas planteadas en este instrumento de planeación que son congruentes con la elaboración del presente plan Parcial de Urbanización son los siguientes:

Se promoverá la elaboración de Planes de Desarrollo Urbano en los Municipios y Centros de Población que carecen de ellos.

- Se establecerá un ordenamiento territorial tendiente a lograr una adecuada distribución de la población en el territorio estatal, consolidando un sistema de ciudades y de enlaces, que permita equilibrar las cargas y beneficios propios del desarrollo, atendiendo principalmente a las regiones de alta marginación.
- Se fortalecerá la gestión de reservas urbanas y territoriales, así como la promoción habitacional, la construcción del equipamiento urbano necesario y la dotación de servicios públicos que permitan incrementar la calidad de vida de todos los nayaritas.
- Mediante el enfoque de planeación de subregiones se buscará frenar el proceso anárquico de crecimiento de las localidades urbanas, sobre todo en las regiones Centro y Costa Sur del Estado, coadyuvando con los esfuerzos de las administraciones locales.
- En el desarrollo urbano de las regiones costeras se tomarán en cuenta criterios de fortalecimiento al sector turístico del Estado, principalmente mediante el mejoramiento de la imagen urbana y aprovechando el patrimonio natural y cultural del Estado.
- Se impulsará una reestructuración de los servicios de transporte público - principalmente en la Región Centro- acordes al desarrollo urbano y de vialidades.

- Se promoverá el desarrollo del transporte suburbano, acorde al modelo de desarrollo urbano propuesto que consiste en sistemas de ciudades, como los que se requieren en las regiones Costa Sur, Centro, Norte, entre otras.

## Objetivos

Proponer e instrumentar una estrategia para el Sistema Urbano Estatal que derive en políticas y acciones programáticas enfocadas al desarrollo urbano sustentable de la entidad a partir del potencial y la vocación con que cuentan las localidades urbanas, tendiendo a fomentar su planeación, ordenamiento, regulación y control.

Prever y evitar el crecimiento urbano extensivo y descontrolado, propiciando la densificación y promoviendo el uso diversificado, eficiente y plurifuncional del suelo, de manera compatible con expectativas de calidad de vida y seguridad.

## I.5.3 NIVEL MUNICIPAL

### I.5.3.1 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO DE COMPOSTELA 2021-2024

*Publicado en el Periódico Oficial el 16 de diciembre del 2021*

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO DE COMPOSTELA 2021-2024 CON VISIÓN ESTRATÉGICA DE LARGO PLAZO, se distribuye en cuatro ejes rectores que le dan estructura y forma: 01. GOBERNANZA, SEGURIDAD Y CULTURA DE LA LEGALIDAD 02. DISMINUIR LA POBREZA Y DESIGUALDAD 03. DESARROLLO REGIONAL SUSTENTABLE 04. COMPETITIVIDAD, CRECIMIENTO ECONÓMICO Y EMPLEO Estos cuatro ejes rectores son los que ordenan e integran todas las voces que participaron en el proceso de consulta, organizando las alternativas de solución de las mesas regionales y foros virtuales. en Ejes Rectores, Ejes Generales, Ejes Transversales, Objetivos Generales, Objetivos Estratégicos, Estrategias, y las opiniones recibidas del proceso de consulta



interna con las dependencias y organismos, así como de las instituciones, sectores, sociedad organizada y ciudadanos que participaron vía web, con la finalidad de construir El PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO DE COMPOSTELA 2021-2024 CON VISIÓN ESTRATÉGICA DE LARGO PLAZO.

#### MISIÓN;

Lograr que Compostela sea un gobierno de cambio cercano e incluyente comprometido con el desarrollo, la innovación, la competitividad, el orden y la sustentabilidad brindando un trato justo y de igualdad social. Un Gobierno abierto y participativo donde las decisiones, acciones y obras tengan por objetivo el beneficio ciudadano para elevar su calidad de vida.

#### VISIÓN:

Llegar a ser un Municipio que en sus decisiones se apegue a las Leyes, Reglamentos y disposiciones generales, así como ser un ejemplo de transparencia, prosperidad y honestidad. Donde Compostela sea un municipio de todos y para todos, líder con oportunidades para sus habitantes, eficaz y eficiente en la prestación de servicios públicos, posicionándose como referente nacional a través de su magia. Dejando los cimientos de un proyecto a 25 años para no detener el progreso y la transformación de un entorno global.

RESERVA TERRITORIAL SE DETECTARON CINCO POLÍGONOS QUE SE PODRÍAN CONSIDERAR COMO RESERVAS TERRITORIALES DE VIVIENDA Y SERVICIOS URBANOS. ANTE LAS DIFICULTADES PRESUPUESTALES Y DE TENENCIA DE LA TIERRA PARA INTEGRAR RESERVAS EN SU SENTIDO TRADICIONAL (COMPRA DE SUELO POR PARTE DE LOS GOBIERNOS), ESTOS POLÍGONOS SE SEÑALAN PARA EFECTOS INDICATIVOS DESDE EL PUENTO DE VISTA TÉCNICO:

1. LIMA DE ABAJO – COSTA CANUVA.- ESTE POLÍGONO COMPRENDE DESDE LA ENTRADA AL DESARROLLO COSTA CANUVA, HASTA LIMA DE

ABAJO Y LA COSTA. SERVIRÍA COMO ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO DEL CRECIMIENTO DE LA PEÑITA Y PARA VIVIENDA DE TRABAJADORES DE COSTA CANUVA.

2. LADERAS DE LA PEÑITA Y RINCÓN DE GUAYABITOS.- EL POLÍGONO ES LA ZONA "NATURAL" DE EXPANSIÓN DE ESTOS CENTROS POBLACIONALES.
3. EL MONTEÓN.- ESTE POLÍGONO SERÍA LA ZONA DE AMORTIGUAMIENTO SUR DE LA ZONA URBANA PRIORITARIA, PREVISTA PARA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DE LOS PROYECTOS EN PUNTA RAZA Y ONE&ONLY MANDARINA, Y EVENTUALMENTE LO DE MARCOS Y SAN PANCHO.

#### I.5.3.2 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE COMPOSTELA

*Publicado en el Periódico Oficial el 4 de agosto del 2017*

La imagen – objetivo del presente Plan remite al conjunto de ideas sobre los objetivos que se quieren alcanzar mediante el desarrollo urbano, utilizando el paradigma de la visión prospectiva para construir una imagen futura del municipio en función de sus características naturales, sociales y económicas, así como la interacción entre estas. Dicha imagen se plasma a continuación: La posición geográfica privilegiada del municipio de Compostela ha promovido:

- El aprovechamiento de la ubicación del municipio dentro de la macro-región Asia Pacífico, y la participación de México en el APEC<sup>3</sup>, para potenciar el desarrollo de los sectores económicos, iniciando por las actividades productivas, comerciales y turísticas.
- La modernización, ampliación y dotación de infraestructura, que posiciona al municipio de Compostela como nexo vital para el transporte y la comunicación nacional e internacional.

---

<sup>3</sup> Foro de Cooperación Económica Asia-Pacífico, en Inglés *Asia-Pacific Economic Cooperation*.

La moderna Infraestructura y el pujante medio urbano del municipio:

- Se integran en el modelo polinuclear, es decir que el desarrollo equilibrado del municipio se basa en el desarrollo exitoso de sus localidades urbanas. El territorio municipal no tiene una constitución homogénea, por lo tanto es necesaria la micro-regionalización para detectar las potencialidades de éste. Las localidades de Compostela, Las Varas, La Peñita de Jaltemba (Zona Conurbada – Rincón de Guayabitos, Los Ayala, Paraíso Escondido) y Zacualpan son los grandes centros urbanos del municipio, sin embargo se ha impulsado el desarrollo de las localidades como Juan Escutia, Carrillo Puerto y Zapotán en la zona serrana, y las localidades de Ixtapa de la Concepción y Otates y Cantarranas en la zona noroeste del municipio.
- Permiten que las ciudades de Compostela, Las Varas, Zacualpan y La Peñita de Jaltemba se encuentre bien comunicadas, para competir con ciudades como Tepic y Puerto Vallarta. Lo que, aunado a otros atributos, las convierte en centros atractivos de negocios y para el turismo en la amplitud de sus modalidades.

#### Micro-región 2 Las Varas

La franja costera del territorio municipal corresponde a esta micro-región, con una superficie de 70,392.8 hectáreas. El elemento sobresaliente de la micro-región es su litoral, que presenta una gran diversidad de ecosistemas, también contiene una zona agrícola de uso intensivo que es otro detonante para el crecimiento económico.

La localidad de Las Varas, es la segunda en jerarquía por el nivel de servicios que presta, así como por la cantidad de habitantes que concentra, fungiría como el soporte para el crecimiento turístico de la micro-región; a su vez el

destino central turístico sería la Bahía de Jaltemba; otro elemento importante lo conforman los poblados pequeños de pescadores que se encuentran diseminados a lo largo de la franja costera, aportando un elemento crucial para el aprovechamiento de nuevos segmentos turísticos. La vocación de la imagen objetivo de la Micro-región Las Varas se sustenta en su ubicación en la franja costera, su potencial turístico, la disponibilidad y abundancia de recursos naturales, la belleza de sus paisajes, su colindancia el corredor turístico Puerto-Vallarta-Bahía de Banderas, le confieren una vocación orientada hacia las actividades turísticas, de manera especial al turismo alternativo.

La Imagen-Objetivo de la micro-región se fundamenta en la aplicación de una política de impuso al desarrollo, la cual se consigue mediante la realización de los siguientes puntos:

- La consolidación de la zona conurbada de Rincón de Guayabito- La Peñita de Jaltemba Los Ayala, así como demás áreas turísticas de la costa ha propiciado el desarrollo económico del municipio.
- La provisión de áreas de reserva urbana en las principales localidades ha permitido abatir la demanda esperada por el crecimiento poblacional esperado como consecuencia de la actividad turística.
- Las localidades Las Varas, Zacualpan y La Penita de Jaltemba consideradas dentro del sistema de ciudades, cuentan con el equipamiento urbano y la infraestructura necesaria para satisfacer la demanda de su propia población y la de su área de influencia.

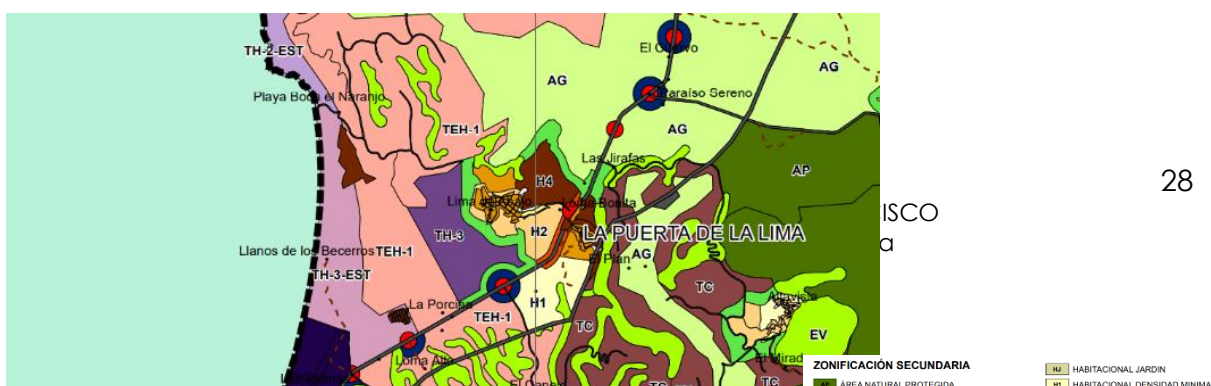


IMAGEN 7. Utilización General del suelo en el área de estudio, establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela

#### I.5.3.4 ATLAS DE RIESGOS DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA

*Diciembre del 2014*

El Atlas de Riesgos y Peligros Naturales del Municipio de Compostela es un documento integral de información que permitirá, a cualquiera que lo consulte, saber el nivel de peligro o riesgo ante fenómenos naturales que existen en el municipio. Este documento toma como guía las Bases para la Estandarización en la Elaboración de Atlas de Riesgos y Catalogo de Datos Geográficos para Representar el Riesgo 2012 propuesta por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), cuyo propósito es establecer los procedimientos básicos para la integración de la información disponible de los peligros y riesgos naturales que afectan a las zonas urbanas, para la puesta en práctica de las acciones y políticas de prevención y mitigación del impacto de los desastres. Su propósito es contar con un diagnóstico de riesgos, es decir, conocer las características de los eventos que pueden tener consecuencias desastrosas y determinar la forma en que estos eventos inciden en los asentamientos humanos, la infraestructura y el medio físico natural.

#### OBJETIVO

Contar con un documento que aporte los lineamientos básicos para diagnosticar, ponderar y detectar los riesgos, peligros y/o vulnerabilidades en el espacio geográfico a través de criterios estandarizados, catálogos y bases de datos homologadas, compatibles y complementarias.

En lo que corresponde al área de estudio se determina los rangos de medio a alta intensidad de riesgo por deslizamiento, como se identifica en la imagen siguiente:

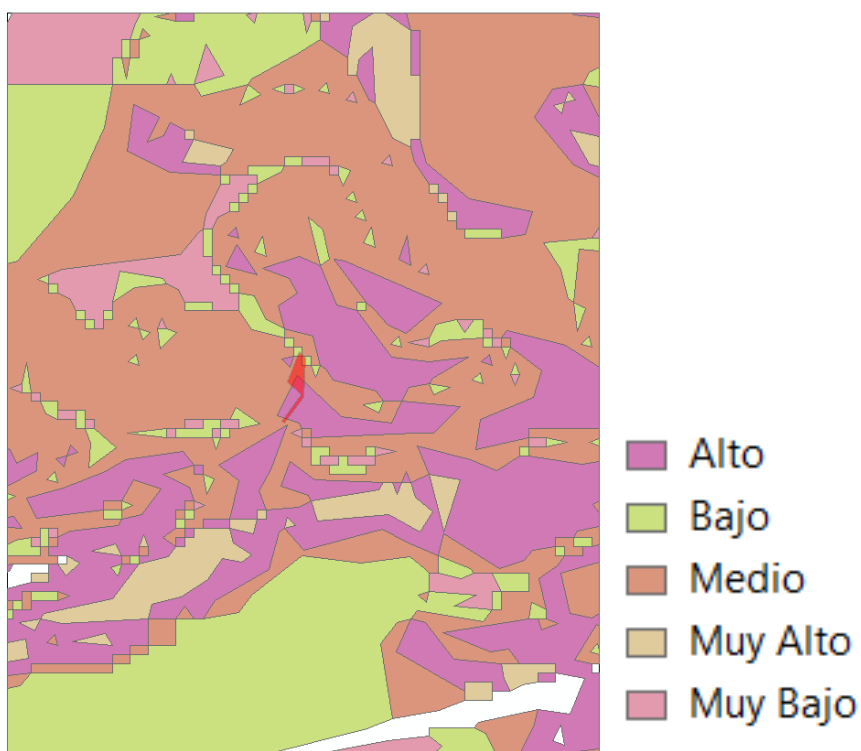


IMAGEN 8. Intensidad de Riesgo por deslizamiento.

### I.3 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO (PLANO D-01)

La delimitación del área de estudio tiene una superficie de 4,840,674.422 m<sup>2</sup>, siendo las coordenadas UTM las que se indican en el Cuadro siguiente:

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	2,328,790.3483	477,365.8297
1	2	S 00°00'00" E	2,463.641	2	2,326,326.7072	477,365.8297
2	3	N 90°00'00" W	1,964.846	3	2,326,326.7072	475,400.9841
3	4	N 00°00'00" E	2,463.641	4	2,328,790.3483	475,400.9841
4	1	N 90°00'00" E	1,964.846	1	2,328,790.3483	477,365.8297
SUPERFICIE = 4,840,674.422 m <sup>2</sup>						

IMAGEN 4. Coordenadas UTM del Área de Estudio

## DESCRIPCION DEL ÁREA DE ESTUDIO

Al norte del punto 1 al punto 2 una distancia de 2,463.641 metros en línea recta; al oriente del punto 2 al punto 3 una distancia de 1,964.846 metros en línea recta; al sur del punto 3 al punto 4 a una distancia de 2,463.641 metros en línea recta; al poniente del punto 4 al punto 1 una distancia de 1,964.846 metros en línea recta. Con una superficie total de 4,840,674.422 m<sup>2</sup>.

## I.4 FUNDAMENTACION JURÍDICA

### I.4.1 LEGISLACIÓN FEDERAL

#### I.4.1.1 CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

*Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917 y última reforma publicada el 15 de mayo del 2018.*

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en los siguientes artículos la congruencia con la elaboración del presente estudio:

Artículo 16: Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

Toda persona tiene derecho a la protección de sus datos personales, al acceso, rectificación y cancelación de los mismos, así como a manifestar su

oposición, en los términos que fije la ley, la cual establecerá los supuestos de excepción a los principios que rijan el tratamiento de sus datos, por razones de seguridad nacional, disposiciones de orden público, seguridad y salud públicas o para proteger los derechos a terceros.

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; ..."

Artículo 115, fracción V, en donde señala que 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;
- c) ...
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

#### I.4.1.2 LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

*Publicada el 28 de noviembre del 2016 en el diario Oficial de la Federación, con última reforma el 1 de diciembre del 2020.*

En esta nueva Ley, se establece la concurrencia entre órdenes de gobierno, coordinación y concertación, en el artículo 7 señala:

“Las atribuciones en materia de ordenamiento territorial, asentamientos humanos, desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, serán ejercidos de manera concurrente por la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, en el ámbito de la competencia que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley, así como a través de los mecanismos de coordinación y concertación que se generen”.

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- V. ....
- VI. ...
- VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;
- VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios

- o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
  - XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
  - XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
  - XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;
  - XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
  - XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;

- XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;
- XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;
- XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;
- XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;
- XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y

XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

#### I.4.1.3 LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE (LGEEPA)

*Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 y última reforma publicada el 5 de junio del 2018*

Otras disposiciones que inciden en el proceso de planeación urbana deriva de esta ley que tiene por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer bases para la preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente. La LGEEPA señala criterios que se deben considerar en la planeación del desarrollo urbano de manera que se incorpore la política ambiental y el ordenamiento ecológico de conformidad con esta Ley. Entre ellos se pueden citar:

- Tomar en cuenta las estrategias de los programas de ordenamiento ecológico;
- Buscar la diversidad y eficiencia en la determinación de los usos del suelo;
- Privilegiar los sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética;
- Promover el desarrollo urbano sustentable

#### I.4.2 LEGISLACIÓN ESTATAL

##### I.4.2.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NAYARIT

*Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit, los días 17, 21, 24 y 28 de febrero y 3, 7, 10 y 14 de marzo de 1918 y última reforma publicada en el Periódico Oficial: 14 de enero de 2017*

ARTÍCULO 110.- Los Ayuntamientos tendrán a su cargo las siguientes funciones y servicios públicos municipales:

j) Promoción y organización de la sociedad para la planeación del desarrollo urbano, cultural, económico y del equilibrio ecológico;

n) Las demás que la legislatura determine según las condiciones territoriales, socioeconómicas y la capacidad administrativa y financiera de los municipios.

Sin perjuicio de su competencia, en el desempeño de la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.

Los municipios, previo acuerdo entre sus Ayuntamientos, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan en los términos de la fracción III del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

La planeación pública municipal será congruente con el sistema estatal y regional de planeación para el desarrollo.

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:

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.

#### I.4.2.2 LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT

*Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit, el 29 de mayo de 2019.*

Esta Ley define en su artículo primero las disposiciones de esta Ley y son de orden público, interés general y de observancia obligatoria para la Entidad y sus Municipios, en sus respectivos ámbitos de competencia y tienen por objeto establecer:

- I. Las bases para la integración y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación, de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado y las leyes aplicables;
- II. Las normas y principios bajo las cuales se sujetará la planeación para el desarrollo de la Entidad, a fin de orientar las actividades del Poder Ejecutivo del Estado y de los Ayuntamientos;
- III. Los criterios y lineamientos para coordinar y hacer congruentes las actividades del Sistema Estatal de Planeación y los Sistemas Municipales, con las del Sistema Nacional y los objetivos internacionales de desarrollo, y
- IV. Las bases para promover y garantizar la participación social en la elaboración, seguimiento y evaluación de los planes y programas a que se refiere esta Ley.

Artículo 3. La planeación del desarrollo se llevará a cabo a través de los instrumentos de planeación establecidos en esta Ley, los cuales determinarán los objetivos, estrategias, acciones, metas e indicadores para el desarrollo del Estado, y responderán a las siguientes premisas:

- I. El fortalecimiento del Municipio libre, de la soberanía interna del Estado y del pacto federal;
- II. La promoción de la competitividad y el desarrollo integral del Estado, sus regiones y sus municipios con visión de corto, mediano y largo plazo;

- III. La igualdad de derechos, la atención de las necesidades básicas de la población y la mejoría en todos los aspectos de la calidad de vida, con el objetivo de lograr una sociedad más equitativa;
- IV. El uso y aprovechamiento óptimo y racional de los recursos humanos, naturales, técnicos y financieros de los municipios y de las regiones del Estado para su desarrollo equilibrado;
- V. La consolidación del Sistema de Planeación consistente en el impulso de la participación activa de la sociedad en la planeación y evaluación de las actividades de gobierno, y
- VI. La gestión de calidad y mejora continua de la Administración Pública Estatal y Municipal.

#### AUTORIDADES RESPONSABLES EN MATERIA DE PLANEACIÓN

Artículo 31. El titular del Poder Ejecutivo del Estado será la autoridad máxima para coordinar las acciones del Sistema de Planeación quien ejercerá sus atribuciones con la asistencia técnica auxiliar del IPLANAY.

Artículo 32. Son autoridades delegadas del Poder Ejecutivo del Estado, en materia del Sistema de Planeación las siguientes:

- I. La Secretaría de Desarrollo Sustentable, y
- II. La Secretaría de la Contraloría General.

El IPLANAY será instancia normativa de carácter técnico y coordinará el Sistema de Planeación.

Las Dependencias y Entidades del Poder Ejecutivo del Estado y de los Municipios, aplicarán las disposiciones de la presente Ley, y de forma coordinada, ejecutarán las acciones derivadas del Sistema de Planeación, en el ámbito de sus respectivas competencias.

En cuanto a la integración, organización y funcionamiento de los Institutos Municipales y los Consejos Consultivos Ciudadanos Municipales, así como en lo no previsto respecto a la formulación, ejecución, seguimiento y



evaluación de los instrumentos de los Sistemas Municipales de Planeación, se atenderá a lo dispuesto en la Ley Municipal para el Estado de Nayarit y demás disposiciones aplicables.

#### PLANES Y PROGRAMAS

Artículo 44. El Sistema de Planeación contará al menos con los siguientes instrumentos de Planeación para el Estado:

- I. Gran Plan Estatal de Desarrollo con visión estratégica de largo plazo;
- II. Plan Estatal en materia de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;
- III. Programa de Gobierno con vigencia equivalente al periodo de gobierno del Poder Ejecutivo del Estado;
- IV. Programas de desarrollo regional y/o metropolitano;
- V. Programas regionales y/o metropolitanos de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico territorial;
- VI. Programas sectoriales, especiales e institucionales derivados, y
- VII. Programas presupuestarios anuales.

Artículo 45. Los Municipios contarán al menos con los siguientes instrumentos de planeación:

- I. Plan Municipal de Desarrollo con un escenario al menos de 25 años;
- II. Sistema Municipal de Planeación del Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Ecológico Territorial;
- III. Programa de Gobierno con vigencia equivalente al periodo de gobierno de la administración municipal;
- IV. Programas de inversión derivados, parciales, sectoriales, especiales o institucionales, y
- V. Programas presupuestarios anuales.

#### SISTEMA DE GEOGRAFÍA, ESTADÍSTICA Y EVALUACIÓN

Artículo 65. El SIGEE, además de lo establecido en la Ley de la materia, tendrá por objeto organizar, actualizar y difundir información estadística y geográfica que apoye la planeación para el desarrollo estatal, así como su monitoreo y medición.

Los datos que el SIGEE genere serán de carácter público, salvo las reservas de información, de conformidad a lo dispuesto por la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y a la Ley de Transparencia y Acceso de Información Pública del Estado de Nayarit.

Artículo 66. El SIGEE integrará, entre otros aspectos, la información relativa a aspectos demográficos, geográfico-ambientales, territoriales, sociales, económicos, culturales e institucionales, en general, la cual estará organizada por regiones, municipios, áreas conurbadas y zonas metropolitanas y actualizados temporal y espacialmente; asimismo, la información relacionada con las necesidades del sistema de planeación y los municipios y la relativa a las políticas públicas, acciones, proyectos, inversiones y demás información requerida para planificar el desarrollo estatal y la acción gubernamental.

De la misma manera, el SIGEE integrará información relacionada con los planes y programas federales, estatales y municipales sobre zonificación, usos de suelo, áreas conurbadas y zonas metropolitanas, con relación a los programas, proyectos y acciones que se estén realizando.

Asimismo, se incorporarán informes y documentos relevantes derivados de actividades científicas, académicas, trabajos técnicos o de cualquier índole en materia de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico territorial, realizados en el Estado por personas físicas o morales, nacionales o extranjeras.

El SIGEE integrará además un sistema de indicadores y un mecanismo de evaluación a nivel de los objetivos de desarrollo y de resultado mismos que deberán ser parte integrante de los instrumentos de planeación.

Artículo 67. La información que se genere a través del SIGEE será oficial y de uso obligatorio para el Estado y sus municipios conforme a lo establecido en la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, en la ley local en la materia, y demás disposiciones aplicables en la materia, además, el IPLANAY deberá establecer un mecanismo de difusión electrónico.

## PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Artículo 68. El Sistema de Planeación promoverá y facilitará la participación ciudadana en la elaboración, actualización, ejecución y evaluación de los planes y programas a que se refiere esta Ley, bajo un esquema organizado de corresponsabilidad y solidaridad.

Artículo 69. La participación ciudadana para la elaboración y actualización de los planes y programas se desarrollará de acuerdo a los procedimientos que se establezcan en la formulación metodológica de los mismos, dicha participación será obligada, y deberá de llevarse registro público de la misma.

El IPLANAY establecerá los mecanismos, criterios, términos y condiciones a que deberán someterse los procesos de participación ciudadana.

Artículo 70. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, emitirán los lineamientos que determinen la organización para la participación social en el Consejo General de Participación Ciudadana para el Desarrollo del Estado de Nayarit y los Consejos Consultivos Ciudadanos Municipales, respectivamente, a través de los Institutos de Planeación.

Artículo 71. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos promoverán las acciones con la sociedad organizada para propiciar la consecución de las estrategias y objetivos de los planes, y los programas a que se refiere esta Ley.

Artículo 72. El Poder Ejecutivo del Estado y los Ayuntamientos, por medio de los Institutos de Planeación asegurarán la opinión, asesoría, análisis y consulta de instituciones y organizaciones académicas, profesionales y de investigación en las diversas materias que inciden en el desarrollo.

#### I.4.2.3 LEY MUNICIPAL DEL ESTADO DE NAYARIT

*Decreto número 8345, publicado en el Periódico Oficial el 4 de agosto de 2001*

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

En el Título Quinto, Capítulo I, Atribuciones y Prohibiciones de los Ayuntamientos, Artículo 61. - "Son atribuciones de los Ayuntamientos:

I. 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".

#### I.4.2.4 LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DE NAYARIT

*Ley publicada en la Tercera Sección del Periódico Oficial del Estado de Nayarit, el miércoles 25 de abril del 2001 y última reforma publicada 4 de julio de 2007.*

La Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit donde se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones, establece:

En su artículo 1, La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto mejorar el patrimonio natural, la calidad de vida de los habitantes

del estado y propiciar el desarrollo sustentable de los recursos naturales del Estado de Nayarit.

De acuerdo con el artículo 4º, fracción X, compete al Estado y a los Municipios, conforme a la distribución que establece esta ley y lo que dispongan otros ordenamientos legales, el ordenamiento ecológico de los asentamientos humanos, a través de los planes de desarrollo urbano estatal y municipal y demás instrumentos legales afines.

En el artículo 15 que se refiere a la formulación del Ordenamiento ecológico del territorio se considerara en su fracción V, el impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, obras y actividades.

En su articulado número 17, se establece que el Ordenamiento Ecológico será considerado para la regulación de los recursos naturales, en la localización de las actividades productivas secundarias y en los asentamientos humanos conforme a las siguientes bases: en su fracción III, en lo que se refiere a los asentamientos, 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.

En su artículo 37, Establece que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la autoridad evalúa de manera previa los

efectos que sobre el ambiente pueda generar la realización de programas, obras públicas y privadas y actividades dentro del territorio del estado de Nayarit que puedan provocar desequilibrios ecológicos, impactos al medio ambiente al rebasar los límites y condiciones señalados en esta Ley, las normas oficiales emitidas por la Federación y las disposiciones reglamentarias que para el efecto expida el Ejecutivo del Estado. Con el fin de evitar o reducir al mínimo impactos negativos, prevenir futuros daños al ambiente, prevenir futuros y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos. Y en su artículo 39 se especifica que las personas física o moral interesadas en la realización de obras o actividades públicas o privadas que impliquen o puedan implicar la afectación del medio ambiente o generación de riesgos, requieren la autorización de impacto ambiental y en su caso de riesgo previo a la realización de las mismas.

#### I.4.2.5 LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT

*Ley publicada en la Décima Octava Sección del Periódico Oficial, el 30 de diciembre del 2019*

Para formular los Planes Parciales de Urbanización, se aplican las disposiciones de los siguientes artículos de la Ley:

El Sistema Estatal de Planeación Territorial de acuerdo al artículo 40, está conformado 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 Zonas Metropolitanas, y*
- 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 simplificada y de servicios rurales, y
- f) Programas territoriales operativos.

Artículo 17.- Los Ayuntamientos ejercerán sus atribuciones en materia de esta ley a través de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, pudiendo convenir con el Ejecutivo del Estado la coordinación que en cada caso proceda, a efecto de que éste ejerza por un tiempo y materia determinados las atribuciones de la Dirección, por acuerdo de Cabildo y a solicitud del Presidente Municipal.

ARTÍCULO 18.- Los ayuntamientos de los municipios del estado tendrán en materia de desarrollo urbano las atribuciones siguientes:

I.- Elaborar, aprobar y administrar los planes 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 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 Programa 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 230 de esta Ley, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;

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 Centros 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 acredite 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 encuentre 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.

Asimismo, 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.

*Y finalmente, se establece en el Capítulo II, Del procedimiento de elaboración y aprobación de los Planes, los lineamientos a los que deberá estar sujeta la aprobación de los Planes Parciales de Urbanización, específicamente en el artículo 61 del citado ordenamiento.*

### I.4.3 LEGISLACIÓN MUNICIPAL

#### I.4.3.1 REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT

*Publicado en el Periódico Oficial el 18 de diciembre del 2013*

De acuerdo con el contenido del reglamento, es importante considerar lo siguiente con la finalidad de mantener la congruencia con la elaboración del presente estudio.

Artículo 12. - Toda acción en áreas y predios que lleve al cambio de suelo rural a urbano, o en el suelo urbano al cambio en su utilización; las subdivisiones de terrenos y fincas; así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en el Municipio, de conformidad con las disposiciones del Título Octavo de la Ley, quedan sujetas a cumplir con lo estipulado en el presente Reglamento; siendo obligatoria su observancia tanto para las entidades públicas, así como para los particulares, cualquiera que sea el régimen o modalidad de propiedad del suelo.

Artículo 15. - La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar el aprovechamiento urbano que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible. Las áreas se señalarán en los planos relativos al Ordenamiento Territorial del

Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población y a la Zonificación del Programa Parcial de Urbanización. Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán con la clave y sub-clave que les corresponda, al centro de las mismas; el número que las especifica; y en su caso, el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este capítulo.

Artículo 16. - . Para cumplir los objetivos de los programas municipales, regionales, programas de desarrollo urbano de los centros de población y de los programas parciales de urbanización, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

I. Áreas urbanizadas: son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal; o con la aceptación expresa del Ayuntamiento.

Se identificarán con la clave AU, el número que las especifica y con el nombre como se les conoce. Las áreas urbanizadas considerando la acción urbanística realizada en las mismas, así como las acciones de conservación y mejoramiento que se programen, se subdividen en:

...

III. Áreas de reserva urbana: las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de obras de urbanización básica, sin las cuales no se podrá autorizar modalidad alguna de aprovechamiento urbano. Se identificarán con la clave RU y el número que las especifica. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

a). Áreas de reserva urbana a corto plazo: las áreas pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica, que determinan la disponibilidad de agua potable y la posibilidad de conexión a la red de drenaje sanitario, así como el suministro eléctrico y la conexión

al sistema vial, o donde es factible realizarlas de inmediato. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave CP;

b). Áreas de reserva urbana a mediano plazo: las áreas pertenecientes a la reserva urbana que son potencialmente urbanizables pero no cuentan con las obras de infraestructura básica a que se refieren el inciso anterior, y no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura, abasto y desecho de manera inmediata. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave MP; y

c). Áreas de reserva urbana a largo plazo: las áreas pertenecientes a la reserva urbana, que son potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica a que se refieren el inciso a) que antecede y no está programado realizarlas inmediatamente. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave LP.

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.
- II. DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO

La importancia de conocer el análisis del área de estudio propicia indicaciones de los usos e intensidad del suelo permisible, y define las zonas apropiadas de desarrollo y las áreas por preservar por su belleza o delicada ecología.<sup>4</sup>

## II.1 MEDIO FISICO NATURAL

### II.1.1 TOPOFORMAS (PLANO D-02)

El municipio se ubica sobre las provincias del Eje Neovolcánico y la Sierra Madre del Sur. En su territorio se distinguen los sistemas de topoformas siguientes: llanura, lomerío, lomerío con llanura, sierra, valle y valle con llanuras. Destacan por la superficie que ocupan la sierra y el valle.

Forman parte del relieve del municipio alrededor de 40 cerros, la mayoría de ellos en la sierra de Vallejo y Zapotán algunos corresponden a volcanes, entre los cuales se encuentra el de San Juan, El Molcajete, Sanganguey, Media Luna, Ceboruco, San Ignacio, Ixtapa de la Concepción, Mazatepec y El Molote.

En el área de estudio el 57% se encuentra dentro de la llanura costera de piso rocoso o cementado. es un área geográfica de terreno llano y bajo que se extiende al lado del océano. Están separadas del resto del interior del continente por accidentes geográficos cercanos, como las montañas, cordilleras, altiplanos, entre otros.

Están conformadas por una serie de cambios topográficos tales como terrazas costeras, mesetas bajas y pequeñas cuencas intercaladas con deltas fluviales y franjas costeras estrechas. En este sentido, las terrazas costeras son plataformas sucesivas de diferentes niveles.

---

<sup>4</sup> Manual de Diseño Urbano, Jan Bazant, Editorial Trillas, pag, 129.

Por otro lado, la llanura costera del Pacífico está compuesta en una gran parte de su territorio por aluviones. Un aluvión es material sedimentario que ha sido transportado por corrientes de agua desde regiones que están a más altura.

Este transporte se hace a través de zonas de pendientes fuertes y es depositado en zonas de cota inferior.

El 26% se encuentra representado por escudo de volcanes, Son aquellos cuyo diámetro es mucho mayor que su altura. Se forman por la acumulación sucesiva de flujos de lava muy fluidas. Por lo que son de considerable altura y pendiente ligera. Su topografía es suave y su cima forma una depresión poco definida.

Y un 5 % de Sierra Alta Compleja, es una sierra muy compleja, que presenta montañas formadas por rocas de diversos tipos, con predominancia de rocas volcánicas, metamórficas y sedimentarias. La Sierra Madre del Sur tiene como basamento rocas cristalinas y metamórficas, calizas plegadas y otros sedimentos así como lavas e intrusiones.

El 12% restante está representado por la mancha urbana actual de la Peñita de Jaltemba.

### II.1.2 TOPOGRAFÍA (PLANO D-03)

La forma el relieve determina los procesos naturales y los usos que el hombre puede hacer de distintas zonas.

En el área de estudio se identifican cuatro zonas de acuerdo al porcentaje de pendiente que tienen mismas que se describen en la tabla siguiente:

PENDIENTE	CARACTERÍSTICAS	USOS RECOMENDABLES	% DEL ÁREA DE ESTUDIO
0-5%	Adecuada para tramos cortos. Inadecuada para tramos largos. Problemas para el tendido de redes subterráneas de drenaje, por ello el costo resulta elevado. Presenta problemas de encharcamientos por agua, asoleamiento regular. Susceptible a reforestar y controlar problemas de erosión.	Agricultura Zonas de recarga acuífera Construcciones de baja densidad Zonas de recreación intensiva Preservación ecológica	18
5-10%	Pendiente óptima para usos urbanos. No presenta problemas de drenaje natural. No presenta problemas de tendido de redes subterráneas de drenaje-agua. No presenta problemas a las vialidades ni a la construcción de obra civil.	Agricultura Zonas de recarga acuífera Habitacional densidad alta y media Zonas de recreación intensiva Zonas de preservación ecológica Construcción industrial Recreación	45
10-15%	Requieren de mayores movimientos de tierra debido a los cortes y rellenos realizados tanto para el trazo de las calles como para la	Habitacional de mediana y alta densidad. Zonas recreativas	22



PENDIENTE	CARACTERÍSTICAS	USOS RECOMENDABLES	% DEL ÁREA DE ESTUDIO
	<p>conformación de plataformas de cimentación y construcción de viviendas. También requieren mayores costos de infraestructura a causa de las necesidades de aumentar la presión del agua y de tener que construir adicionalmente cajas rompedoras de velocidad para el drenaje. En estas pendientes, las calles deben trazarse ligeramente paralelas al contorno topográfico.</p>		
15-30%	<p>Zonas accidentadas por sus variables pendientes.  Buen asoleamiento  Visibilidad amplia  Ventilación aprovechable  Presenta dificultades para la planeación de redes de servicio, vialidad y construcción entre otras.</p>	<p>Zonas recreativas  Zonas de reforestación  Zonas preservables</p>	15

Fuente de información: Manual de Investigación Urbana, Teodoro Martínez y Elia Mercado M. Editorial Trillas. INEGI Topografía de Compostela 2015.

### II.1.2 EDAFOLOGÍA (PLANO D-04)

*La edafología es la materia que estudia los suelos. El suelo es la capa más superficial de la corteza terrestre, en la que se encuentra el soporte vegetal. El estudio de sus características nos proporciona información para su manejo en actividades agrícolas, pecuarias, forestales, de ingeniería civil y paisaje urbano, entre otras<sup>5</sup>.*

Es por ello que se realiza una delimitación de los suelos que se encuentran en el área de estudio de acuerdo a lo que establece el INEGI en la carta edafológica para Compostela.

PHAEOZEM (PH) O FEOZEM.

suelos de clima semiseco y subhúmedo, de color superficial pardo a negro, fértiles en magnesio, potasio y sin carbonatos en el subsuelo. El relieve donde se desarrollan estos suelos es generalmente plano o ligeramente ondulado.

Tiene una capa superficial oscura, suave y rica en nutrientes y materia orgánica. Es de origen aluvial residual, se le encuentra bajo cualquier clima y puede sostener cualquier tipo de vegetación. Es un suelo con fertilidad moderada o alta y se le puede dar cualquier uso, dependiendo de las condiciones del terreno en que se encuentre y de las posibilidades de riego.

Suelos aptos para actividades pecuarias (para pastizales), por sus características hay que condicionarlos al desarrollo urbano. Se localiza al suroriente del área de estudio en un 0.04% del total de la superficie.

---

<sup>5</sup> Manual de Investigación Urbana, Teodoro Martínez y Elia Mercado M. Editorial Trillas.

En área de aplicación se presentan dos tipos de calificadores de suelos que son:

- Haplico (ha), representando el 70%.

Suelos sin desarrollo que no presentan rasgos de evolución o calificador de suelo notable.

- Leptosol (lep) en un 18%

Anteriormente están incluidos en el grupo de los Litosoles, del griego Lithos, piedra. Actualmente representan suelos con menos de 25 cm de espesor o con más de 80% de su volumen ocupado por piedras o gravas. Son muy susceptibles a la erosión.

- Área urbana de la Peñita de Jaltemba en un 12%

### II.1.3 GEOLOGÍA (PLANO D-04)

Las características del suelo serán analizadas y evaluadas para determinar la conveniencia del desarrollo urbano, en función de los costos que implicarían las mejoras de suelo en caso de requerirse.

#### ROCAS SEDIMENTARIAS

Este tipo de rocas tienen uso recomendable agrícola, zonas de conservación o recreación, urbanización de muy baja densidad, en el caso del área de estudio solo se presenta el tipo aluvial cuyas características se describen a continuación:

- ALUVIAL

Un suelo aluvial es un suelo sedimentario que se ha formado a partir de material que ha sido transportado por corrientes de agua. Aunque

generalmente los suelos aluviales son considerados de origen fluvial, las corrientes de agua que transportan el sedimento pueden provenir también de la lluvia o de las marismas.

El transporte de sedimento pudo haber ocurrido hace mucho tiempo, formando los suelos aluviales antiguos, o ser más recientes, incluso actuales, originando los suelos aluviales nuevos. Los primeros se encuentran normalmente en terrenos por encima del nivel actual de inundación, mientras que los recientes se encuentran en llanuras aluviales.

#### ROCAS IGNEAS EXTRUSIVAS

Uso recomendable es para materiales de construcción, urbanización con mediana y alta densidad, en el área de estudio se tiene del tipo basalto y toba ácida, cuyas características son las siguientes:

- BASALTO

Roca ígnea extrusiva básica, que se originan a partir de material fundido en el interior de la corteza terrestre, el cual está sometido a temperatura y presión muy elevada, que consiste de plagioclasa cálcica.

El basalto se utiliza como piedra brasa en la cimentación y como balasto en las vías de ferrocarril; que del granito se pueden extraer excelentes bloques para la mampostería, etcétera.

Este tipo de roca se encuentra en el 41.98% del área de aplicación.

- TOBA ACIDA

Unidad ígnea explosiva formada por: toba ácida, toba riolítica, toba riodacítica e ignimbrita; en general la mineralogía está representada por andesina, oligoclasa y cuarzo, unidos por una matriz vítrea, la textura es

merocristalina piroclástica. Las rocas presentan en ocasiones intercalaciones de riolita y horizontes volcano clásticos, cuyos fragmentos varían de 5 a 10 mm de diámetro, sub angulosos, unidos por una matriz tobácea y cementante silíceo, en ocasiones los fragmentos son de riolita y vidrio volcánico

#### II.1.4 HIDROLOGÍA (PLANO D-06)

Otro de los aspectos importantes que se deben considerar para el análisis de zonas aptas para el desarrollo urbano es el hidrológico, necesario para prevenir las contrariedades que ocasionan las lluvias y escurrimientos que pueden generar inundaciones.

La Región Hidrológica 13 Huicicila (RH-13) presenta una superficie total de 497,747ha y se encuentra distribuido en los estados de Nayarit y Jalisco. Dentro del estado de Nayarit la RH-13 Huicicila está comprendida por la cuenca Huicicila-San Blas, que a su vez comprende las subcuencas: río San Blas, río Ixtapa y río Huicicila que en conjunto dan un total de 348,505.4ha, es decir, que representan el 70% del total de la región.

La cuenca Huicicila-San Blas, presenta una disponibilidad de aguas superficiales de 435.9Mm<sup>3</sup> (millones de metros cúbicos), por lo que se clasifica como cuenca con disponibilidad de agua (DOF, 2015). Comprende desde el nacimiento del río Huicicila, que es la corriente principal, así como los arroyos La Tigresa, Agua Azul, Punta Litibú, Caimanero, Chile Viejo, Las Animas, Carricitos, Colomito, Monteón, La Peñita, Chico, entre otros, algunos de los ríos que pertenecen a esta región y que se encuentran dentro de Bahía de Banderas son Las Ánimas, Carrizos, Sayulita, Calabazas, Charco Hondo, que desembocan en el Océano Pacífico. Esta cuenca drena una superficie de 1,852.85km<sup>2</sup>. (DOF, 2015)

La corriente principal de esta cuenca tiene su origen en varias corrientes que nacen al poniente de la sierra y al noroeste de la ciudad de Compostela, Nay.; mantiene una dirección general hacia el oeste en sus primeros 30 km, para continuar con dirección hacia el suroeste hasta su desembocadura en la Boca de Chila en el Océano Pacífico después de un recorrido total de 50 km. Tiene como subcuencas intermedias las siguientes: río Huicicila (13 BA); río Ixtapa (13 BB) y río San Blas (13 BC). La contaminación en esta cuenca es considerada de tercer orden en sus condiciones actuales; no presenta niveles de contaminación importantes; su capacidad de autopurificación es suficiente (Atlas del Agua de la SARH).

En el área de estudio se localiza la Subcuenca R. Huicicila (13BA) en el 100%.

#### II.1.5 CLIMA (PLANO D-07)

El área de estudio presenta un clima Cálido subhúmedo Aw2(w), según la clasificación de Köppen, modificada por E. García, en él se registran precipitaciones entre 0 y 60 mm en el mes más seco y lluvias de verano con índice P/T mayores a 55.3 y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2 del total anual.

Este tipo de climas pertenece al grupo de climas templados C y al subgrupo de climas semicálidos (A) C. La temperatura media anual es mayor de 18.0 °C y la del mes más frío entre -3.0 y 18.0°C.

#### II.1.6 USO DE SUELO Y VEGETACIÓN (PLANO D-08)

Otro de los factores importantes que deben considerarse en el análisis del medio físico natural de una zona específica con posibilidades de desarrollo urbano, son los usos de suelo y el tipo de vegetación natural que existe, con el fin de tomarlos en cuenta en la planeación, incorporarlos protegerlos y

preservarlos para obtener un mayor beneficio ecológico, económico y social.

#### AGRICULTURA DE RIEGO

se encuentra en un 68% del área de estudio, son áreas que cuentan con infraestructura de riego como canales, drenes, pozos, etc.

#### AGRICULTURA DE TEMPORAL

Están conformadas por áreas agrícolas con cultivos anuales o estructurales que no cuenten con infraestructura de riego.

Se encuentra en un 20% del área de estudio.

#### AREA URBANA

La localidad de la Peñita de Jaltemba comprende el 12 % del área de estudio, y es la mancha urbana actual de la misma.

#### II.1.8 RIESGO Y VULNERABILIDAD NATURAL

El municipio de Compostela, por situarse sobre el Sistema Volcánico Transversal, en específico sobre el Eje Neovolcánico y la Sierra Madre del Sur; así como por la composición de los materiales del suelo es susceptible a la presencia de fenómenos geológicos como fallas y fracturas, sismos, tsunamis y vulcanismos, además de presentar deslizamientos, hundimientos y erosiones.

De acuerdo con el Atlas de Riesgos del Municipio de Compostela, se tiene que en el área de estudio presenta riesgo por:

- Derrumbes o deslizamientos, predomina la intensidad media a alta. Los factores variables son las características del terreno que cambian rápidamente como resultado de algún evento detonante. Son ejemplos de factores variables la vibración del suelo debido a los

terremotos, una rápida elevación de nivel de aguas subterráneas y mayor cantidad de humedad en el suelo debido a intensas precipitaciones. Frecuentemente, para evaluar estos factores, es necesario estar presente en el momento que ocurre un deslizamiento, o poco después. Los factores permanentes son los que permiten estimar el peligro de deslizamiento si faltan datos históricos suficientes sobre la relación de los deslizamientos con los terremotos, tormentas o demás factores que los inician. En consecuencia, la identificación de áreas de deslizamientos no es una ciencia exacta y conduce, en general, a describir las áreas propensas al peligro en base a estimaciones. En el mejor de los casos, las áreas de deslizamientos o susceptibles a deslizamientos, se pueden identificar junto con los eventos desencadenantes esperados. En el peor de los casos algunas áreas pueden ser no detectadas del todo.

- Tsunami, con nivel alto. Debido a que los Tsunamis no suelen repetirse en un mismo lugar con tanta frecuencia como los huracanes u otros tipo de fenómenos naturales, sino con recurrencia que a veces es de varios decenios, comparable a la longevidad humana, generacionalmente sus acciones de prevención suelen quedar en el olvido. Sin embargo, los sismos en el entorno del Océano Pacífico, particularmente en la Fosa Mesoamericana, continuarán ocurriendo; en consecuencia, es de esperar que en estas costas mexicanas tarde o temprano arribarán Tsunamis.

## II.2 MEDIO FISICO TRANSFORMADO

Este apartado tiene como fin complementar la descripción del estado actual del área de estudio, de sus aprovechamientos predominantes y de la problemática que presenta, desde el punto de vista de acciones que han transformado el medio natural.



### II.2.1 TENENCIA DEL SUELO (PLANO D-09)

Para determinar qué tipo de propiedad del suelo se está desarrollando en la zona estudiada y detectar cualquier problema que de ello se derive es necesario conocer la tenencia de la tierra.

PROPIEDAD SOCIAL: Se conoce como propiedad social al derecho que tiene una comunidad sobre un determinado activo.

EJIDO LA PEÑITA DE JALTEMBA

Representa el 90% del área de estudio.

PROPIEDAD FEDERAL: Es la que se considera patrimonio de la nación, en este caso corresponde a la carretera federal 200 y a la construcción de la autopista Jala Vallarta, representando un 4 % del área de estudio

PROPIEDAD PRIVADA: correspondiente a la mancha urbana actual de la Peñita de Jaltemba del lado izquierdo de la carretera Federal 200, representando un 6% del área de estudio.

### II.2.2 INFRAESTRUCTURA

Se realiza un análisis de la cobertura de los servicios básicos: agua potable, drenaje y electricidad, que permita identificar las zonas con déficit de algún tipo de servicio. Se consultaron los datos del Inventario Nacional de Vivienda basado en los resultados del Censo de Población y Vivienda del 2020 realizado por el INEGI, para el área de estudio.

### AGUA POTABLE (PLANO D-10)

De acuerdo con el anuario Estadístico de Nayarit 2014, el municipio de Compostela cuenta con un total de 870 fuentes de abastecimiento, de las cuales 387 se identifican como pozos profundos, 185 son manantiales, 99

fuentes son ríos, y 199 son otros. En promedio, diariamente se extraen 356 mil metros cúbicos de agua.

Fuentes de abastecimiento de agua en el municipio de Compostela.

Municipio	Total	Pozo profundo	Manantial	Río	Otros
Estado	5,447	2,453	1,562	408	1,024
Compostela	870	387	185	99	199

Fuente: elaboración propia en base a INEGI, Anuario Estadístico de Nayarit 2014.

Volumen promedio diario de extracción de agua en el municipio de Compostela.

Municipio	Total (miles de m3)	Pozo profundo	Manantial	Río	Otros
Estado	57,587	810	259	16,596	34,922
Compostela	356	111	44	105	97

Fuente: elaboración propia en base a INEGI, Anuario Estadístico de Nayarit 2014.

También se registra que existen un total de 5 tomas de agua en operación para abastecimiento público, 3 corresponde a pozos y 2 a manantiales.

Tomas de agua en operación para abastecimiento público en el municipio de Compostela.

Municipio	Total	Pozo	Galería filtrante	Manantial	Canal o dren
Estado	155	125	11	19	ND
Compostela	5	3	0	2	ND

Fuente: elaboración propia en base a INEGI, Anuario Estadístico de Nayarit 2014.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda del 2020, la localidad de La Peñita de Jaltemba tiene una cobertura del 99.21% ya que del total de viviendas particulares habitadas (3,044 viviendas), 3,020 viviendas cuentan con la disponibilidad del servicio.

## DRENAJE SANITARIO (PLANO D-11)

En el municipio de Compostela se registran 14 sistemas de drenaje y alcantarillado correspondiente a 14 localidades, es decir que solo el 6.6% de las 211 localidades del municipio cuentan con este tipo de servicios. Sin embargo cabe señalar que en ese porcentaje de localidades se concentra la mayoría de la población municipal.

Localidades con servicio de drenaje y alcantarillado en el municipio de Compostela.

Municipio	Sistemas de drenaje y alcantarillado	Localidades con el servicio
Estado	94	94
Compostela	14	14

Fuente: elaboración propia en base a INEGI, Anuario Estadístico de Nayarit 2014.

## PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

De acuerdo con el Inventario Nacional de Plantas Municipales de Potabilización y de Tratamiento de aguas Residuales en Operación, realizado por SEMARNAT y CONAGUA, hasta diciembre de 2013 se registran 7 plantas de tratamiento de aguas residuales, que en suma cuentan con una capacidad instalada 269.9 l/s.

- La planta de tratamiento de la Peñita de Jaltemba con una capacidad instalada de 160 l/s, la de más capacidad del municipio y la segunda a nivel estatal, esta ópera al 100% de su capacidad, siendo su cuerpo receptor el Arroyo Boyado. El proceso empleado es de lagunas aireadas, que son estanques artificiales, similares a las lagunas de estabilización pero más profundas, impermeabilizadas con membranas plásticas y el oxígeno requerido por los microorganismos para la degradación de la materia orgánica se provee artificialmente por aireadores mecánicos superficiales.

Plantas de tratamiento de aguas residuales en operación en el municipio de Compostela.

Localidad	Nombre de la planta	Proceso	Capacidad instalada (l/s)	Caudal tratado (l/s)	Cuerpo receptor o reúso
La Peñita de Jaltemba	Peñita de Jaltemba II	Lagunas aireadas	160	160	Arroyo Bayado

Fuente: elaboración propia en base a información del Inventario Nacional de Plantas Municipales de Potabilización y de Tratamiento de Aguas Residuales en Operación. Diciembre 2013

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda del 2020, la localidad de La Peñita de Jaltemba tiene una cobertura del 99.83% ya que del total de viviendas particulares habitadas (3,044 viviendas), 3,039 viviendas cuentan con la disponibilidad del servicio.

## ELECTRICIDAD (PLANO D-12)

### ELECTRICIDAD

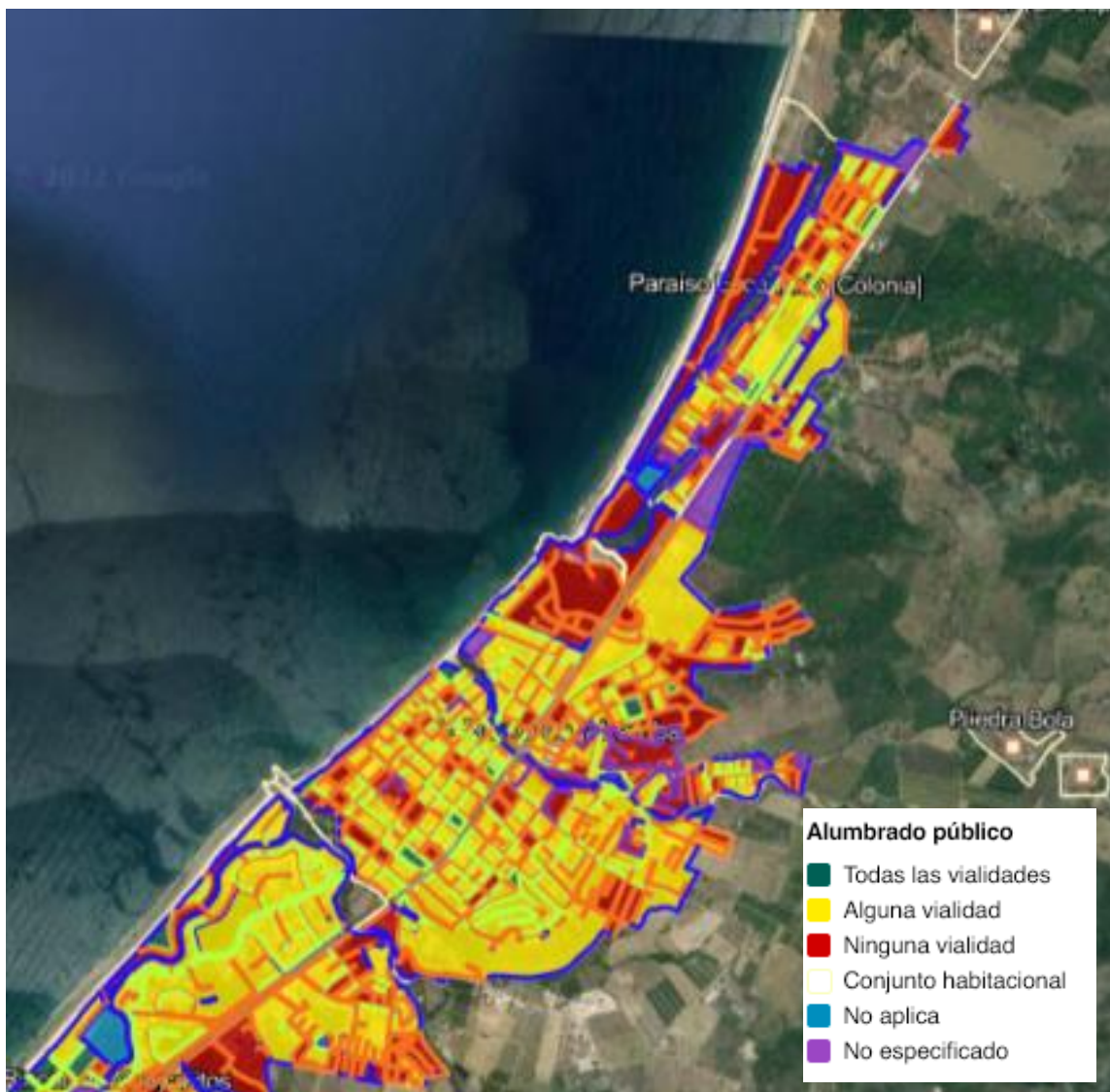
Subestaciones eléctricas.

En la ciudad de Compostela se localiza una subestación eléctrica y una agencia de la C.F.E, y en las localidades de Las Varas y La Peñita de Jaltemba también cuentan con su respectiva agencia.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda del 2020, la localidad de La Peñita de Jaltemba tiene una cobertura del 100% ya que el total de viviendas particulares habitadas cuentan con la disponibilidad del servicio.

## ALUMBRADO PUBLICO

Este es el servicio que menor cobertura tiene, ya que de acuerdo con el Inventario Nacional de Vivienda, se tiene cubierto aproximadamente el 60% de las manzanas de la localidad de la Peñita de Jaltemba, como se puede ver en la imagen siguiente:



Fuente de Información: Inventario Nacional de Vivienda

### II.2.3 VIALIDAD Y TRANSPORTE (PLANO D-13)

El municipio de Compostela, de acuerdo con el Anuario Estadístico de Nayarit 2014, cuenta con un amplio sistema vial que incluye una red carretera de 520 Km, de las cuales el 16.9% son de tipo troncal federal, 14.6% son alimentadoras estatales, el 28.7% corresponde a caminos rurales y el 40% son brechas mejoradas. También existen 7 km de la red carretera federal de cuota.

## JERARQUÍA VIAL

- Vialidad Regional.

La longitud de los Caminos Regionales en el municipio de Compostela suma aproximadamente 88 km, conformados por dos carreteras federales: El tramo San Pedro Lagunillas – Compostela / carretera federal 68 se conecta a la Maxipista de cuota carretera federal No. 15 Guadalajara – Nogales; haciendo el enlace con la capital de la entidad y con el estado de Jalisco; quedando esta última fuera de los límites municipales. La carretera federal 68 corre de este a oeste y tiene una longitud aproximada de 10.14 Km cuenta con un derecho de vía de 60.00 m; la segunda, es la carretera federal 200, tramo Tepic-Compostela-Úrsulo Galván con una longitud aproximada de 75.70 Km. y un derecho de vía de 40.00 m; conformando el enlace con la zona costera de Nayarit y Jalisco.

Actualmente, se está construyendo la carretera Tipo A4 Jala – Puerto Vallarta que en su trazo atravesará el municipio de Compostela por las localidades de Compostela, Las Caleras, Mazatán, Las Coloradas y las Truchas. Esta permitirá reducir los tiempos de recorrido a 2hr 30min del tránsito que se mueve entre Tepic, Guadalajara o Compostela con la costa de Nayarit o Puerto Vallarta.

- Vialidad primaria

El tramo de la carretera federal 200 que queda inmersa en la mancha urbana de la localidad de la Peñita de Jaltemba se convierte en una vialidad primaria denominada Av. Océano Pacífico.

## Vialidad local

Su función primordial es brindar acceso a los predios dentro de los barrios y las colonias. Facilitan el tránsito entre la red primaria y colectora. Los

volúmenes, velocidades y capacidad vial son los más reducidos dentro de la red vial y generalmente las intersecciones no se están semaforizadas.<sup>6</sup> Aquí es donde se localiza el resto de las calles que conforman la mancha urbana de la localidad de la Peñita de Jaltemba dentro del área de estudio.

#### II.2.4 EQUIPAMIENTO

El equipamiento urbano es parte importante del análisis, ya que funciona como el sistema de elementos que permiten la reproducción ampliada de la fuerza de trabajo. Es por ello que al deficiente de la dosificación de éste en alguna zona, se presentan evidentes problemas sociales y urbanos que representan un atraso socioeconómico de la zona que se estudia.

De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, la mayor concentración de este equipamiento se observa en la localidad de Compostela, seguida por la localidad de Las Varas. Sin embargo, el equipamiento de educación media superior es el más desprovisto, obviamente esto atiende demandas no solo de densidad poblacional si no también agentes sociales como la deserción escolar y la migración.

Por el contrario, se observa un amplio déficit del equipamiento cultural, el cual se concentra en las localidades urbanas, lo cual no exenta o justifica que en las localidades rurales no exista la necesidad de la expresión cultural o no se requiera complementar la formación integral de los habitantes.

---

<sup>6</sup> Manual de calles. Diseño vial para Ciudades Mexicanas. Definición de vialidades terciarias.

Equipamiento en las localidades conurbadas.

Subsistema	Equipamiento	Ayala, Los	La Peña de Jaltemba	Rincón de Guayabitos
Educación	Jardín de niños	1	4	2
	Primaria	1	3	2
	Secundaria		1	
	Telesecundaria			1
	Preparatoria			
	Esc. De educación especial			
Cultura	Biblioteca		1	
	Centro social			
	Museo			
	Auditorio municipal			
	Casa de la cultura			
Salud y asistencia	Unidad médica		1	
	Clínica		3	
	Hospital		1	
	Unidad de urgencias			
	Centro comunitario DIF			
	Guardería			
Abast	Mercado			
	Rastro			
Recreación y deporte	Plaza Cívica	1	1	1
	Jardines y plazas			
	Parque de barrio			
	Parque urbano			
	Cachas deportivas			
	Unidad deportiva			
	Lienzo charro			
	Estadio			



Subsistema	Equipamiento	Ayala, Los	La Peña de Jaltemba	Rincón de Guayabitos
Comunic	Terminal de autobuses			
	Oficina de correos			1
	Oficina de telégrafos			
Administración	Presidencia municipal			
	Delegación municipal		1	
	Oficinas administrativas		1	
Servicios urbanos	Cementerio		1	
	Funeraria		1	
	Estación de bomberos			
	Comandancia municipal			
	Módulo de seguridad			
	Instalaciones militares			
Culto	Iglesias	1	7	5

## II.2.5 APTITUD TERRITORIAL

El análisis de aptitud, o vocación de las tierras, es parte del proceso de planeación del desarrollo regional y local, porque el resultado de este análisis generará el destino del uso de tierras. Esto implica que, considerando varias actividades económicas potenciales para un terreno, las características físicas naturales del terreno son apropiadas para sólo un número más reducido de actividades económicas, lo cual es un indicador del nivel de inversión necesario para su adecuación. Por consiguiente, un

cuidadoso análisis de la aptitud de las tierras generará las opciones más viables de aprovechamiento con el mínimo de inversión.

Con base a lo anterior el área de estudio presenta la siguiente aptitud territorial:

- Uso mixto por encontrarse la carretera federal 200 de da acceso a la localidad de La Peñita de Jaltemba
- Habitacional, densidad media y alta, en los predios de las inmediaciones de la mancha urbana.
- Área Agrícola. Por las características naturales de las parcelas que se localizan dentro del área de estudio.

### II.3 NIVEL SOCIOECONÓMICO

Conocer el crecimiento demográfico de una determinada localidad en las últimas décadas, densidad demográfica y dinámica de crecimiento; estructura de la población por edad; estructura de la población por edad y número de miembros por familia; distribución espacial de la población; proyecciones y tendencias de crecimiento, permite detectar las necesidades básicas como suelo, vivienda, equipamiento e infraestructura.

#### II.3.1 ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

Las localidades de La Peñita de Jaltemba, Rincón de Guayabitos y Los Ayala han presentado un fenómeno de conurbación, debido al crecimiento de las actividades turísticas, con una población registrada al 2010 de 11,390 habitantes y una tasa de crecimiento de 4.02% entre el año 2005 y 2010.

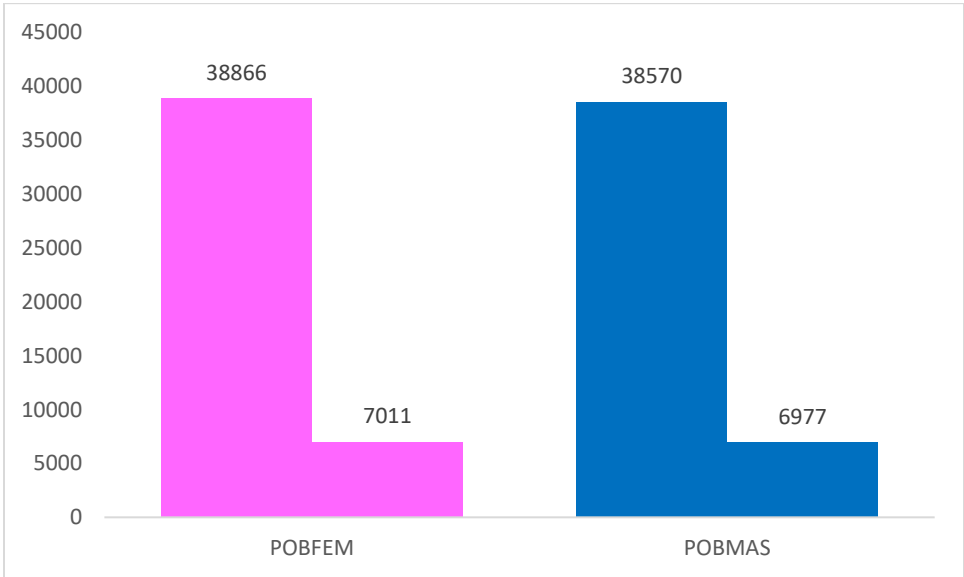
Tasa de crecimiento promedio anual del municipio y la zona conurbada de La Peñita, Rincón de Guayabitos y los Ayala.

Año	Municipio		La Peñita de Jaltemba, Rincón de Guayabitos y los Ayala		Relación porcentual respecto al municipio
	Población	Tasa de crecimiento	Población	Tasa de crecimiento	
1980	58,352	-0.07	4,617	8.68%	7.91%
1990	60,926	0.43	7,003	4.25%	11.49%
1995	63,537	0.84	7,372	1.03%	11.60%
2000	65,943	0.74	9,146	4.41%	13.87%
2005	62,925	-0.93	9,351	0.44%	14.86%
2010	70,399	2.27%	11,390	4.02%	16.18%
2020	77,436	2.22	13988	4.00	18.06%

Fuente: elaboración propia en base a INEGI: Censo de Población y Vivienda 1980, 1990, 2000, 2010 y 2020 y Coteo de Población y Vivienda 1995 y 2005.

### II.3.2 POBLACIÓN POR SEXO

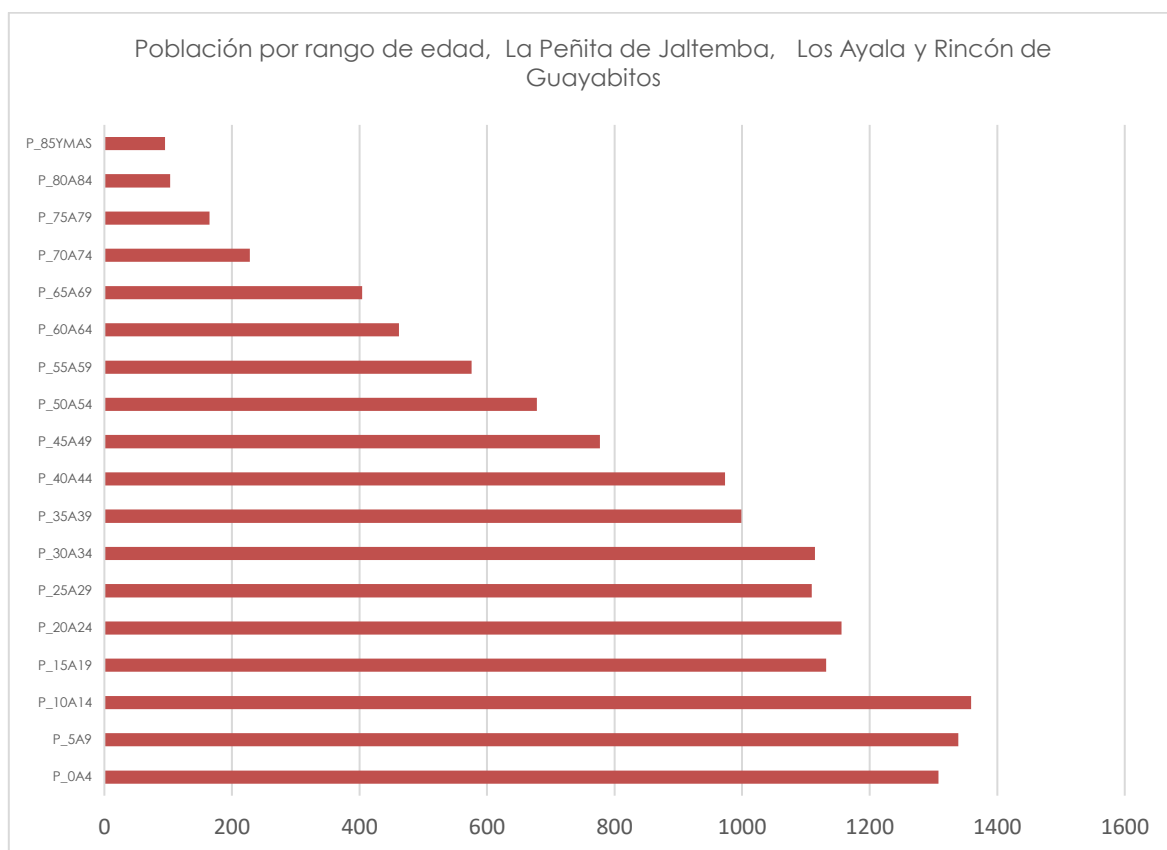
En lo que respecta a la población por sexo, de acuerdo con los resultados por localidad del Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI se tiene que a nivel municipio hay 38,570 hombres y 38,866 mujeres y a nivel localidad (La Peñita de Jaltemba, Los Ayala y Guayabitos) existen 6,977 hombres y 7,011 mujeres.



Fuente de información: Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI

### II.3.3 POBLACIÓN POR RANGO DE EDAD EN LA LOCALIDAD

En la conurbación que existe entre las localidades de La Peñita de Jaltemba, Los Ayala y Rincón de Guayabitos, se registra que el 18.06% de la población total del municipio. En lo que corresponde a los rangos de edad el que predomina es el de 10 a 14 años, sin embargo, el rango de la población predominante recae en las económicamente activas, tal como se muestra en la grafica siguiente:



Es evidente la presencia de población joven en la localidad, tal como se hace mención en el párrafo anterior, sin embargo es importante mencionar en como consecuencia de esta característica poblacional, se tiene que a mediano plazo el requerimiento de equipamiento así como acceso a vivienda de las nuevas familias se incrementara de manera natural.

Asimismo, en la gráfica siguiente, se observa el predominio mínimo de la población masculina, en un rango de edad de 14-34 años de edad.

#### II.3.4 POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

Un indicador importante del sector económico lo constituye la Población Económicamente Activa, reconocida por sus siglas P.E.A., y que se define por el total de personas de 12 años o más que realizan alguna actividad laboral, sin importar que en el momento de realizarse el censo se encontraban ocupadas o desocupadas.

De acuerdo al Censo de Población y vivienda del 2020, se registró que la localidad que presenta mayor porcentaje de P.E.A es la localidad de La Curva con 69.23% respecto de la población de 12 años y más, las localidades que le preceden son: Piedra Bola con 65.38%, Platanitos con 65.22%, Rincón de Guayabitos con 61.94% y Chacala con 91.90%. Sin embargo de estas localidades solo Rincón de Guayabitos supera los mil habitantes.

Respecto a la población ocupada, se registran 36 localidades rurales con el 100% de su P.E.A. ocupada; de las localidades urbanas se aprecia que la población ocupada supera el 90% de su población económicamente activa sien la localidad de Las Varas con 97.89% la de mayor porcentaje en este grupo.

Las localidades con mayor número de población económicamente activa son: Compostela con 7,472 y el 97.11% ocupada; Las Varas con 6,066 y el 97.89% ocupada; La Peñita de Jaltemba con 4,094 y el 97.29% ocupada; y Zacualpan con 1,865 y el 95.44% ocupada.

## II.4 ANÁLISIS FODA

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
Es una zona ya consolidada urbanísticamente por lo que el apoyo para desarrollar predios colindantes aptos para el desarrollo urbano resulta benéfico en cuestión de infraestructura y la localización de los usos de suelo, que se pueden integrar a los propuestos.	Zonas donde por su ubicación tienen acceso directo por la Carretera estatal.
Presenta características del medio físico natural como lo es la topografía, edafología y geología que determinan clara mente la aptitud de las zonas para uso habitacional, mixto y agrícola	Áreas con diversidad de pendientes topográficas
La existencia de zonas cuya vegetación solamente es arbustiva por lo que ambientalmente no tienen ningún valor el conservarlas en su estado actual	Definición de áreas aptas para llevar a cabo acciones de reforestación.
Zona con pendientes con aptitud condicionada al desarrollo urbano de fraccionamiento de densidad baja - mínima	Existencia de zonas con pendientes pronunciadas las cuales deberán ser destinadas como áreas silvestres
	Existen áreas que su estado actual no presentan características de vegetación relevante para su conservación o preservación

<b>FORTALEZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
Existencia de Fuentes de abastecimiento de agua potable a la zona	Existencia de vialidades sin continuidad lo que genera una estructura urbana desordenada

<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
existencia de vialidades sin continuidad lo que genera una estructura urbana desordenada	Existencia de un Estructura urbana disfuncional
La zona de estudio cuenta con áreas con características potenciales para desarrollos de media y alta densidad, así como áreas vacantes dentro de la mancha urbana factibles de aprovechamiento en el desarrollo urbano	Se adapta bien a la topografía y a los elementos naturales difíciles y genera alternativas de orientación de los lotes a la vez que propicia sistemas peatonales a escala humana.
Existencia de instrumentos de planeación desactualizados que no coinciden con las características actuales de algunas zonas que en la toma de decisiones son consultados y utilizados como normativos para autorizar futuros desarrollos	Freno a la inversión en materia de desarrollo urbano
	Señalamiento en el Atlas de Riesgos del municipio de Compostela la existencia de de riesgo por tsunami y por deslizamientos

### III. OBJETIVOS Y METAS GENERALES Y ESPECÍFICOS

El Programa Parcial de Urbanización "San Francisco" La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, busca responder a los siguientes objetivos y metas, los cuales contribuirán a la integración al entorno y lograr la consolidación del desarrollo habitacional tipo medio a la mancha urbana actual de la localidad en donde se localiza el desarrollo habitacional.

#### III.1 OBJETIVO GENERAL

Realizar el cambio de uso de suelo de TEH-1 Turístico Ecológico Hotelero mínima densidad que señala el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela a uso Habitacional Densidad Media H3. Fundamentado y motivado en lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, en el artículo 52, fracción II y III, que a la letra dice:

*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.*

#### III.1.1 OBJETIVOS PARTICULARES

- Establecer la zonificación primaria, secundaria y estructura urbana de del predio a desarrollar, así como su regulación y administración.
- Crear 24 lotes destinados para vivienda unifamiliar
- Promover un desarrollo urbano integral y equilibrado.
- Contribuir a elevar la calidad de vida de la población mejorando los espacios comunes y habitables del desarrollo habitacional.



- Establecer un ordenamiento, y establecer las medidas necesarias para las provisiones, usos y destinos del suelo.
- Integrar la estructura vial que se proponga en este desarrollo habitacional, con la existente en la localidad de La Peñita de Jaltemba, creando un sistema de vialidades satisfactorio para el flujo que se generara a partir de la construcción de este desarrollo habitacional.

### III.2 META GENERAL

- Obtener el cambio de uso del suelo del predio a desarrollar mediante la aprobación e implementación de este Programa Parcial de Urbanización.

#### III.2.1 METAS ESPECÍFICAS

- Introducir red de agua potable al desarrollo habitacional.
- Construcción de vialidades del tipo local y el andador;
- Así como la construcción de guarniciones y banquetas.
- Generar de 24 lotes destinados a vivienda unifamiliar
- Consolidar el desarrollo como parte de la mancha urbana actual de la localidad de La Peñita de Jaltemba.

### III.3 PLAZOS PROPUESTOS

Los plazos propuestos para lograr las metas y objetivos planteados son los siguientes:

- CORTO: Considerado en un periodo no mayor a 2 años es decir del 2022-2024

- MEDIANO: Comprende un periodo de 3 años a partir de que culmina el corto plazo, siendo del 2025-2028
- LARGO: considerando un periodo de 4 años del 2029 al 2032

Es importante señalar que estos plazos están directamente relacionados con la fuente de inversión, así como también a la burocracia en el tramite de autorizaciones, permisos, licencias, etc.

#### IV. NORMATIVIDAD DE USOS Y DESTINOS

##### IV.1 NORMAS DE CONTROL PARA USO HABITACIONAL

###### HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H3

La normativa aplicable para este uso de suelo mantiene congruencia con lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela y en el artículo 180 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, mismos que establecen lo siguiente:

###### VIVIENDA UNIFAMILIAR

- Densidad máxima 40 viv/ha
- Se ubicarán en áreas cuya densidad de población proyectada sea menor de 200 habitantes por hectárea de acuerdo al Programa Municipal;
- El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 8.00 metros mínimo y superficie no menor de 140.00 metros cuadrados;
- Dos cajones mínimos para estacionamiento por vivienda;
- Se permitirá el uso comercial o de servicios en las vialidades primarias, atendiendo a los criterios de compatibilidad de uso de suelo establecidos en el plan de desarrollo correspondiente;
- En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo con el número de viviendas proyectadas para cada andador. Dichos andadores tendrán como mínimo un ancho de 4.00 metros y contar con un área verde de cuando menos el 40% de su anchura

- El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose la construcción de viviendas plurifamiliares verticales y horizontales en un máximo del 50% de la superficie vendible;
- Se permitirá la construcción como máximo en un 70% de la superficie del lote, los cajones de estacionamiento y el resto se destinará a espacios abiertos,
- Coeficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)<sup>7</sup> del 0.7
- Coeficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)<sup>8</sup> del 1.4

Los usos y destinos permitidos en las zonas habitacional densidad alta H3, son los que se describen en la siguiente tabla:

USO HABITACIONAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
H3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	♦ Habitación.	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>O</li> <li>O</li> <li>Δ</li> <li>Δ</li> <li>Δ</li> <li>Δ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>HABITACION UNIFAMILIAR</li> <li>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES</li> <li>EQUIPAMIENTO VECINAL</li> <li>SERVICIOS VECINALES.</li> <li>COMERCIO VECINAL.</li> <li>MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.</li> </ul>
SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS • PREDOMINANTE    O COMPATIBLE    Δ CONDICIONADO				

## IV.2 NORMAS DE CONTROL PARA LAS AREAS DE DONACIÓN

De acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

<sup>7</sup> Es la relación de la superficie ocupada (construcción en planta) con el total de la superficie del terreno y sirve para determinar el área libre y el área ocupada. (*Manual de Investigación Urbana. Teodoro Oseas Martínez, Elia Mercado M. Editorial Trillas*).

<sup>8</sup> Es la relación entre la superficie total de construcción (planta y alzado) de un terreno y la superficie total del mismo. Sirve para determinar el volumen de construcción existente o permitida (niveles). (*Manual de Investigación Urbana. Teodoro Oseas Martínez, Elia Mercado M. Editorial Trillas*).

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

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,

Artículo 177, fracción 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.

Fracción 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 fracción IX, que determina: El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada

Artículo 229.- Las áreas de donación establecidas para cada tipo de fraccionamiento, en ningún caso podrán ser inferiores a los 500 metros cuadrados ni tener un ancho menor a los 15.00 metros, debiendo localizarse frente a una vía pública.

En ningún caso podrán cuantificarse como áreas de donación las siguientes:

- I. Terrenos con pendientes mayores del 15%;
- II. Terrenos nivelados mediante relleno;
- III. Terrenos ubicados en zanjones;
- IV. Terrenos afectados por restricciones federales o estatales;
- V. Camellones u otras áreas verdes en vialidades, y

VI. En general, todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.

Artículo 230.- El Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de las áreas de donación, cuando se pretenda promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y de los servicios públicos.

Los predios y el equipamiento que se ofrezcan en permuta, deberán localizarse preferentemente en el mismo centro de población, en el área de estudio o en la unidad territorial que, en su caso, establezca el Plan Parcial. El urbanizador podrá continuar el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que se determine en el avalúo y acepte como equivalente. Cuando las áreas de donación a que obliga esta Ley, por la naturaleza de las obras, acciones e inversiones no representen mejoras a la calidad de vida de la población local, el Ayuntamiento, podrá convenir con el desarrollador, que el valor total o parcial de los bienes afectos a la donación se destinen a obras, acciones o ingresos municipales que decida el propio Ayuntamiento. Para garantizar la equivalencia razonable de entre los bienes permutados, se deberá contar con un avalúo emitido por un perito certificado, a fin de obtener el valor comercial del área permutable, y el costo de las obras de urbanización a ejecutarse y del equipamiento respectivo.

Es importante señalar que este apartado no aplica al presente proyecto, debido a que la superficie a desarrollar es menor a 1 ha. motivo por el cual queda exento de la aplicación de lo correspondiente al área de donación y construcción de equipamiento.

#### IV.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 242, 244, 245, 246 y 247 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. (Artículos 252)

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

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 tapias. (Artículo 280)

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).

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)

Toda persona que sin autorización ocupe la vía pública con construcciones e instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, está obligada a retirarlas o demolerlas. (Artículo 284)

Queda estrictamente prohibido ocupar y construir en:

Adicionalmente, se sugiere revisar las disposiciones Municipales 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 graffiti con el apoyo de los vecinos.

#### IV.4 NORMAS DE CONTROL PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

De acuerdo con la Ley de Integración Social de Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit (LISPD) las personas discapacitadas<sup>9</sup> deben gozar de los siguientes derechos:

El derecho a un trato digno;

El acceso a las instalaciones educativas, servicios de salud, cultura, recreación y deporte;

Igualdad de oportunidades de acuerdo a su perfil profesional, técnico o manual;

El libre desplazamiento en los espacios públicos cerrados o abiertos, de cualquier índole;

La facilidad de acceso y desplazamiento en el interior de los espacios laborales y comerciales;

La facilidad en el acceso a los distintos medios de comunicación y transporte y los demás que establezca esta Ley, acuerden o

---

<sup>9</sup> Toda persona con capacidad disminuida o limitada para realizar las actividades necesarias en su normal desempeño físico, mental, ocupacional y económico como consecuencia de una insuficiencia somática o psicológica. (Artículo 2)

convengan las autoridades competentes y otros ordenamientos.  
(Art. 6)

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

Las construcciones de edificios públicos y privados, así como las obras realizadas en vialidades, banquetas, plazas y jardines públicos deberán contemplar facilidades urbanísticas y arquitectónicas adecuadas a las necesidades de las personas con discapacidad. (Artículo 35)

Se deberá promover en forma gradual la realización de adecuaciones de las edificaciones y espacios existentes destinados a un uso que implique la concurrencia de público, de manera que se eliminen las barreras arquitectónicas y se cuente con instalaciones que permitan el acceso, desplazamiento y movilidad para las personas que padecen algún tipo y grado de discapacidad. (Artículo 41).

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

- Corresponde a las autoridades competentes del estado y municipios en materia de asentamientos humanos aprobar las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas conteniendo las condiciones a que deberán ajustarse los proyectos, el catálogo de edificios a los que serán de aplicación las mismas y el procedimiento de autorización, fiscalización y, en su caso, sanción. (Artículo 38)
- Las oficinas municipales encargadas de obras públicas o desarrollo urbano se abstendrán de extender licencias de construcción, o de autorizar la realización de obras en la vía

pública, así como de otorgar permisos o concesiones para el aprovechamiento de dicha vía o cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, así en los planos o proyectos que a sus consideración se sometan no se observan con estricto rigor la disposiciones de esta Ley. (Artículo 64)

- Los Ayuntamientos asumirán, en los términos de este ordenamiento y convenios que suscriba con el Ejecutivos del Estado, un programa de supresión de barreras arquitectónicas y vigilarán dentro de su respectiva esfera de competencia, el cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley y demás disposiciones legales y reglamento aplicables en la materia. (Artículo 48)

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

Los proyectos para la construcción e instalación de infraestructura y equipamiento público contemplarán los siguientes criterios a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad:

- Las aceras deben permitir en las esquinas o sitios propicios para el cruce de personas, las facilidades para que los discapacitados en sillas de ruedas puedan, en forma independiente y con el máximo de seguridad, descender o ascender de las mismas, por la cual los pavimentos deberán ser resistentes, rugosos y antiderrapantes. (Artículo 39)
- En edificios para la prestación de servicios educativos, de salud y recreativos se deberán establecer o destinar espacios reservados para el uso de personas con discapacidad que no puedan ocupar los sitios o asientos ordinarios. Así mismo, se procurará que en los referidos inmuebles se eliminen las barreras arquitectónicas de que trata el presente capítulo. (Artículos 42 y 66)
- En todo tipo de equipamiento que requiera de estacionamiento de vehículos por lo menos se contará con un espacio por manzana para el ascenso y descenso de personas con discapacidad. Dichos espacios serán diseñados

de acuerdo a los requerimientos específicos e identificados claramente con señalamientos de reserva para uso exclusivo. (Artículos 43 y 44)

- Las oficinas públicas que tengan escaleras en su acceso desde la vía pública, deberán contar con un sistema de rampas para dar servicio a los personas con discapacidad, instalándose o adecuándose en su caso pasamanos, barandales o elevadores con las características de seguridad y diseño que disponga la autoridad. (Artículo 46)

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

- En los predios o viviendas que tengan en la banqueta pendientes para el acceso de vehículos, deberá disminuirse el borde o guarnición hacia el interior de la edificación para no impedir la libre circulación de personas que se transporten en sillas de ruedas o accesorios de apoyo para su locomoción. (Artículo 40)
- El proyecto del conjunto habitacional deberá prever espacios para el estacionamiento, acceso o descenso exclusivo para personas con discapacidad y en su caso con rampas para el acceso desde la vía pública a los personas con discapacidad, instalándose pasamanos o barandales con las características de seguridad y diseño que disponga la autoridad. (Artículo 47)

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: <sup>10</sup>

### **Espacios abiertos**

- **Andadores**

Las circulaciones peatonales en espacios exteriores deben tener un ancho mínimo de 1.50 m.

Superficies antiderrapantes, firmes y uniformes

Colocación de barandal en ambos lados del andador

Pendiente máxima en rampas de 6 a 8%

Áreas de descanso sombreadas a cada 30 m máximo

Cambio de textura o tira fácil en cruces de andadores y descansos para orientar a invidentes

Separación máxima de 13 Mm. en rejillas

Vegetación a una distancia de 75 cm., altura mínima de ramas de árboles 1.80 m

Selección de árboles cuyas raíces no tiendan a romper el pavimento o las banquetas y no tengan ramas quebradizas y follaje excesivo.

- **Áreas de descanso**

Estas áreas se podrán localizar junto a andadores, en áreas verdes, plazas, parques o jardines cuando su dimensión lo permita

Se ubicarán fuera de la circulación peatonal pero lo suficientemente cerca para ser identificadas por lo peatones

El mobiliario de estos espacios debe permitir el acceso y uso por personas discapacitadas en especial con silla de ruedas

Diseñar colocación de árboles o pérgolas para proporcionar sombra a personas con discapacidad

---

<sup>10</sup> Peinero J. y Zelnik M. "Las dimensiones humanas en los espacios interiores". Ed. Gilli, México 1984; Organización de las Naciones Unidas. "Normas Uniformes sobre la Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad", Nueva York, 1994; Gobierno del Distrito Federal "Manual Técnico de Accesibilidad", Octubre 2000.



Altura mínima de ramas de árboles 1.80 m

Señalización con símbolo internacional de accesibilidad

- Banquetas

Del ancho mínimo de 1.50 metros de la banquetta, se dejará libre de obstáculos un ancho mínimo de 1.20 m

En esa área no se podrá colocar mobiliario urbano ni puestos ambulantes

Cuando se realicen obras, reparaciones u ocupación temporal de las banquetas se deberán prever medidas para facilitar el paso de personas con discapacidad, incluyendo barreras y señales que puedan ser percibidas por invidentes

El mobiliario y en su caso puestos ambulantes estarán a una distancia mínima de 1 metros de las rampas peatonales

Los pavimentos deben ser continuos sin cambios bruscos de nivel, la diferencia máxima podrá ser de 6 Mm.

La señalización deberá presentar cambios de textura para orientar a invidentes

El diseño de entradas para autos se resolverá con rampas laterales con una pendiente de 6%, deben permitir el tránsito por las aceras y evitar riesgos

- Pasos peatonales

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

Se requiere colocar un soporte, barandal o tubo como apoyo para las personas que transitan

Se deberá cumplir con las especificaciones para rampas en banquetas con una pendiente máxima de 8%.

Se deben pintar líneas de cruce peatonal e instalar señalamiento internacional de accesibilidad.

Materiales que permitan superficies antiderrapantes, firmes y uniformes.

Evitar entrecalles y rejillas con separación mayor de 13 mm.

- Estacionamientos

Si se utilizan pavimentos permeables se deberán andadores de pavimento firme y antiderrapante hasta la entrada del lugar.

Se deberá destinar por lo menos un cajón por cada 25 para uso exclusivo de personas con discapacidad, lo más cercano posible a la entrada de la edificación.

Las medidas del cajón serán 5 por 3.8 m.

El cajón debe ubicarse preferentemente en el mismo nivel de la entrada a la edificación, de no ser así se requiere una rampa con un ancho mínimo de 1.50 m y pendiente del 6 al 8%.

Señalamiento horizontal y vertical del símbolo internacional de accesibilidad.

- Rampas en banquetas

El diseño y construcción de rampas en banquetas se realizarán de acuerdo a la dimensión y peralte de las mismas.

El ancho mínimo será de 1.50 m y la pendiente entre 6 y 8%. En banquetas con peralte menor a 12 cm. la pendiente puede ser hasta del 10%.

La superficie debe ser firme y antiderrapante

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

- Otros

Cuando menos uno de cada cinco teléfonos públicos deben contar con disco y auricular a no menos de 1.20 m del piso

La señalización para la identificación de espacios y edificios de uso público deberá hacerse mediante el empleo de placas con número, leyendas o símbolos estampados y con colores identificables por débiles visuales.

### **Espacios cerrados**

- Entradas a edificaciones de uso público

Contarán con un umbral al mismo nivel entre el exterior y el interior de al menos 1.50 por 1.50 m de cada lado

La pendiente del umbral será del 2% para evitar encharcamiento y entrada de agua la interior

De existir rejillas su separación máxima será de 13 mm.

La entrada debe contar con cubierta fija a una altura adecuada.

Si alguna de las entradas o la principal no es accesible, se debe señalar la ubicación de la que es accesible más próxima

El área de acceso debe estar libre de obstáculos

Si existe timbre debe estar a una altura máxima de 1.20 cm., el numero oficial debe ser legible a una distancia de 20 m y en braille

- Escaleras a edificaciones de uso público

Deberán estar diseñadas o adaptadas para el uso por personas con discapacidad y por adultos mayores

Deben contar con barandal a ambos lados

Piso firme y antiderrapante

Cambio de textura en el piso al inicio y al final de las escaleras

Contraste entre huellas y peraltes

Si son exteriores los escalones deben tener una pendiente máxima de 2% para evitar encharcamientos

Cuando exista circulación o paso por debajo de las escaleras deben existir barreras o señales para evitar riesgos para invidentes

Cuidar que los remates del escalón sean boleados y ochavados y no sobresalgan mas de 3.5 cm.

Los pasamos se deben estar firmemente asegurados, a una altura de 90 y 75 cm. del piso y prolongarse 30 cm. después de primer y último escalar terminando en curva y sin obstrucciones para la mano.

Las dimensiones de ese espacio serán: 1.25 de fondo y 0.90 m de frente, libre de butacas fijas

El piso deber ser horizontal, antiderrapante y fuera del área de circulaciones

Cerca de los accesos y de las salidas de emergencia

Señalizado con símbolo internacional de accesibilidad

Contar con barandal o sardinell Contar con asiento no fijo para personas con muletas o bastón.

- Sanitarios en edificaciones de uso público

Se debe destinar por lo menos un espacio por cada 10 sanitarios que permita el acceso y uso de personas con discapacidad

El espacio para excusado será de: 1.70 por 1.70

Se colocarán barras de apoyo sobre muros y gancho de 12 cm. para muletas o bastón

La puerta debe tener un ancho de 1 a 1.20 m, puede ser plegadiza o de abatimiento interior.

El área deber estar libre de obstáculo

El piso deber antiderrapante con cambio de textura

El WC debe tener una altura de 50 cm.

Debe existir por lo menos un lavamanos que permite el fácil acceso y los tubos inferiores de agua caliente deben estar aislados

Se debe colocar tira táctil o loseta con textura diferentes para orientación de invidentes

- Elevadores en edificaciones de de uso público de más de un piso

Se debe contar con al menos un elevador con capacidad para transportar simultáneamente a una persona en silla de ruedas y a otra de pie.

El elevador se deber ubicar ceca de la entrada principal

La señalización debe incluir braille y alto relieve enano de los lados de las puertas a 1.20 m de altura.

El piso deber ser antiderrapante y el área de acceso libre de obstáculos

Se debe programar un tiempo de apertura de puertas de 15 segundos y exactitud en la parada con respecto al piso.

Debe contar con botones de emergencia en la parte inferior del tablero y diferente al resto de los botones.

Se instalarán barandales a 75 y 90 cm. de altura en los tres lados con una separación de 5 cm. de la pared.

Separación máxima de 2 cm. entre elevador y piso

Ojo eléctrico a 20 cm. de altura para impedir que la puerta se cierra al pasar una silla de ruedas

#### IV.5 NORMAS DE DISEÑO URBANO

##### IV.5.1 CRITERIOS DE VIALIDAD

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

Jerarquía, que es la clasificación de las diferentes vialidades según su importancia.

Capacidad, la capacidad de vehículos que pueden circular sin provocar un congestionamiento.

Velocidad, la velocidad promedio en que puede circular un vehículo en una calle determinada.

En materia de vialidades también la Ley señala las características que deben cumplir este fraccionamiento y son las siguientes:

- a) El ancho de las vialidades locales será de 12 metros, medidos de alineamiento a alineamiento;
- b) El de las calles colectoras de 15.00 metros de anchura;
- c) Las banquetas tendrán como mínimo 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 de ciclovia 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.

#### IV.5.2 NORMAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

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.

#### IV.6 NORMAS DE DISEÑO DEL DRENAJE PLUVIAL URBANO (MANUAL DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO; DRENAJE PLUVIAL URBANO. CONAGUA)

Un sistema de drenaje está constituido por una red de conductos e instalaciones complementarias, que permiten el desalojo de las aguas de lluvia y que requieren de su mantenimiento para su correcta operación.

Uno de los aspectos más relevantes en el diseño de los sistemas de drenaje pluvial urbano es reducir al mínimo los cambios del régimen de flujo natural del agua en la cuenca y los cuerpos receptores. Por lo que el diseño no debe limitarse al control de la velocidad de flujo y la descarga máxima. Si se reducen al mínimo los cambios en el volumen de escurrimiento, y por lo tanto los cambios en el ciclo natural del agua, se pueden alcanzar beneficios tales como:

- Menor arrastre de contaminantes
- Menor riesgo de inundaciones aguas abajo
- Menor riesgo de erosión de los cuerpos receptores
- Menor costo en la operación y mantenimiento de la infraestructura pluvial

Por lo que los proyectistas de sistemas de drenaje pluvial urbano deben considerar en el diseño los siguientes aspectos de seguridad:

- Impacto a un "nivel local" aceptable para la comunidad, ante la ocurrencia de una precipitación de diseño
- Efecto potencial sobre la comunidad en términos de tiempo de recuperación



- Preservar la integridad de las principales conducciones de drenaje, naturales y artificiales

Los componentes principales de un sistema de drenaje se agrupan según la función para la cual son empleados, así un sistema de drenaje pluvial urbano, se integra de las partes siguientes:

1. Estructuras de captación. Recolectan las aguas a transportar, en el caso de los sistemas de drenaje pluvial urbano se utilizan bocas de tormenta como estructuras de captación, aunque también pueden existir conexiones domiciliarias donde se vierta el agua de lluvia que cae en techos y patios. En las captaciones (ubicadas convenientemente en puntos bajos del terreno y a cierta distancia en las calles) se coloca una rejilla o coladera para evitar el ingreso de objetos que obstruyan los conductos, por lo que son conocidas como coladeras pluviales

2. Estructuras de conducción. Transportan las aguas recolectadas por las estructuras de captación hacia el sitio de almacenamiento o vertido; representan la parte medular de un sistema de drenaje y se forman por conductos cerrados y/o abiertos, conocidos como tuberías y canales, respectivamente. Por las características del sistema de drenaje se diseñan para que el flujo sea a superficie libre

3. Estructuras de conexión y mantenimiento. Facilitan la conexión y mantenimiento de los conductos que forman la red de drenaje, pues además de permitir la conexión de varios conductos, incluso de diferente diámetro o material, también disponen del espacio suficiente para que un operador baje hasta el nivel de las tuberías y maniobre para llevar a cabo la limpieza e inspección de los conductos; tales estructuras son conocidas como pozos de visita

4. Estructuras de vertido. Son estructuras de descarga terminales que protegen y mantienen libre de obstáculos la descarga final del agua drenada, se diseñan para evitar posibles daños al último tramo de tubería,

que pueden ser causados por la corriente a donde descarga la red o por el propio flujo de salida de la conducción. Para su diseño en su descarga al cuerpo receptor, deben considerarse los niveles de superficie libre del agua asociados al periodo de retorno establecido en el apartado 6.1.8 del manual de diseño, para protección a la población. Lo anterior debido a que éste es mayor al de diseño del sistema de drenaje pluvial

5. Obras complementarias. Se considera dentro de este grupo a las instalaciones que no necesariamente forman parte de todos los sistemas de drenaje, pero que en ciertos casos resultan importantes para su correcto funcionamiento. Entre ellas se tiene a los cárcamos de bombeo, estructuras de cruce, lagunas de retención y detención, disipadores de energía, etc.

6. Disposición final. La disposición final de las aguas captadas por una red de drenaje no es una estructura que forme parte del sistema; sin embargo, representa una parte fundamental del proyecto de drenaje. Su importancia radica en que si no se define con anterioridad a la construcción del proyecto, la descarga de las aguas pluviales, entonces se pueden provocar graves daños. En el sitio de vertido o aguas abajo de éste

#### IV.7 NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA Y VISUAL

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

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

TABLA . CRITERIOS DE DISTANCIA CON RESPECTO A INSTALACIONES

DISTANCIA	INSTALACIONES
50M	CUALQUIER DUCTO DE PETRÓLEO SUS DERIVADOS.
30M	VÍA FÉRREA.

DISTANCIA	INSTALACIONES
10M	VIALIDAD PRIMARIA DE ACCESO CONTROLADO.
100M	CANAL DE DESAGÜE A CIELO ABIERTO.
30M	TRANSMISIÓN ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN.
25M	ZONAS INDUSTRIALES PESADAS SEMI-PESADAS, O ZONAS DE
	ALMACENAJE A GRAN ESCALA DE BAJO RIESGO.
50M	ZONAS INDUSTRIALES O DE ALMACENAMIENTO DE ALTO RIESGO.
10M	ZONAS INDUSTRIALES LIGERAS Y MEDIANAS.
30M	TALLERES DE REPARACIÓN DE MAQUINARIA O TRANSPORTE PESADO.
10M	COMPLEJOS PATRIMONIALES HISTÓRICOS NO INTEGRADOS AL DESARROLLO URBANO.
20M	PRESERVACIONES AGROLÓGICAS O ECOLÓGICAS.
1,000M	CABECERA DE UNA PISTA DE AEROPUERTO DE MEDIANO Y LARGO ALCANCE.

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

En cuanto a las normas de configuración visual y 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, 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.
- 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, glorietas, banquetas y áreas cercanas a vialidades atenderá lo siguiente:

A una distancia mínima de 6 m respecto al sitio de la señalización vertical preventiva e informativa de forma tal que no se obstruya la visual de conductores y peatones;

Utilizar especies cuya altura no afecte el cableado aéreo o en su caso prever operativos periódicos de poda

Evitar especies que causen fracturas o deterioro del pavimento o del piso especialmente en camellones y banquetas o que puedan afectar las redes de infraestructura subterránea.

- En la plantación de vegetación se atenderán los siguientes aspectos:

Espacio suficiente entre árboles y plantas,

Utilizar una cepa generosa que garantice el desarrollo adecuado del árbol,

Dejar libre la superficie del suelo equivalente al diámetro de la copa, para permitir filtración y humedad;

Procurar uniformidad de especies sobre todo en espacios reducidos ya que especies diferentes tienen requerimientos distintos de agua, luz y espacios;

Utilizar preferentemente especies adecuadas a las condiciones climáticas así como resistentes a efectos de fuentes contaminantes;

Colocar protecciones temporales o definitivas cuando de acuerdo con el tipo de especie o edad de los árboles se requiera para garantizar su crecimiento.

#### IV.8 CRITERIOS DE RESILIENCIA

La resiliencia es un concepto que, aplicado a las ciudades, consiste en que éstas tengan la capacidad para prepararse, resistir y recuperarse frente a una crisis. Entendiéndose como crisis a los desastres naturales, como incendios, terremotos e inundaciones, y los problemas que pueden presentar ciertos sistemas, como el de agua potable y transporte.

De acuerdo a esta definición general existen algunos criterios aplicables para garantizar que el predio a desarrollar pueda ser resiliente.

##### AGRICULTURA APOYADA POR LA COMUNIDAD

Construir y mantener huertos urbanos junto a los vecinos, es una práctica que compromete a un grupo de personas, logrando así desarrollar un sentido de pertenencia.

Además, es una práctica que ayuda a aumentar las áreas verdes y disminuir la contaminación.

Este criterio es aplicable, mediante la plantación de árboles frutales en la franja verde determinada en las banquetas que, de acuerdo a la Ley de Asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano deben dejarse, así como también en las áreas verdes propuestas.

##### CIUDADES (DESARROLLOS HABITACIONALES) CAMINABLES

La conexión con el comercio, el transporte y entre barrios que ofrecen las ciudades caminables, es un beneficio que impacta directamente en el medio ambiente y en la economía de un lugar, además de la salud de sus

habitantes. Por este motivo, si una ciudad cuenta con calles bien conectadas, paseos peatonales y senderos bien mantenidos, además de una red de transporte público eficiente que permita acceder a ellos, los ciudadanos no deberían tener la necesidad de usar los autos.

En este punto, debido a la cercanía con la mancha urbana actual de La Peñita de Jaltemba, y que la ubicación del predio es a borde de un camino de acceso que lo comunica con la localidad, por lo que se cumple con este criterio.

#### REDES DE COMUNICACION

Para que una ciudad cuente con redes de comunicación eficientes, es necesario que los sistemas estén conectados y que en caso que uno o varios de estos fallen, lo ideal no sólo es que la comunicación entre algunos de ellos se mantenga, sino que siga siendo confiable.

Este criterio se logra por medio de la introducción de línea telefónica e internet, misma que se considera como parte de la infraestructura urbana del fraccionamiento

#### BIOMIMETISMO

El biomimetismo es la innovación que realiza el ser humano con el diseño y ciertos procesos que está **inspirada en la naturaleza**, ya que ésta ha sido capaz de desarrollar tácticas de resiliencia forma espontánea.

El desarrollo habitacional promoverá el uso de la bioclimática como parte fundamental en el diseño de las viviendas, con la finalidad de utilizar los elementos de la naturaleza a favor de lograr una vivienda totalmente confortable.

#### SISTEMAS PÚBLICOS DE BICICLETAS

Los sistemas públicos de bicicletas permiten que la gente se traslade por la ciudad sin contaminar ni congestionar las calles. Es por esto que se considera necesario que las ciudades ofrezcan **alternativas públicas de movilidad**.

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, considera la ciclovía como parte fundamental, es por ello que se considera como parte importante de la movilidad del fraccionamiento.

#### IV.9 OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS DE PREDIOS Y FINCAS

Estas obligaciones y responsabilidades se fundamentan en el CAPÍTULO SEXTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE LOTES de la Ley de Asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit, en los siguientes artículos:

Artículo 231.- En todos los fraccionamientos, los adquirentes o poseionarios de lotes, tendrán la obligación de conservar los árboles plantados en la vía pública, prados, jardines y áreas verdes en los tramos que correspondan a los frentes de sus propiedades, así como los pavimentos, banquetas y equipamiento urbano.

Artículo 232.- Los adquirentes de lotes se ajustarán en sus construcciones a las normas previstas en esta Ley y los Reglamentos municipales sobre la materia, y a falta de estas últimas disposiciones, a las que en cada caso dicte el respectivo Ayuntamiento, previa consulta técnica obligatoria a la Secretaría, observándose en todo caso lo concerniente a las limitaciones de dominio, servidumbres y características especiales de arquitectura y ornato.

Artículo

233.- Será obligación de los adquirentes de lotes, respetar las características del fraccionamiento, en lo que concierne a las dimensiones de los lotes y no



podrán subdividir los mismos en tamaños menores a los autorizados, así como en lo que respecta a dejar las superficies libres al frente en los casos que se halle establecida, y las características arquitectónicas y la densidad de construcción.

Artículo 234.- Los propietarios de lotes baldíos tendrán la obligación de mantener su terreno en condiciones de limpieza y libres de residuos, con la finalidad de evitar focos de infección en el contexto urbano inmediato. En caso de no hacerlo el Ayuntamiento procederá a validar una multa con cargo al impuesto predial, previas tres notificaciones para que el propietario efectúe dichos trabajos.

## V. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO

### V.1 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN (PLANO E-01)

El área de aplicación es donde se llevará a cabo las acciones urbanas específicas para desarrollar con uso de suelo habitacional densidad media H3, en una superficie de 6,742.40 m<sup>2</sup>, las coordenadas UTM son las siguientes:

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
	1			1	2,327,668.4700	476,368.4500
1	B	S 47°28'14.81" E	30.00	B	2,327,648.1910	476,390.5580
B	C	S 02°00'54.65" W	130.84	C	2,327,517.4290	476,385.9570
C	D	S 36°08'48.90" W	107.37	D	2,327,430.7270	476,322.6240
D	12	N 59°32'29.31" W	12.00	12	2,327,436.8100	476,312.2800
12	13	N 34°59'06.71" E	110.07	13	2,327,526.9900	476,375.3900
13	14	N 47°51'48.18" W	62.14	14	2,327,568.6800	476,329.3100
14	1	N 21°24'58.63" E	107.19	1	2,327,668.4700	476,368.4500
SUPERFICIE = 6,742.40 m <sup>2</sup>						

### DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN

Al nororiente del punto 1 al punto B en línea recta con una distancia de 30.00 metros; al oriente del punto B al punto C en línea recta con una distancia de 130.84 metros; al sur del punto C al punto D en línea recta con una distancia de 107.37 metros; al surponiente del punto D al punto 12 en línea recta con una distancia de 12 metros; al poniente del punto 12 al punto 13 en línea recta con una distancia de 110.07 metros; al norponiente del punto 13 al punto 14 en línea recta con una distancia de 62.14 metros; al norponiente del punto 14 al punto 1 en línea recta con una distancia de 107.19 metros , con una superficie total de 6,742.40 m<sup>2</sup>

## V.2 ZONIFICACIÓN PRIMARIA (PLANO E-02)

Es aquella donde se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación.

De acuerdo con el Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo del municipio de Compostela es Área de Reserva Urbana AR.

AR-01, con una superficie de 6,740.67 m<sup>2</sup>, correspondiente al área de aplicación.

## V.3 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA (PLANO E-03)

Es en la que se determinan la vocación específica en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, congruentes con lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela.

### V.3.1 HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H3

Son las zonas habitacionales donde la densidad de habitantes por hectárea es hasta de 105 a 200 hab/ha, pudiendo coexistir 40 viviendas/ha. para vivienda unifamiliar y plurifamiliar. Se identifican con la clave (H3-1) y el número que la específica y se describen a continuación:

#### UNIFAMILIAR

H3-1. Se localiza al norponiente del área de aplicación y tiene una superficie de 884.58 m<sup>2</sup>.

H3-2. Se encuentra al nororiente del área de aplicación y tiene una superficie de 1,125.95 m<sup>2</sup>.

H3-3. Se encuentra al centro del área de aplicación y tiene una superficie de 991.08 m<sup>2</sup>.

H3-4. Se encuentra al surponiente del área de aplicación y tiene una superficie de 770.91 m<sup>2</sup>.

Sumando una superficie total de 3,772.52 m<sup>2</sup>

### V.3.2 ÁREA DE RESTRICCIÓN PARA LA VIALIDAD

Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el diseño urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave (INV-01)

INV-01. Se localiza distribuida al interior del área de aplicación y tiene una superficie de 2,645.53 m<sup>2</sup>.

### V.3.3 ÁREA VERDE

De acuerdo a la propuesta del desarrollo se proponen tres áreas verdes. Y se identifica con la clave EV-01.

EV-01. Se localiza al sur del área de estudio y tiene una superficie de 30.11 m<sup>2</sup>.

EV-02. Con una superficie de 207.20 m<sup>2</sup> y se localiza al oriente del área de estudio.

EV-03. Con una superficie de 85.31 m<sup>2</sup> y se localiza al poniente del área de estudio.

Sumando un total de 322.62 m<sup>2</sup>.

## V.4 DISEÑO URBANO (PLANO E-04)

Es en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento

y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación.

#### V.4.1 ZONA DE USO HABITACIONAL

Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, cabe señalar que el presente desarrollo propone lotes para vivienda unifamiliar.

La propuesta del número de viviendas unifamiliar y se fundamenta en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela.

Uso de suelo: Habitacional densidad alta H3

Densidad: 40 viv/ha vivienda unifamiliar

Superficie a desarrollar: 6,742.40 m<sup>2</sup>

- MÁXIMO NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS

$0.67 (40 \text{ viv/ha}) = 27$  viviendas unifamiliares

#### VIVIENDA UNIFAMILIAR

Está comprendida por cuatro manzanas localizadas al interior del polígono, donde la topografía permitió generar lotes con superficie mínima de 140 m<sup>2</sup>, mismas que se describen a continuación:

1. Con una superficie de 884.59 m<sup>2</sup> y la conforman 6 lotes unifamiliares
2. Con una superficie de 1125.96 m<sup>2</sup> y formada por 7 lotes unifamiliares
3. Con una superficie de 991.08 m<sup>2</sup> y 7 lotes unifamiliares
4. Tiene una superficie de 770.89 m<sup>2</sup> y conformada por 4 lotes unifamiliares

Sumando un total de 3,772.52 m<sup>2</sup>.

MANZANA 1			
NO.	USO	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	144.83
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	166.01
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	147.94
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	142.74
5	HABITACIONAL	IRREGULAR	142.27
6	HABITACIONAL	IRREGULAR	140.78
TOTAL			884.59

MANZANA 2			
NO.	USO	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	148.66
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	147.70
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	148.26
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	193.98
5	HABITACIONAL	IRREGULAR	142.67
6	HABITACIONAL	IRREGULAR	143.62
7	HABITACIONAL	IRREGULAR	201.08
TOTAL			1125.96

MANZANA 3			
NO.	USO	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	144.66
2	HABITACIONAL	8.00X17.5	140.00
3	HABITACIONAL	8.00X17.5	140.00
4	HABITACIONAL	8.00X17.5	140.00
5	HABITACIONAL	8.00X17.5	140.00
6	HABITACIONAL	8.00X17.5	140.00
7	HABITACIONAL	IRREGULAR	146.54
TOTAL			991.08

MANZANA 4			
NO.	USO	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	141.33
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	141.72
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	141.65
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	346.19
TOTAL			770.89

MANZANA	NO. LOTES
1	6
2	7
3	7
4	4
TOTAL	24

#### V.4.2 ÁREA VERDE

La propuesta de las áreas verde tiene una suma total de 322.62 m<sup>2</sup>.

AREA VERDE			
NO.	USO	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	AREA VERDE	IRREGULAR	30.11
2	AREA VERDE	IRREGULAR	207.2
3	AREA VERDE	IRREGULAR	85.31
TOTAL			322.62

#### V.4.3 VIALIDADES

Comprende las vialidades locales y colectora, propuestas en el desarrollo habitacional y suman un total de 2,645.53 m<sup>2</sup>,

### V.5 ESTRUCTURA URBANA

#### V.5.1 JERARQUÍA VIAL

De acuerdo a las fracciones XIV y XVI del artículo 177 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, la jerarquía vial propuesta es la siguiente:

#### VIALIDADES LOCALES

Tienen una sección de 12.00 metros y 12.5 metros de alineamiento a alineamiento incluyendo banquetas de 1.00 metros de ancho y una ciclovía de 1.00 metros, sumando un total de 2,082.68 m<sup>2</sup>.

#### ANDADOR

Localizado en la parte suroriente del predio con una sección de 4.00 metros y una superficie de 562.98 m<sup>2</sup>.

### V.5.2 ÁREAS DE DONACIÓN

De acuerdo con el artículo 29 y 30 del Reglamento de la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, la superficie mínima de los fraccionamientos es a partir de una hectárea y las urbanizaciones menores de una hectárea se considerarán como subdivisión o lotificación de predios, por lo que el desarrollo habitacional san francisco, no se encuentra en la figura de fraccionamiento y no es aplicable lo correspondiente al porcentaje de donación.

### V.6 INGENIERIA URBANA

En este apartado se desglosan los criterios para la localización de infraestructura, de acuerdo a lo que señala el artículo 54 fracción VIII inciso c).

#### CRITERIOS DE LOCALIZACION

Se describirán la ubicación probable de las fuentes de abastecimiento para el desarrollo habitacional.

#### AGUA POTABLE

La propuesta es la perforación de un pozo profundo en el polígono ubicado al sur del predio, con una superficie de 85.31m<sup>2</sup>.

Con fecha del 6 de agosto del 2022, se ingresó el trámite de concesión/ asignación de aguas nacionales subterráneas ante la CONAGUA mediante el número de expediente NAY-L-0028-06-08-22, se anexa copia simple.





## DRENAJE

Debido a que la red sanitaria municipal se localiza en la coordenada UTM  $X=475319.55$   $Y=2327856.46$

Motivo por el cual se propone la instalación de un biodigestor autolimpiable marca ROTOPLAS en cada uno de los lotes.

Dicho Biodigestor cuenta con lo siguiente:

- Equipo para el tratamiento primario de aguas negras y grises para su descarga a suelo (pozo de absorción o infiltración) o drenaje.
- Sistema de autolimpieza para purga de lodo, sin necesidad de usar equipo especial.
- Un filtro anaerobio interno que aumenta la eficiencia de tratamiento del agua, no requiere de electricidad para su funcionamiento o algún producto químico para tratar el agua.

Y funciona de la siguiente manera:

## Funcionamiento

El Biodigestor Autolimpiable cuenta con 3 etapas para el tratamiento del agua residual:

### 1. Primera Etapa.

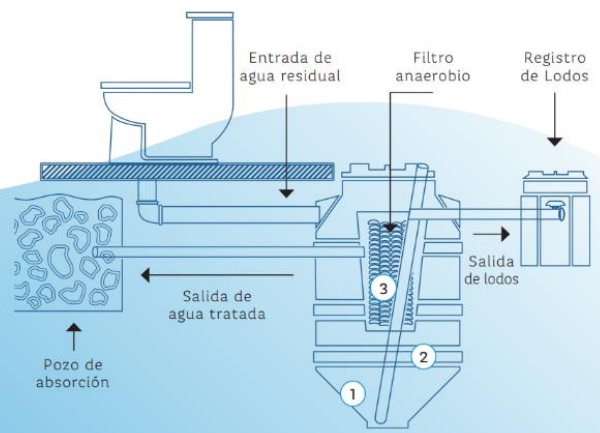
El agua residual ingresa hasta el fondo donde el diseño del Biodigestor facilita la separación de lodos y agua.

### 2. Segunda Etapa.

Las bacterias comienzan la descomposición y el agua pasa a través de esta cama de lodos.

### 3. Tercera Etapa.

El agua atraviesa el filtro anaerobio para retener otra parte de la contaminación. Finalmente el agua tratada proveniente del Biodigestor se direcciona hacia una zanja de infiltración o un pozo de absorción. Los lodos se decantan en el fondo del Biodigestor para posteriormente ser purgados durante su mantenimiento



(Se anexa ficha técnica)

## ELECTRIFICACIÓN

Se realizará la línea eléctrica general, la cual se distribuirá por el camino de acceso al predio.

## TRAZO DE REDES

### AGUA POTABLE

La propuesta de la red de distribución para el desarrollo se construirá con tubería PVC hidráulico clase RD-26 en diámetros que van desde 2", 3" y 4" en redes secundarias, y en redes primarias 6" y en su caso 8" de diámetro; logrando con esta la presión mínima necesaria en la red. Se construirá circuitos manzaneros para la conexión de las tomas domiciliarias, este será en 2" de diámetro

Para una correcta sectorización y con esto garantizar un sistema de distribución de agua más eficiente, se construirán piezas especiales en la red de distribución entre los cuales estarán cajas de operación de válvulas, válvulas de control, tee's, cruz, codos, de diferentes diámetros.

Las tomas domiciliarias incluirán válvula antifraude, se construirán con manguera de ½" de diámetro, incluirá cuadro, llave de banqueta y bota; esta se alojara entre el límite de la propiedad y la banqueta

## ELECTRIFICACIÓN

La red de alumbrado público se realizará de acuerdo con las normas y especificaciones de la C. F. E. que podrían ser las siguientes:

- Red de baja y media tensión a base de postes de concreto 12-750 y postes 7-600 1F-2H con cables de aluminio tipo DS XLP calibre 1/0 AWG con aislamiento del 100%.
- Red de alumbrado público, luminaria de postes metálicos cónico de 8 mts. Brazo de 1.80 mts. Con lámpara OV-15
- Transformados monofásico tipo pedestal operación en anillo con boquilla en media tensión autoprotegido en baja y alta tensión de acuerdo a la norma "K" con muretes de medición de concreto para 1 vivienda, con acometida subterránea

## ELECTRICIDAD

- Densidad de carga 5KVA por vivienda
- 4VA/M áreas verdes
- Baja tensión a 7.5-10.5 para alta tensión
- Acometidas 5.5 y máxima de 35 m.
- Alumbrado de 4.8 a 12 m.

## VI. NIVEL PROGRAMATICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

### VI.1 PROGRAMA DE ACCIONES A EJECUTAR

Para la consecución de las metas del Programa Parcial de Urbanización "San Francisco", 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 Plan Programa Parcial de Urbanización	Dependencia municipal IMPLAN, Cabildo	X		
1.2	Publicación del Programa Parcial de Urbanización	Dependencia municipal IMPLAN	X		
1.3	Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinan dentro del Programa Parcial de Urbanización	Dependencia municipal DGDUE	X		
2. Suelo Urbano.					
2.1	Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos y el Dictamen de congruencia emitido por la SDS	PROMOVENTE	X		
2.2	Urbanización de las áreas:	PROMOVENTE	X		

ACCION		RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda unifamiliar</li> <li>donación</li> </ul>				
<b>3. Infraestructura</b>					
<b>3.1</b>	Proyecto y construcción del sistema de abastecimiento de agua potable para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización.	PROMOVENTE	X	X	X
<b>3.2</b>	Proyecto y construcción del sistema de drenaje para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización	PROMOVENTE	X	X	X
<b>3.3</b>	Proyecto y construcción de la línea primaria para el abasto de energía eléctrica para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización	PROMOVENTE / C.F.E.	X	X	X
<b>3.4</b>	Proyecto y construcción de las instalaciones pluviales	PROMOVENTE	X	X	X
<b>4. Vialidad y transporte.</b>					

ACCION		RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
4.1	Proyecto y construcción de las vialidades internas.	PROMOVENTE	X	X	X
<b>6. Servicios públicos.</b>					
6.1	Implantación del servicio de recolección de basura	PROMOVENTE/ Dependencia municipal		X	
<b>7. Protección Ambiental y Riesgo Urbano.</b>					
7.1	Acotamiento de servidumbres en viales propuestos dentro del área para evitar invasión en los derechos de vía.	TRANSITO ESTATAL Y MUNICIPAL		X	
<b>8. Participación de la Comunidad.</b>					
8.1	Programa de concientización y difusión del Programa Parcial de Urbanización, señalando aspectos de conservación del Patrimonio ambiental, así como el aprovechamiento y protección racional del agua, de áreas verdes y el reciclaje de desechos.	Ayuntamiento IMPLAN Y CONSEJO MUNICIPAL	X	X	

ACCION		RESPONSABLE	PLAZO		
			Corto	Mediano	Largo
<b>8.2</b>	Promover grupos de ciudadanos e instituciones interesados en la participación de la toma de decisiones en materia de Desarrollo Urbano.	Ayuntamiento IMPLAN Y CONSEJO MUNICIPAL	X	X	
<b>8.3</b>	Promover la organización ciudadana mediante la formación de Juntas de Vecinos, en los diferentes Centros vecinales	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X		
<b>8.4</b>	Promover la participación de la ciudadanía en la aplicación, modificación o propuestas de reglamentos y/o normas ambientales adecuadas	Ayuntamiento IMPLAN Y CONSEJO MUNICIPAL	X		

## VI. 2 PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Los proyectos estratégicos están diseñados para cumplir uno o varios objetivos, es por ello que los siguientes proyectos se basa en los objetivos y metas establecidas para este programa.

- Publicación del Programa Parcial de Urbanización
- Urbanización de las áreas verdes propuestas al interior del proyecto
- Proyecto y construcción del sistema de abastecimiento de agua potable
- Proyecto y construcción del sistema de drenaje
- Proyecto y construcción de la línea primaria para el abasto de energía eléctrica

## VI.3 PREVISION DE RECURSOS FINANCIEROS, PUBLICOS, SOCIALES O PRIVADOS

El financiamiento del desarrollo habitacional en lo correspondiente a la compra del predio y urbanización incluyendo tramites, licencias y autorizaciones se realizará mediante inversión privada, sin embargo, la construcción de las viviendas será a cargo de cada uno de los que adquieran lotes.



## VII. INSTRUMENTACIÓN

### VII.1 INSTRUMENTOS JURÍDICOS

#### VII.1.1 PROYECTO DE REGLAMENTO DEL ÁREA DE APLICACIÓN

De acuerdo con el artículo 61 de la LAHOTyDUEN el procedimiento para la aprobación de los Planes de Desarrollo Urbano, incluyendo el nivel parcial 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, Los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de Centro de Población, Esquemas de Planeación Simplificada, Parciales de Desarrollo Urbano y sus derivados, una vez aprobados en Sesión de Cabildo, serán enviados por el Presidente Municipal al Congreso del Estado para que dentro de un plazo de 15 días hábiles ordene su publicación en el Periódico Oficial del Estado, para que posteriormente se lleve a cabo la inscripción en el registro público de la propiedad y del comercio.

La documentación que se remita al Congreso del Estado comprenderá:

- I. El documento técnico del Programa correspondiente en versión digital;
- II. La versión abreviada para su impresión;

III. La versión completa para su socialización en plataformas digitales, en calidad óptima;

IV. La documentación comprobatoria de la celebración de las instancias de consulta pública, y

V. El dictamen de congruencia emitido por la Secretaría.

En lo que se refiere 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.

V. El dictamen de congruencia emitido por la Secretaría.

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 Plan.

#### VII.1.2 PROYECTO DE APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN

##### **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 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 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 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 planes 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 planes para el desarrollo urbano del estado.

Que el Plan Parcial de Urbanización “San Francisco”, La Peñita de Jaltemba, Municipio de Compostela, es un instrumento técnico – jurídico; derivado del Plan de Municipal Desarrollo Urbano 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 “SAN FRANCISCO”, LA PEÑITA DE JALTEMBA, MUNICIPIO DE COMPOSTELA**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Se aprueba el Programa Parcial de Urbanización; que detalla las políticas, objetivos y lineamientos para el desarrollo urbano, así como los programas y normas de carácter obligatorios establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela.

El área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización, donde deberá aplicarse su normatividad, cuya delimitación se define en el punto I.1.3 del Programa Parcial de Urbanización, y se encuentra formado por la poligonal que se define en el plano E-01

**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 del Estado para el estado de Nayarit, para los efectos de ordenar y regular las actividades en el municipio, la clasificación del territorio comprende:

**A) CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS**

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 para el presente Desarrollo habitacional.

**B) SEÑALAMIENTO DE USOS Y DESTINOS.**

Las áreas urbanas que comprende el ámbito de aplicación del Programa quedarán sujetas a los Usos y Destinos definidos en los términos del artículo 97 de la Ley de Asentamientos Humanos 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 DE USO HABITACIONAL**

Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, cabe señalar que el presente desarrollo propone lotes para vivienda unifamiliar.

La propuesta del número de viviendas unifamiliar y se fundamenta en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela.

Uso de suelo: Habitacional densidad alta H3

Densidad: 40 viv/ha vivienda unifamiliar

Superficie a desarrollar: 6,742.40 m<sup>2</sup>

- MÁXIMO NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS

0.67 (40 viv/ha)= 27 viviendas unifamiliares

#### VIVIENDA UNIFAMILIAR

Está comprendida por cuatro manzanas localizadas al interior del polígono, donde la topografía permitió generar lotes con superficie mínima de 120 m<sup>2</sup>, mismas que se describen a continuación:

5. Con una superficie de 884.59 m<sup>2</sup> y la conforman 6 lotes unifamiliares
6. Con una superficie de 1125.96 m<sup>2</sup> y formada por 7 lotes unifamiliares
7. Con una superficie de 991.08 m<sup>2</sup> y 7 lotes unifamiliares
8. Tiene una superficie de 770.89 m<sup>2</sup> y conformada por 4 lotes unifamiliares

Sumando un total de 3,772.52 m<sup>2</sup>.

MANZANA 1			
NO.	USO	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	144.83
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	166.01
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	147.94
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	142.74
5	HABITACIONAL	IRREGULAR	142.27
6	HABITACIONAL	IRREGULAR	140.78
TOTAL			884.59

MANZANA 2			
NO.	USO	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	148.66
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	147.70
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	148.26
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	193.98
5	HABITACIONAL	IRREGULAR	142.67
6	HABITACIONAL	IRREGULAR	143.62
7	HABITACIONAL	IRREGULAR	201.08
TOTAL			1125.96

MANZANA 3			
NO.	USO	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	144.66
2	HABITACIONAL	8.00X17.5	140.00
3	HABITACIONAL	8.00X17.5	140.00
4	HABITACIONAL	8.00X17.5	140.00
5	HABITACIONAL	8.00X17.5	140.00
6	HABITACIONAL	8.00X17.5	140.00
7	HABITACIONAL	IRREGULAR	146.54
TOTAL			991.08

MANZANA 4			
NO.	USO	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	141.33
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	141.72
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	141.65
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	346.19
TOTAL			770.89

MANZANA	NO. LOTES
1	6
2	7
3	7
4	4
TOTAL	24

## ÁREA VERDE

La propuesta de las áreas verde tiene una suma total de 322.62 m².

AREA VERDE			
NO.	USO	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	AREA VERDE	IRREGULAR	30.11
2	AREA VERDE	IRREGULAR	207.2
3	AREA VERDE	IRREGULAR	85.31
TOTAL			322.62

## VIALIDADES

Comprende las vialidades locales y colectora, propuestas en el desarrollo habitacional y suman un total de 2,645.53 m²,



## ESTRUCTURA URBANA

### JERARQUÍA VIAL

De acuerdo a las fracciones XIV y XVI del artículo 177 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, la jerarquía vial propuesta es la siguiente:

### VIALIDADES LOCALES

Tienen una sección de 12.00 metros y 12.5 metros de alineamiento a alineamiento incluyendo banquetas de 1.00 metros de ancho y una ciclovía de 1.00 metros, sumando un total de 2,082.68 m<sup>2</sup>.

### ANDADOR

Localizado en la parte suroriente del predio con una sección de 4.00 metros y una superficie de 562.98 m<sup>2</sup>.

**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.

**ARTÍCULO SÉPTIMO.** Los notarios públicos sólo podrán autorizar las escrituras públicas ó bien régimen en condómino siempre y cuando observen que se cumpla con lo dispuesto en el ARTÍCULO anterior, en las que inserten las cláusulas relativas a la utilización de áreas y predios contenidas en el presente Programa y se obtenga y cumpla con el certificado del Registro Público de la propiedad correspondiente.

### **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Conforme al artículo 62 de la misma Ley, una vez aprobado el proyecto del Programa por el Cabildo, éste deber ser *enviado por el Presidente Municipal al Congreso del Estado para que dentro de un plazo razonable ordene su publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y surtan sus efectos de Ley. En lo que se refiere a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y los 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 veintidos.**

EL C. PRESIDENTE MUNICIPAL

EL C. SÍNDICO MUNICIPAL

C. C. REGIDORES

VII.1.3 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 “SAN FRANCISCO”, LA PEÑITA DE JALTEMBÁ, MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT.**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Se declara jurídicamente procedente y de orden público e interés social el Programa Parcial de Urbanización “San Francisco” La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, Nayarit, aprobado por unanimidad por el Honorable \_\_\_\_\_ Ayuntamiento Constitucional, en la Sesión de Cabildo de fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2022, el que se adjunta para su publicación correspondiente.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Las disposiciones contenidas en el texto del Programa Parcial de Urbanización “San Francisco” La Peñita de Jaltemba, municipio

de Compostela, Nayarit, 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 "San Francisco" La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, Nayarit, 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 "San Francisco" La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, Nayarit, 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 Programas de Desarrollo Urbano", dentro de los tres días siguientes al de su publicación.

**ARTICULO TERCERO.-** El texto del documento del Programa Parcial de Urbanización "San Francisco" La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, Nayarit, 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.

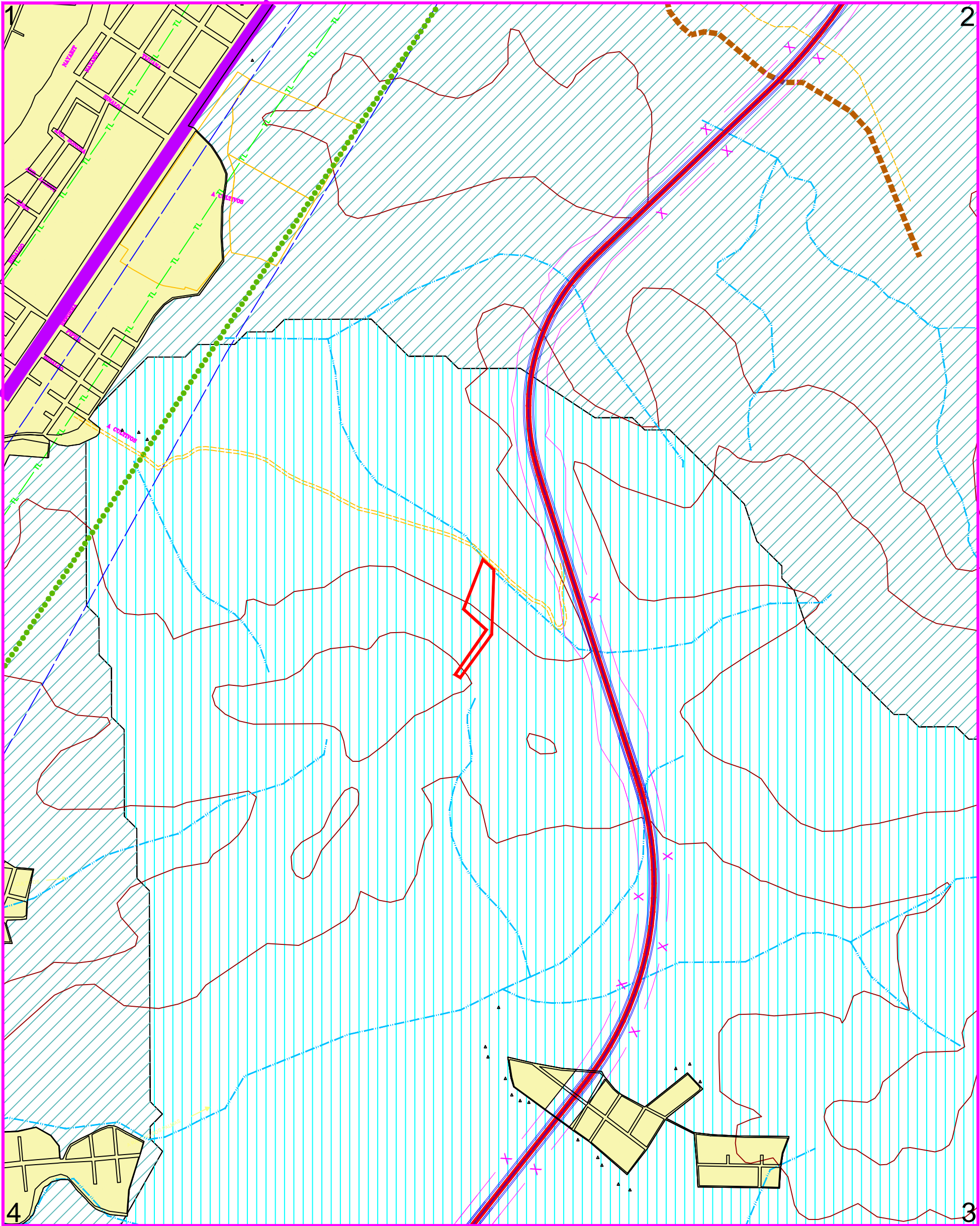
**D A D O en la Sala de Sesiones \_\_\_\_\_ del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Nayarit, en Tepic, su capital, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del dos mil veintiuno.**

**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, en Tepic, su capital, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del dos mil veintidos.**

**Diputado Presidente:**

**Diputado Secretario:**

**Diputado Secretario:**



CLAVE:

**D-06**

Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

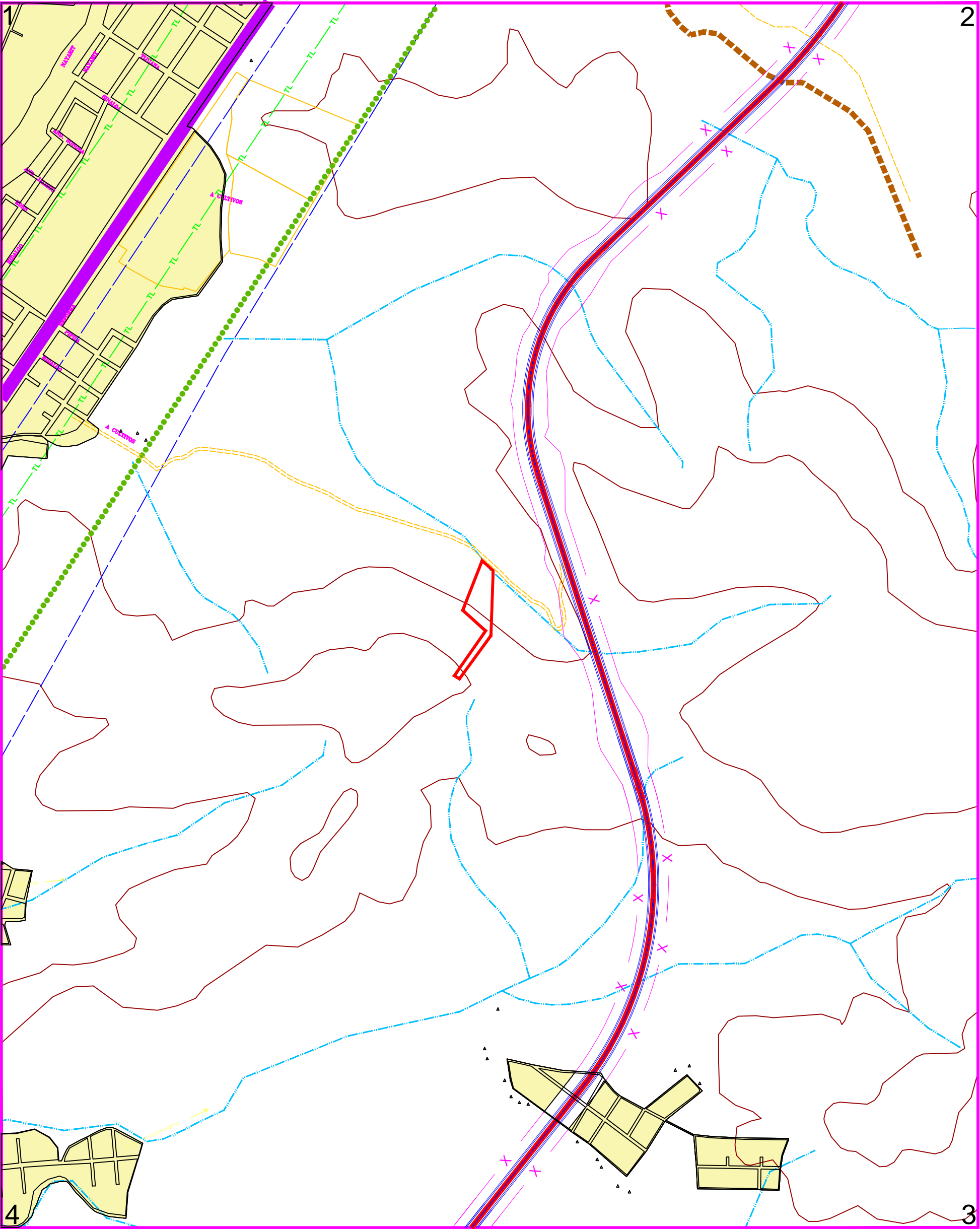
ESCALA GRÁFICA:

NORTE:

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
FRACCIONAMIENTO  
**"SAN FRANCISCO"**  
La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela

- SIMBOLOGÍA BÁSICA:
- Límite del área de estudio
  - Límite del área de aplicación
  - REGIÓN HIDROLÓGICA: RH13 HUICICILA  
CUENCA: R. Hucicila-San Blas  
SUBCUENCA: R. Hucicila
  - Coefficiente de escurrimiento de 5 a 10%
  - Coefficiente de escurrimiento de 10 a 20%

- NOMBRE DEL PLANO:
- HIDROLOGÍA**
- SIMBOLOGÍA TEMÁTICA:
- Curva de nivel
  - Curva Maestra
  - Mancha Urbana Actual
  - Camino existente
  - Autopista (en construcción)
  - Escorrentamiento pluvial
  - Derecho de Vía Autopista
  - Carretera Federal 200



CLAVE: **D-01**

ESCALA GRÁFICA: 0 50 100 200 300

NORTE:

Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

Fecha:  
**OCTUBRE 2022**

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
FRACCIONAMIENTO  
**"SAN FRANCISCO"**

La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela

- SIMBOLOGÍA BÁSICA:
- Límite del área de estudio
  - Límite del área de aplicación

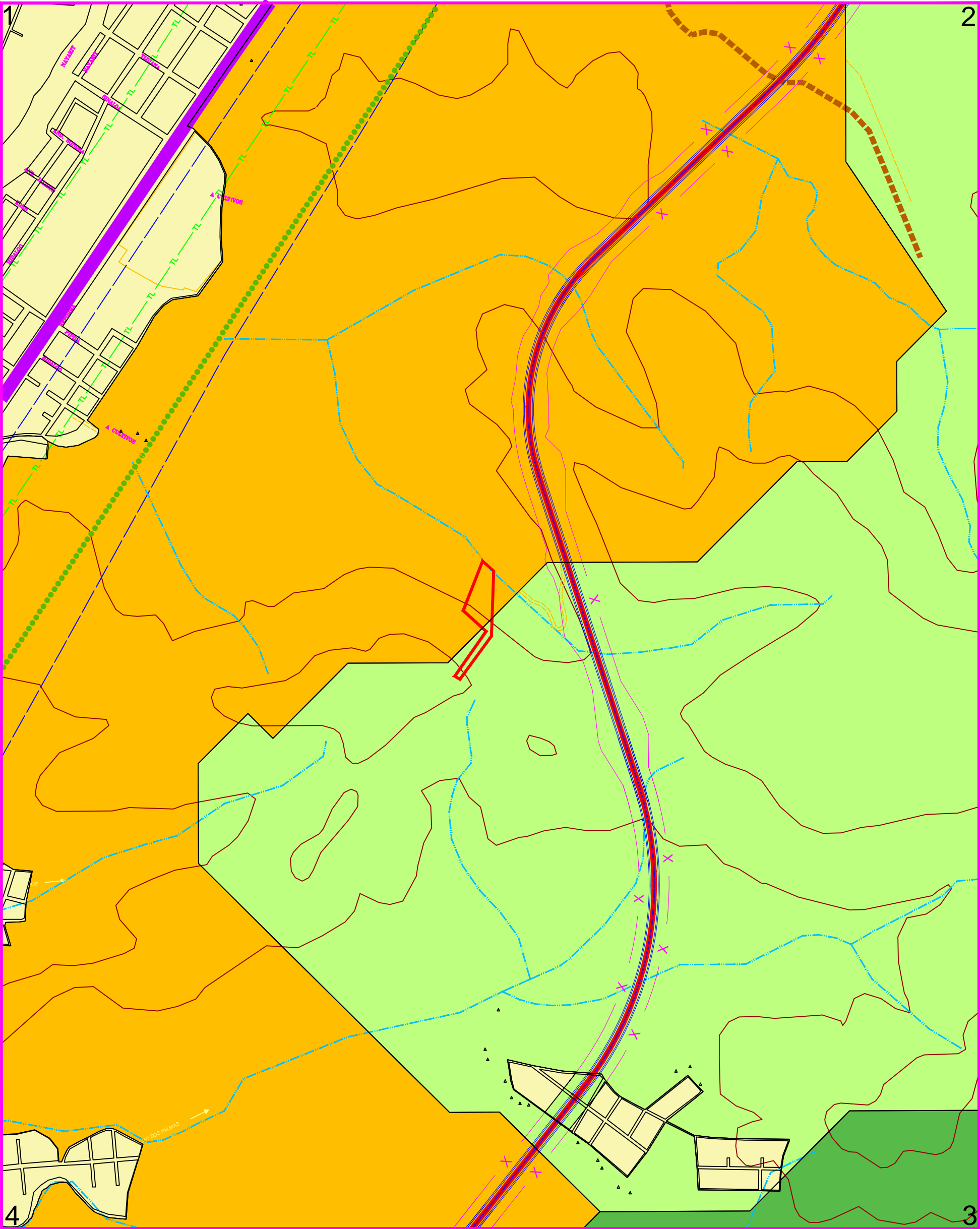
CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
					Y	X
1	2	S 00°00'00" E	2,463.641	1	2,328,790.3483	477,365.8297
2	3	N 90°00'00" W	1,964.846	2	2,326,326.7072	477,365.8297
3	4	N 00°00'00" E	2,463.641	3	2,326,326.7072	475,400.9841
4	1	N 90°00'00" E	1,964.846	4	2,328,790.3483	475,400.9841
SUPERFICIE = 4,840,674.422 m2						

NOMBRE DEL PLANO: **PLANO BASE**

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA:

- Curva de nivel
- Curva Maestra
- Mancha Urbana Actual
- Camino existente
- Autopista (en construcción)
- Escorrentamiento pluvial
- Derecho de Vía Autopista
- Carretera Federal 200





CLAVE: **D-01**

ESCALA GRÁFICA:

Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

Fecha:  
**OCTUBRE 2022**

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
FRACCIONAMIENTO

**"SAN FRANCISCO"**

La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela

SIMBOLOGÍA BÁSICA:

- Límite del área de estudio
- Límite del área de aplicación
- Escudo Volcanes
- Llanura Costera de piso rocoso o cementado
- Sierra Alta Compleja

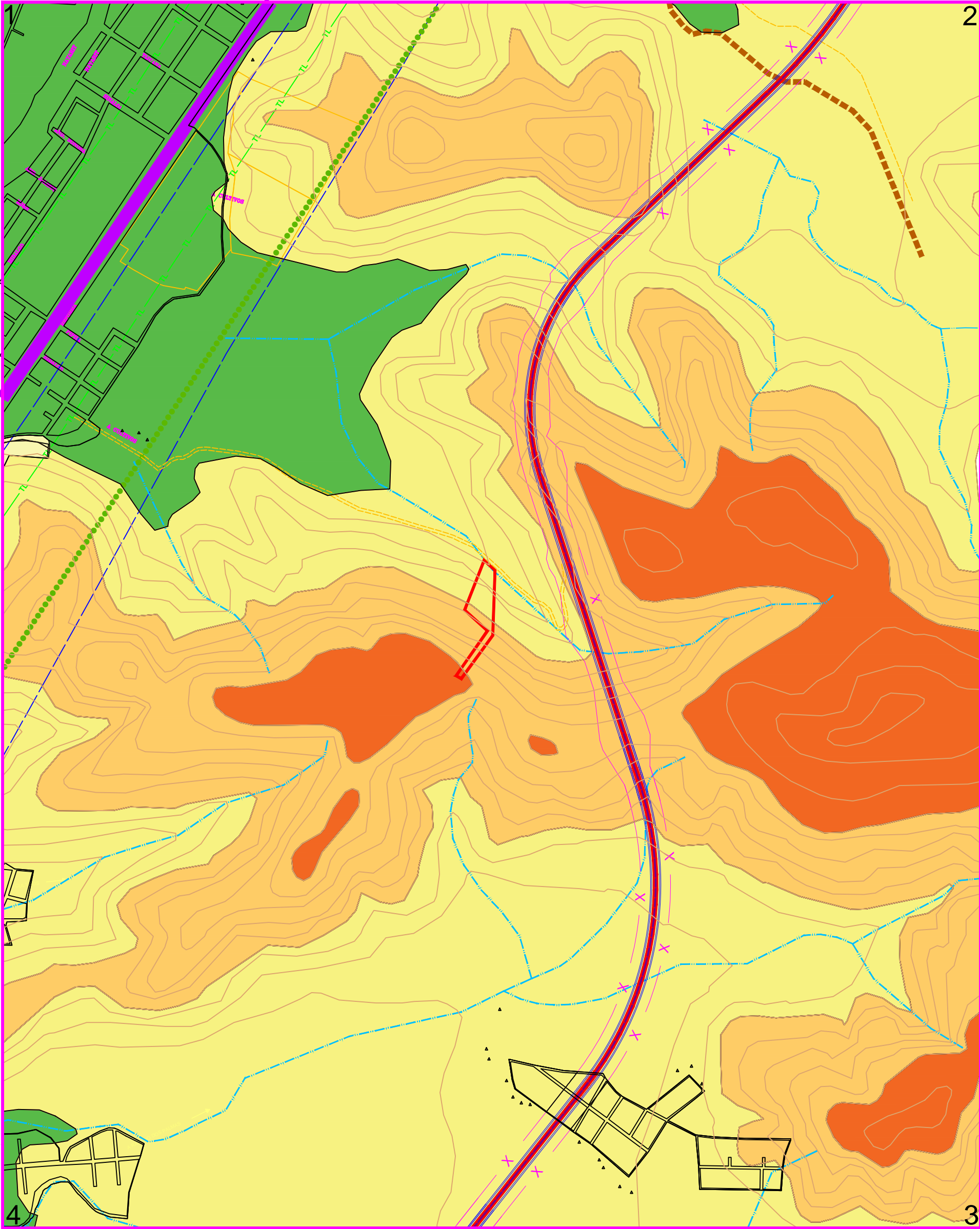
NOMBRE DEL PLANO:

**TOPOFORMAS**

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA:

- Curva de nivel
- Curva Maestra
- Mancha Urbana Actual
- Camino existente
- Autopista (en construcción)
- Escorrentamiento pluvial
- Derecho de Vía Autopista
- Carretera Federal 200





CLAVE:  
**D-03**

ESCALA GRÁFICA:  
0 50 100 200 300

NORTE:

Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

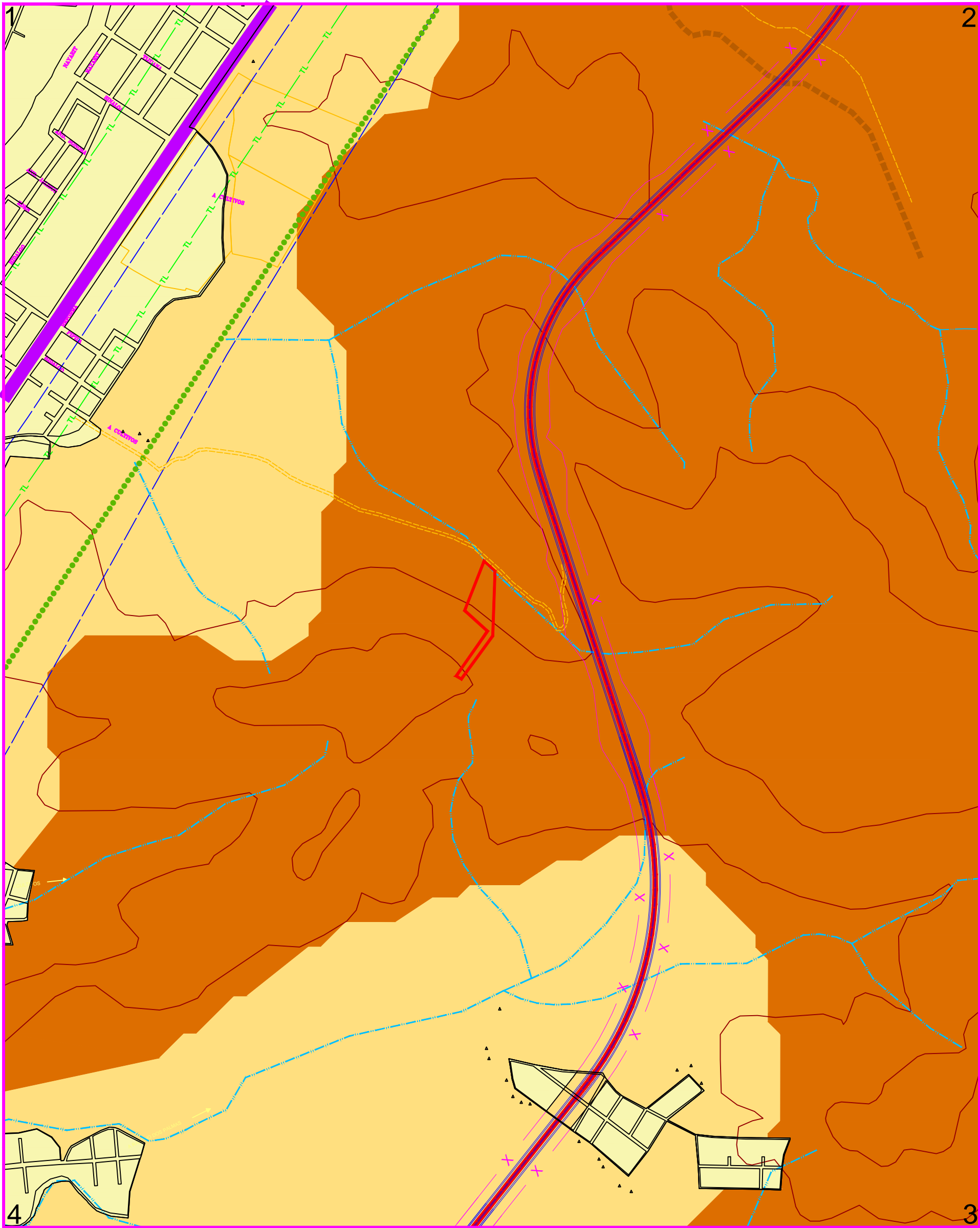
Fecha:  
**OCTUBRE 2022**

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
FRACCIONAMIENTO  
**"SAN FRANCISCO"**  
La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela

- SIMBOLOGÍA BÁSICA:
- Límite del área de estudio
  - Límite del área de aplicación
  - Pendiente del 15 al 30%
  - Pendiente del 10 al 15 %
  - Pendiente del 5 al 10 %
  - Pendiente del 0 al 5 %

NOMBRE DEL PLANO:  
**TOPOGRAFÍA**

- SIMBOLOGÍA TEMÁTICA:
- Curva de nivel
  - Curva Maestra
  - Mancha Urbana Actual
  - Camino existente
  - Autopista (en construcción)
  - Escorrentamiento pluvial
  - Derecho de Vía Autopista
  - Carretera Federal 200



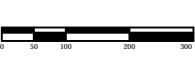
UBICACIÓN:



CLAVE:

D-04

ESCALA GRÁFICA:



NORTE:



Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

Fecha:  
OCTUBRE 2022

## PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

FRACCIONAMIENTO

### "SAN FRANCISCO"

La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela

SIMBOLOGÍA BÁSICA:

- Límite del área de estudio
- Límite del área de aplicación
- PHha+FLeu/2
- PHlep+RGeulep/2

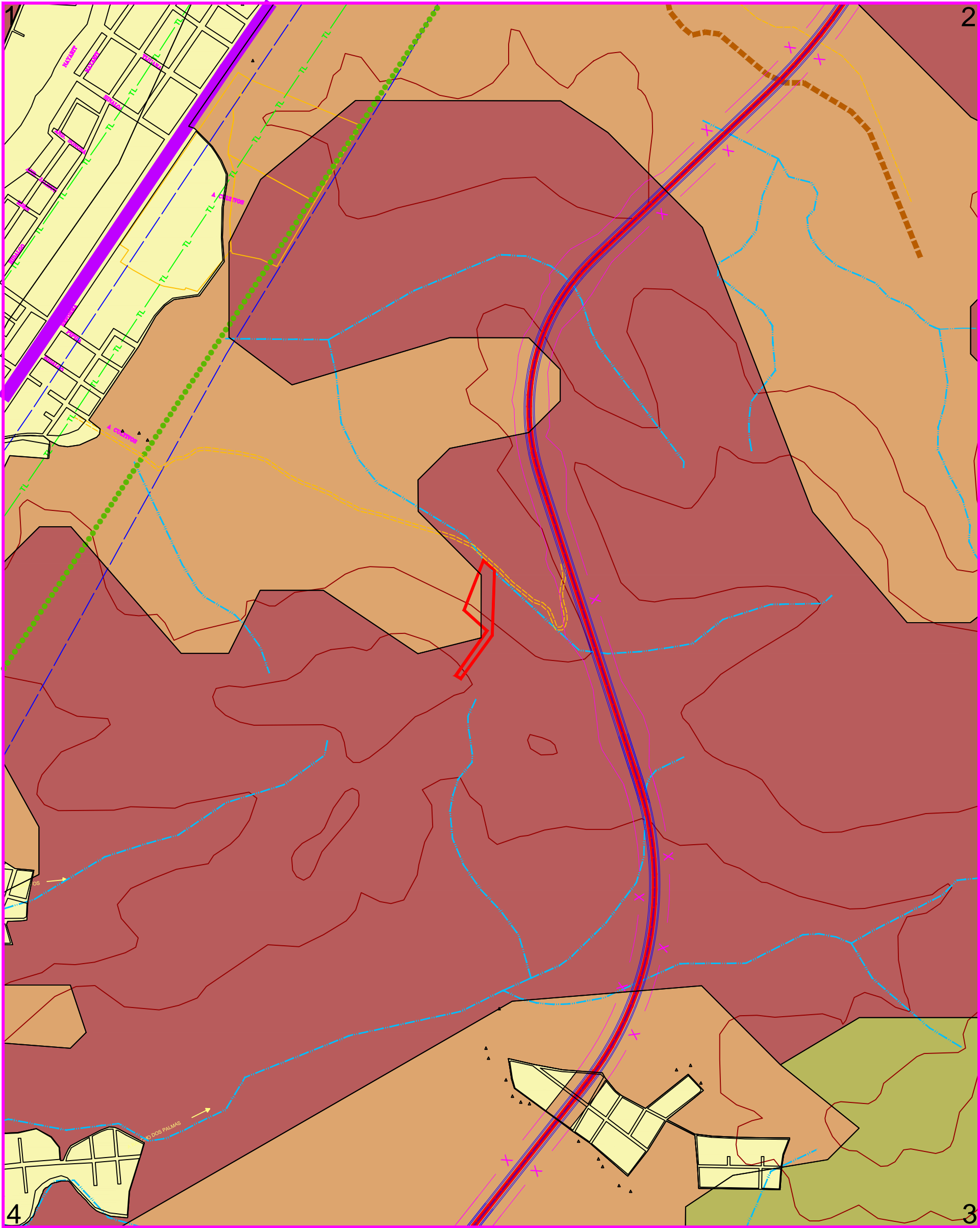
NOMBRE DEL PLANO:

## EDAFOLOGÍA

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA:

- Curva de nivel
- Curva Maestra
- Mancha Urbana Actual
- Camino existente
- Autopista (en construcción)
- Escorrentamiento pluvial
- Derecho de Vía Autopista
- Carretera Federal 200





CLAVE: **D-05**

ESCALA GRÁFICA: 0 50 100 200 300

NORTE:

Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

Fecha:  
**OCTUBRE 2022**

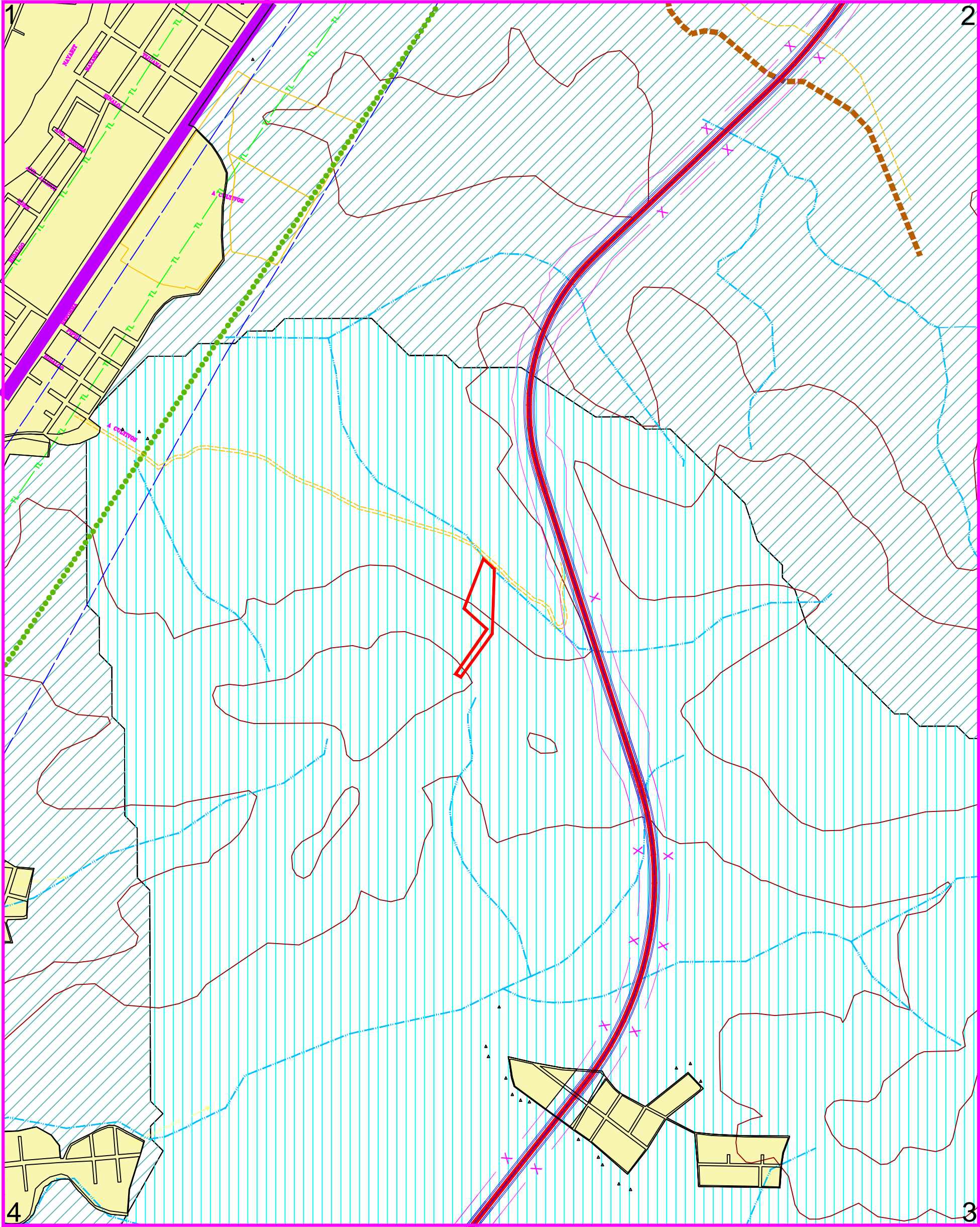
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
FRACCIONAMIENTO  
**"SAN FRANCISCO"**  
La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela

- SIMBOLOGÍA BÁSICA:
- Límite del área de estudio
  - Límite del área de aplicación
  - Basalto Tpl-Q (B)
  - Aluvial Q(al)
  - Toba ácida Tom (Ta)

NOMBRE DEL PLANO:

**GEOLOGÍA**

- SIMBOLOGÍA TEMÁTICA:
- Curva de nivel
  - Curva Maestra
  - Mancha Urbana Actual
  - Camino existente
  - Autopista (en construcción)
  - Escorrentía pluvial
  - Derecho de Vía Autopista
  - Carretera Federal 200



CLAVE:  
**D-06**

ESCALA GRÁFICA:  
0 50 100 200 300

NORTE:

Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

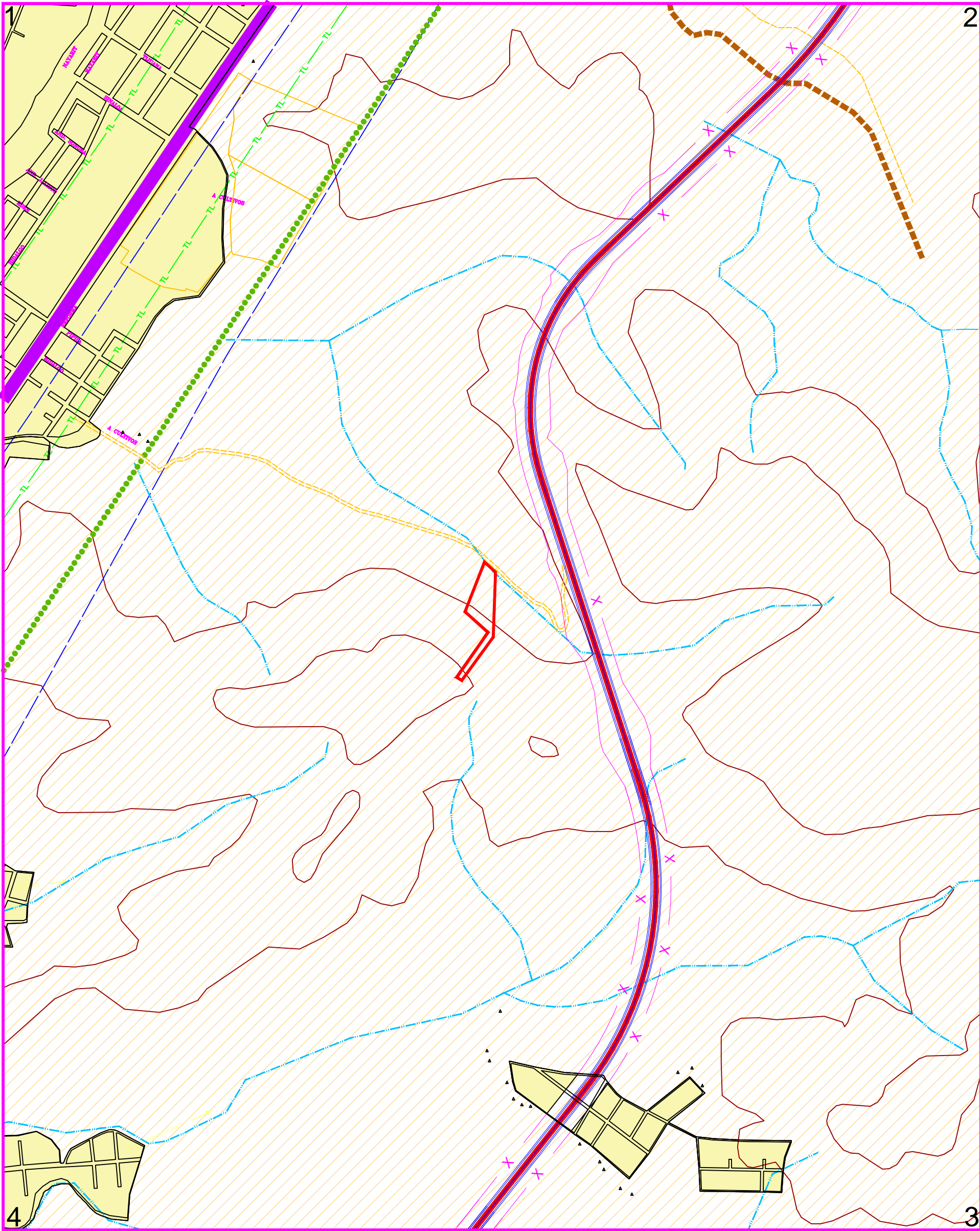
Fecha:  
**OCTUBRE 2022**

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
FRACCIONAMIENTO  
**"SAN FRANCISCO"**  
La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela

- SIMBOLOGÍA BÁSICA:
- Límite del área de estudio
  - Límite del área de aplicación
  - REGIÓN HIDROLÓGICA: RH13 HUICICILA  
CUENCA: R. Huicicila-San Blas  
SUBCUENCA: R. Huicicila
  - Coefficiente de escurrimiento de 5 a 10%
  - Coefficiente de escurrimiento de 10 a 20%

- NOMBRE DEL PLANO:
- ## HIDROLOGÍA
- SIMBOLOGÍA TEMÁTICA:
- Curva de nivel
  - Curva Maestra
  - Mancha Urbana Actual
  - Camino existente
  - Autopista (en construcción)
  - Escurrimiento pluvial
  - Derecho de Vía Autopista
  - Carretera Federal 200





Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

Fecha:  
OCTUBRE 2022

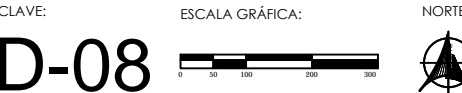
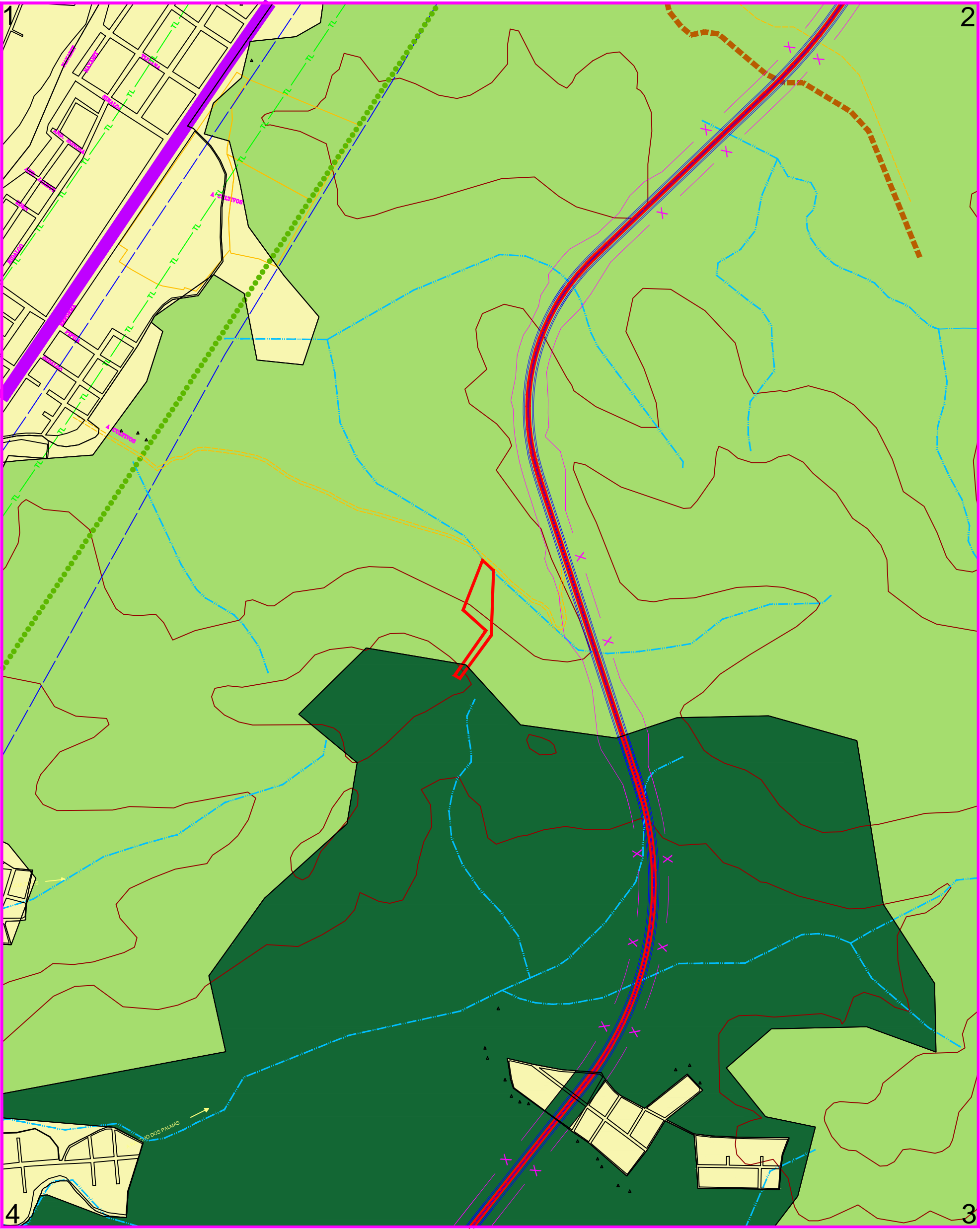
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
FRACCIONAMIENTO  
"SAN FRANCISCO"  
La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela

- SIMBOLOGÍA BÁSICA:
- Límite del área de estudio
  - Límite del área de aplicación
  - Aw2. Cálido subhúmedo  
Temperatura media anual de 22°C  
Precipitación del mes mas seco entre 0 y 60 mm; lluvias de verano con índice P/T mayor de 55.3 y porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual.

NOMBRE DEL PLANO:

CLIMA

- SIMBOLOGÍA TEMÁTICA:
- Curva de nivel
  - Curva Maestra
  - Mancha Urbana Actual
  - Camino existente
  - Autopista (en construcción)
  - Escorrentamiento pluvial
  - Derecho de Vía Autopista
  - Carretera Federal 200



Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales CONABIO  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

Fecha:  
OCTUBRE 2022

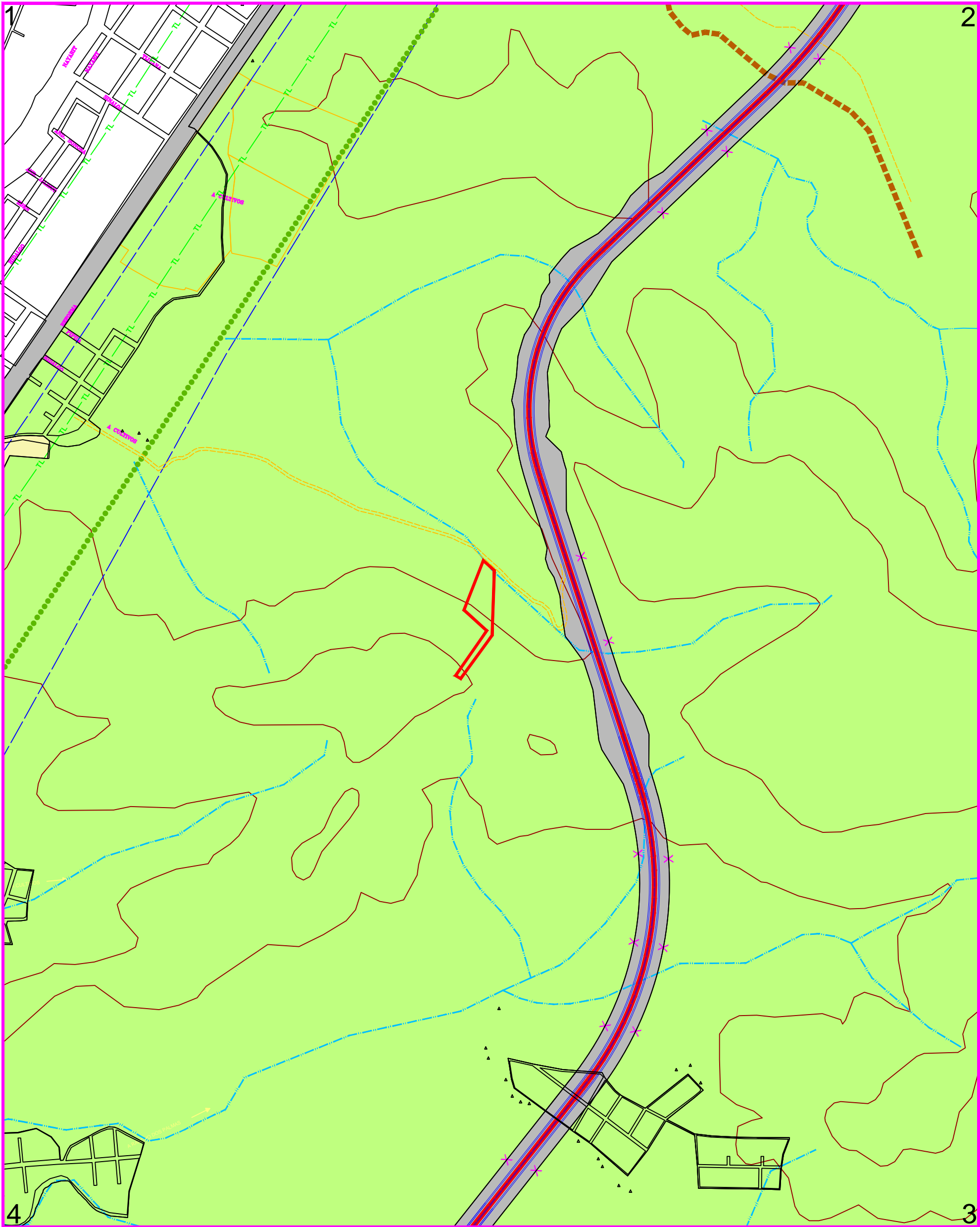
PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
FRACCIONAMIENTO  
"SAN FRANCISCO"  
La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela

- SIMBOLOGÍA BÁSICA:
- Límite del área de estudio
  - Límite del área de aplicación
  - Agricultura de riego
  - Agricultura de temporal
  - Zona Urbana

NOMBRE DEL PLANO:  
USO DE SUELO Y VEGETACIÓN

- SIMBOLOGÍA TEMÁTICA:
- Curva de nivel
  - Curva Maestra
  - Mancha Urbana Actual
  - Camino existente
  - Autopista (en construcción)
  - Escorrentamiento pluvial
  - Derecho de Vía Autopista
  - Carretera Federal 200





CLAVE:

**D-09**



Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

Fecha:  
**OCTUBRE 2022**

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
FRACCIONAMIENTO

**"SAN FRANCISCO"**

La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela

SIMBOLOGÍA BÁSICA:

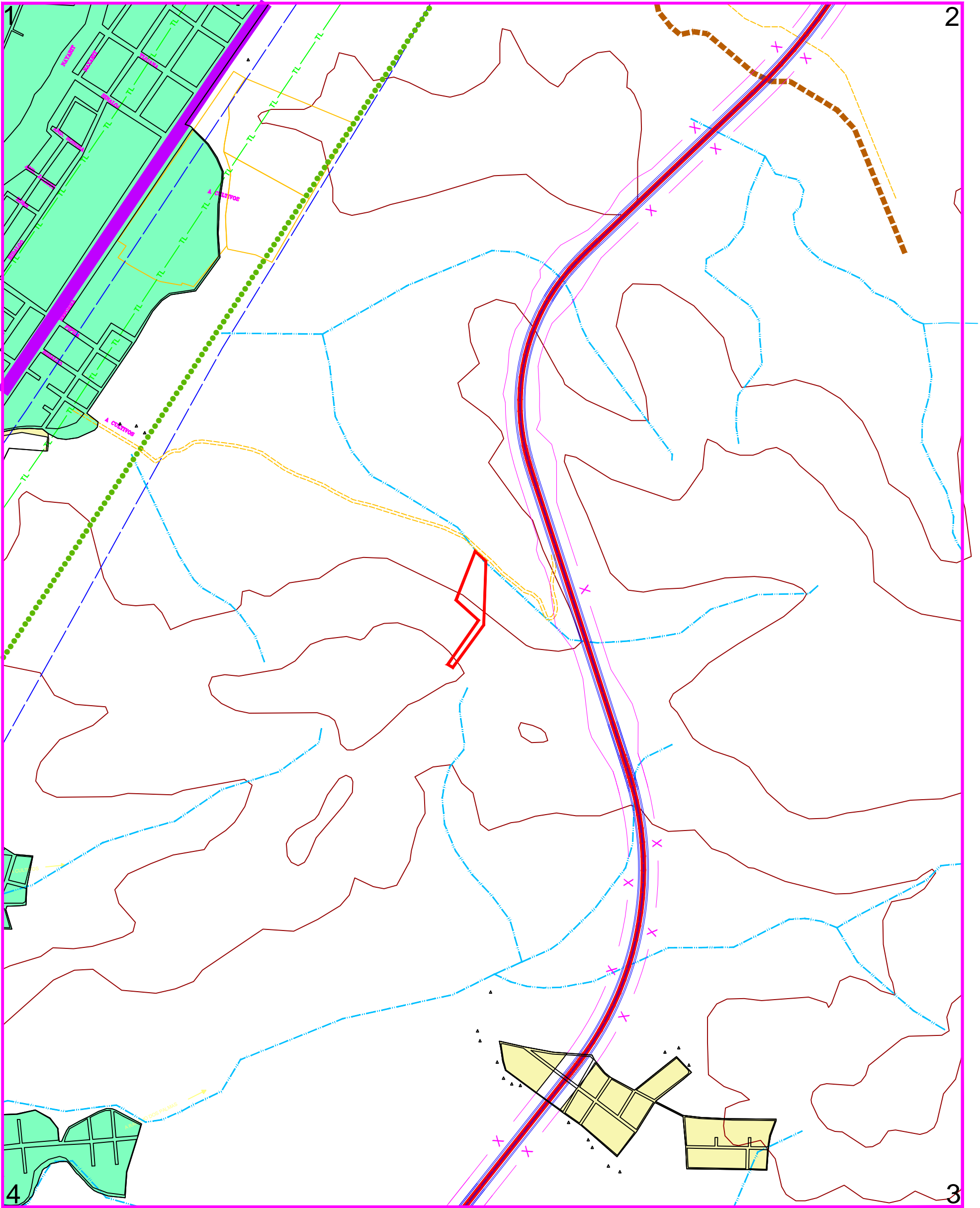
- Límite del área de estudio
- Límite del área de aplicación
- Propiedad social: Ejido La Peña de Jaltemba
- Propiedad Federal
- Propiedad privada

NOMBRE DEL PLANO:

**TENENCIA DE LA TIERRA**

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA:

- Curva de nivel
- Curva Maestra
- Mancha Urbana Actual
- Camino existente
- Autopista (en construcción)
- Escorrentamiento pluvial
- Derecho de Vía Autopista
- Carretera Federal 200



CLAVE: **D-10**

ESCALA GRÁFICA:

NORTE:

Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

Fecha:  
**OCTUBRE 2022**

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

FRACCIONAMIENTO

**"SAN FRANCISCO"**

La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela

- SIMBOLOGÍA BÁSICA:
- Límite del área de estudio
  - Límite del área de aplicación
  - 99.21% de cobertura de agua potable de viviendas particulares habitadas

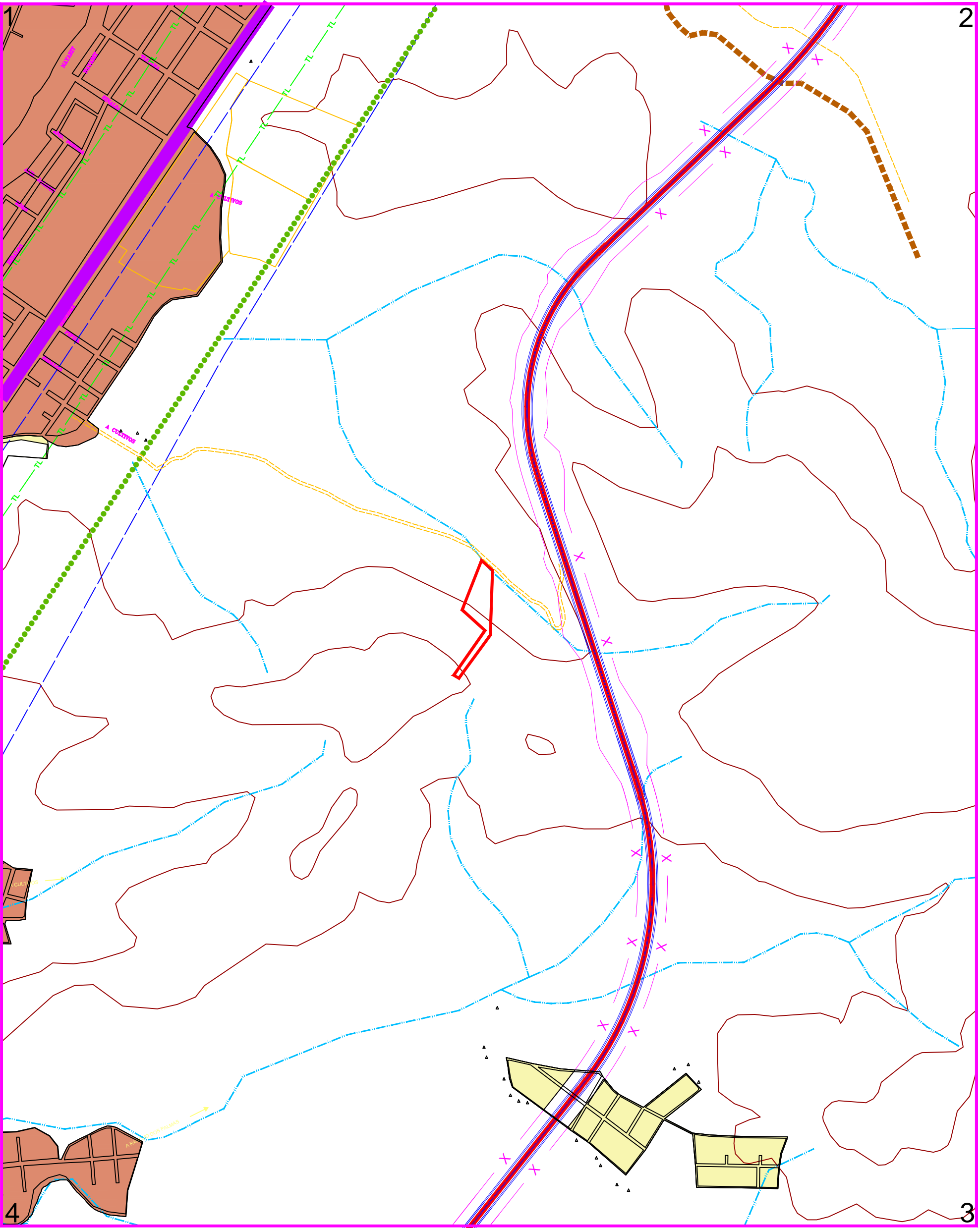
De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda del 2020, se registra para la localidad de La Peña de Jaltemba un total de 3,044 viviendas particulares habitadas de las cuales 3,020 viviendas tienen disponibilidad de agua potable, representando el 99.21% del total

NOMBRE DEL PLANO:

**COBERTURA DE AGUA POTABLE**

- SIMBOLOGÍA TEMÁTICA:
- Curva de nivel
  - Curva Maestra
  - Mancha Urbana Actual
  - Camino existente
  - Autopista (en construcción)
  - Escorrentamiento pluvial
  - Derecho de Vía Autopista
  - Carretera Federal 200





Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

Fecha:  
**OCTUBRE 2022**

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
FRACCIONAMIENTO  
**"SAN FRANCISCO"**  
La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela

- SIMBOLOGÍA BÁSICA:
- Límite del área de estudio
  - Límite del área de aplicación
  - 99.83% de cobertura de agua potable de viviendas particulares habitadas

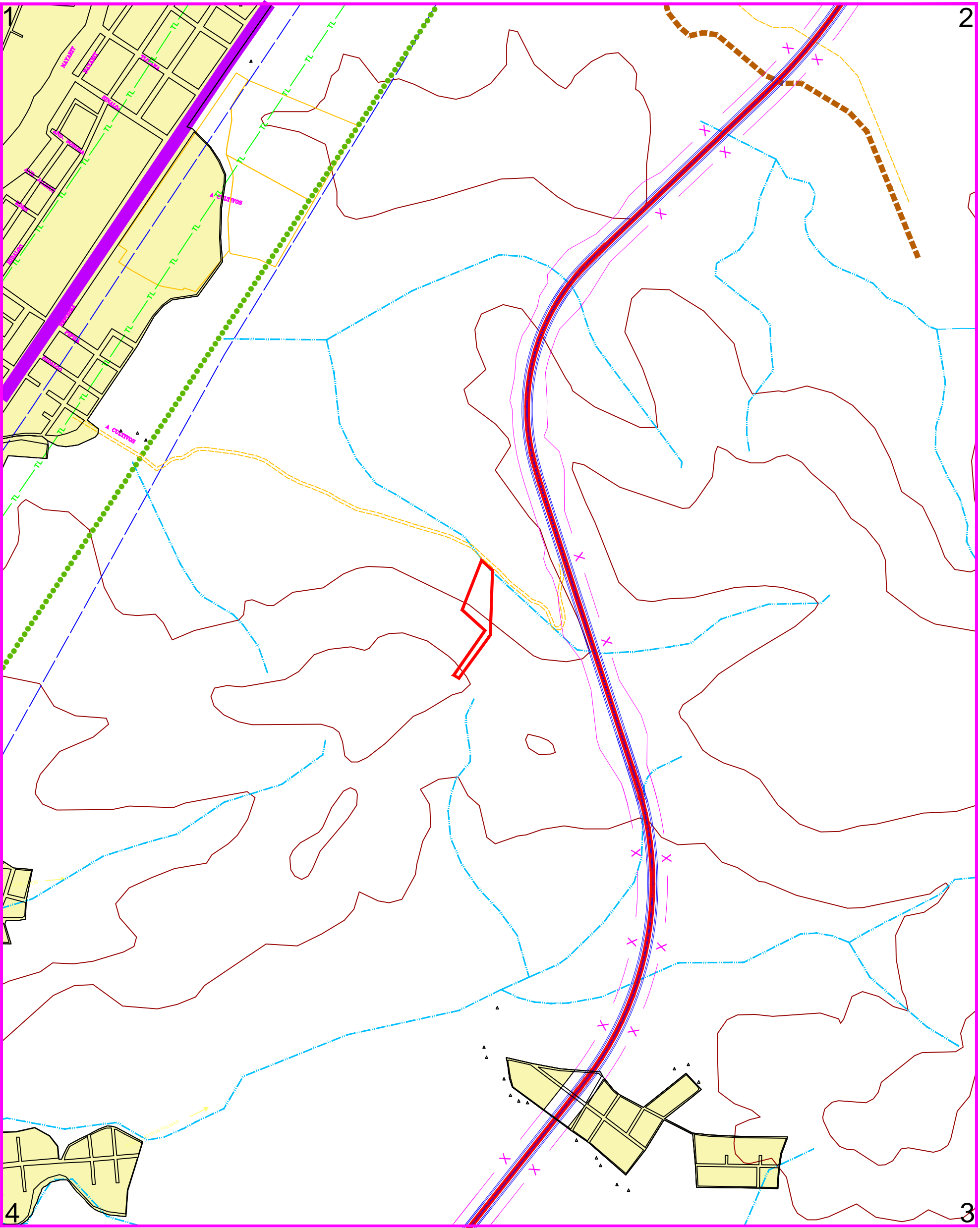
De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda del 2020, se registra para la localidad de La Peña de Jaltemba un total de 3,044 viviendas particulares habitadas de las cuales 3,039 viviendas tienen disponibilidad de drenaje, representando el 99.83 % del total

NOMBRE DEL PLANO:

**COBERTURA DE DRENAJE**

- SIMBOLOGÍA TEMÁTICA:
- Curva de nivel
  - Curva Maestra
  - Mancha Urbana Actual
  - Camino existente
  - Autopista (en construcción)
  - Escorrentamiento pluvial
  - Derecho de Vía Autopista
  - Carretera Federal 200





CLAVE: **D-13**

ESCALA GRÁFICA:

Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

Fecha:  
**OCTUBRE 2022**

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN  
FRACCIONAMIENTO  
**"SAN FRANCISCO"**  
La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela

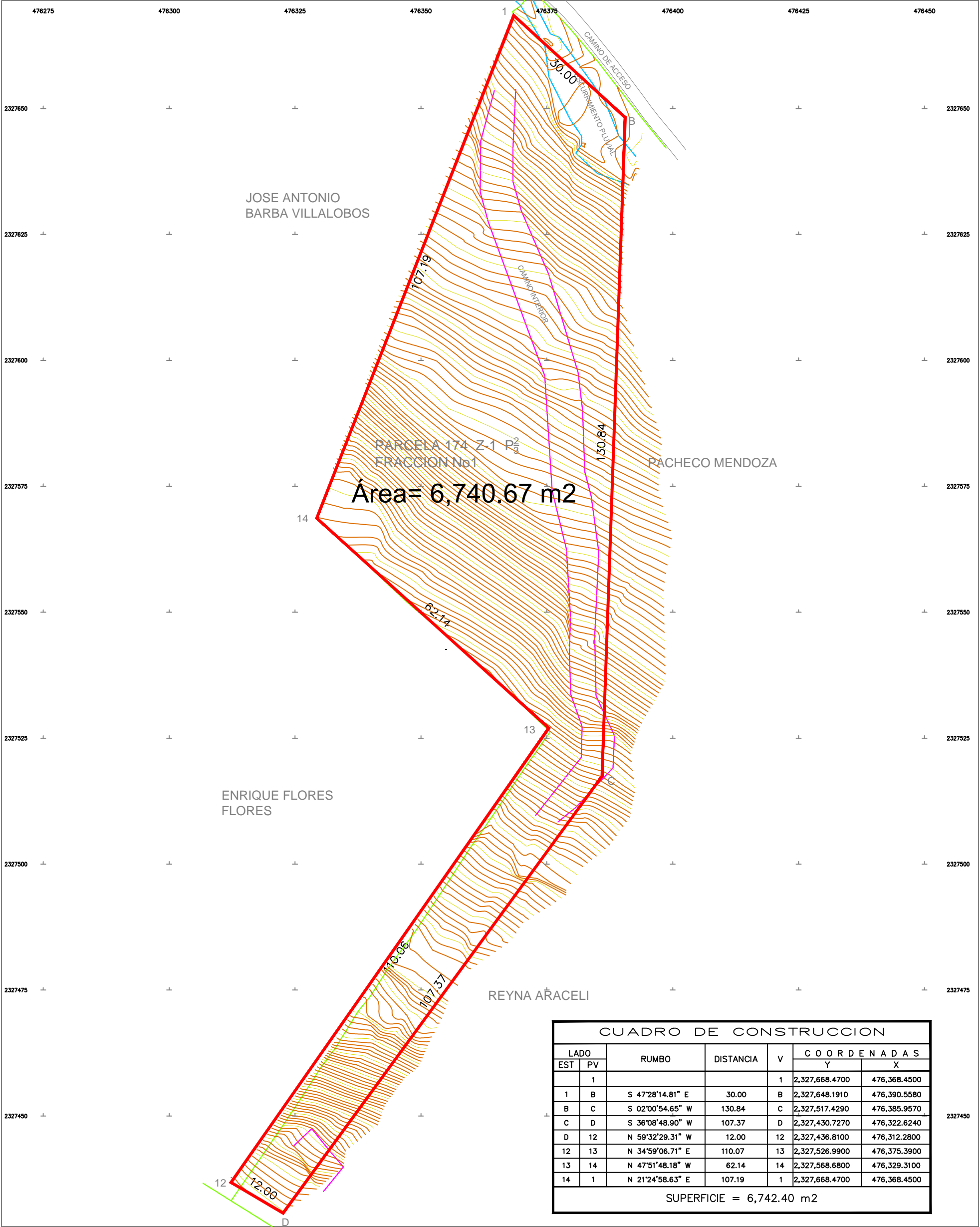
- SIMBOLOGÍA BÁSICA:
- Límite del área de estudio
  - Límite del área de aplicación
  - VIALIDAD LOCAL
  - VIALIDAD PRIMARIA: Tepic-Puerto Vallarta
  - VIALIDAD REGIONAL: Autopista Jala-Vallarta

NOMBRE DEL PLANO:

**VIALIDAD**

- SIMBOLOGÍA TEMÁTICA:
- Curva de nivel
  - Curva Maestra
  - Mancha Urbana Actual
  - Camino existente
  - Autopista (en construcción)
  - Escorrentamiento pluvial
  - Derecho de Vía Autopista
  - Carretera Federal 200





UBICACIÓN:

**FRACCIONAMIENTO**

**"SAN FRANCISCO"**

La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela

SIMBOLOGÍA BÁSICA:

Límite del área de aplicación

NOMBRE DEL PLANO:

**ÁREA DE APLICACIÓN**

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA:

- Curva de nivel
- Curva Maestra
- Vértice
- Camino existente
- Cerco existente
- Escorrentía pluvial

CLAVE:

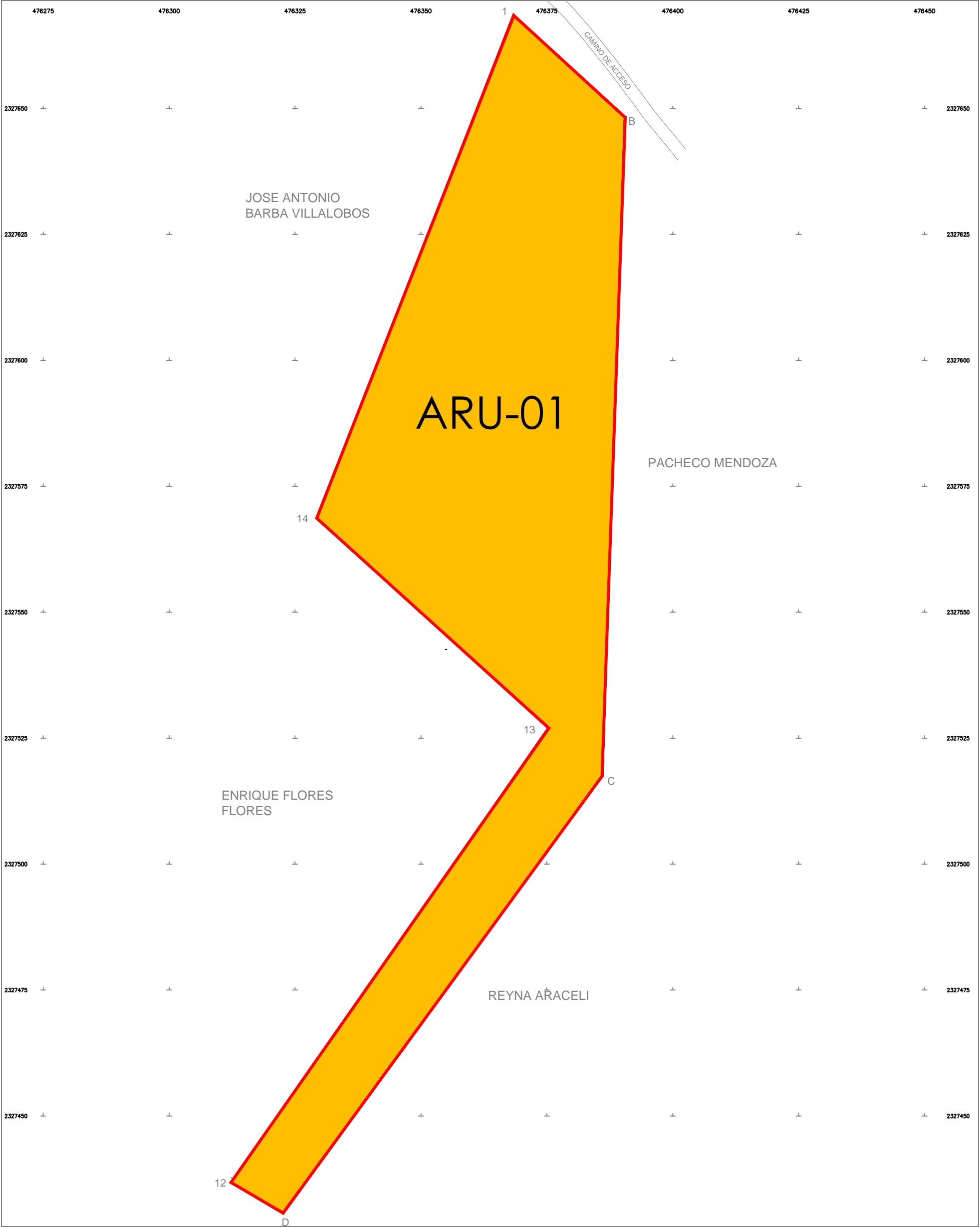
**E-01**

ESCALA GRÁFICA:

NORTE:

Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

Fecha:  
**MARZO 2022**



UBICACIÓN:

**FRACCIONAMIENTO**  
**"SAN FRANCISCO"**  
La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela

NOMBRE DEL PLANO:  
**ZONIFICACIÓN PRIMARIA**

SIMBOLOGÍA BÁSICA:

Límite del área de aplicación

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA:

ARU-01

Área de reserva urbana

D

Vértice

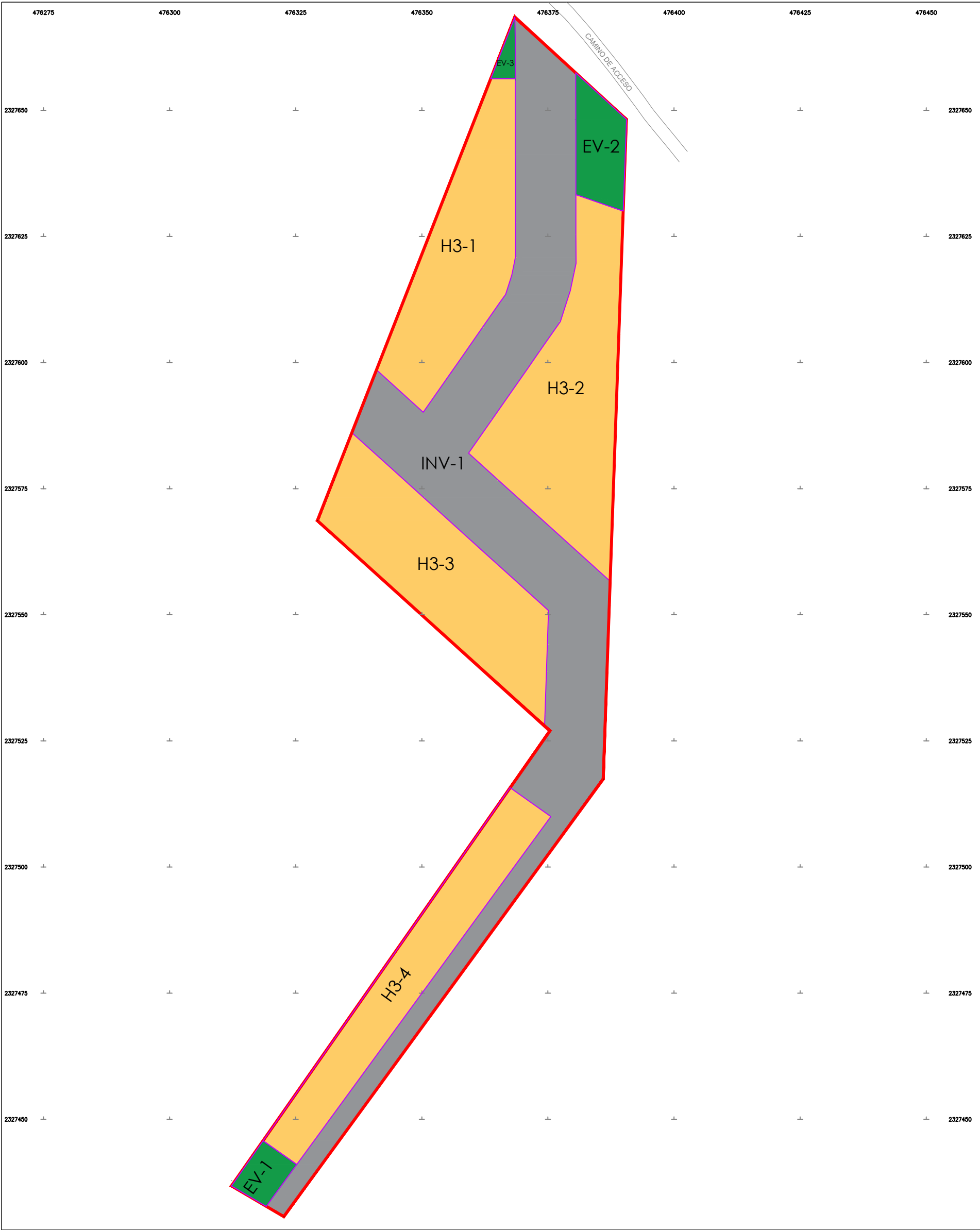
CLAVE:  
**E-02**

ESCALA GRÁFICA:

NORTE:

Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

Fecha:  
**MARZO 2022**



CLAVE:

**E-04**

Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

ESCALA GRÁFICA:

NORTE:

Fecha:  
**OCTUBRE 2022**

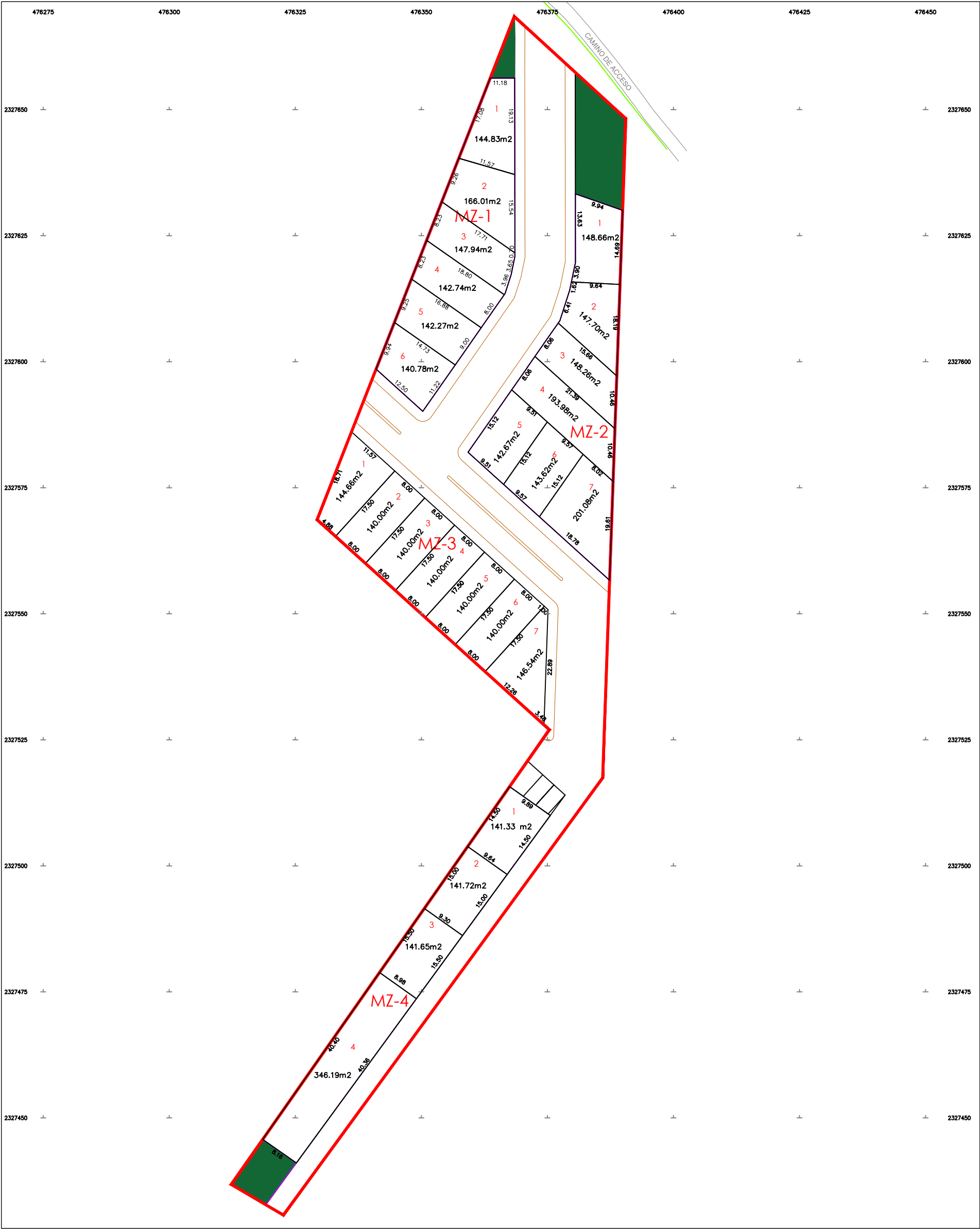
**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN**  
FRACCIONAMIENTO  
**"SAN FRANCISCO"**  
La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela

- SIMBOLOGÍA BÁSICA:
- Límite del área de aplicación
  - Habitacional densidad alta
  - Espacios verdes y abiertos
  - Infraestructura vial

NOMBRE DEL PLANO:

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

SIMBOLOGÍA



UBICACIÓN:

**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN**  
FRACCIONAMIENTO  
**"SAN FRANCISCO"**  
La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela

SIMBOLOGÍA BÁSICA:

Límite del área de aplicación

NOMBRE DEL PLANO:

**DISEÑO URBANO**

SIMBOLOGÍA

Lote unifamiliar

Manzana

Banqueta

Área verde

SIMBOLOGÍA

Lote unifamiliar

Manzana

Banqueta

Área verde

CLAVE:

**E-04a**

Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

ESCALA GRÁFICA:

NORTE:

Fecha:  
**OCTUBRE 2022**



UBICACIÓN:



**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN**  
FRACCIONAMIENTO  
**"SAN FRANCISCO"**  
La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela

SIMBOLOGÍA BÁSICA:

Límite del área de aplicación

NOMBRE DEL PLANO:

**DISEÑO URBANO**

SIMBOLOGÍA

Lote unifamiliar

Manzana

Banqueta

Área verde

CLAVE:

**E-04a**

ESCALA GRÁFICA:

NORTE:

Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

Fecha:  
**OCTUBRE 2022**



MANZANA 1			
NO.	USO	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	144.83
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	166.01
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	147.94
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	142.74
5	HABITACIONAL	IRREGULAR	142.27
6	HABITACIONAL	IRREGULAR	140.78
TOTAL			884.59

MANZANA 2			
NO.	USO	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	148.66
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	147.7
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	148.26
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	193.98
5	HABITACIONAL	IRREGULAR	142.67
6	HABITACIONAL	IRREGULAR	143.62
7	HABITACIONAL	IRREGULAR	201.08
TOTAL			1125.96

MANZANA 3			
NO.	USO	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	144.66
2	HABITACIONAL	8.00X17.5	140.00
3	HABITACIONAL	8.00X17.5	140.00
4	HABITACIONAL	8.00X17.5	140.00
5	HABITACIONAL	8.00X17.5	140.00
6	HABITACIONAL	8.00X17.5	140.00
7	HABITACIONAL	IRREGULAR	146.54
TOTAL			991.08

MANZANA 4			
NO.	USO	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	HABITACIONAL	IRREGULAR	141.33
2	HABITACIONAL	IRREGULAR	141.72
3	HABITACIONAL	IRREGULAR	141.65
4	HABITACIONAL	IRREGULAR	346.19
TOTAL			770.89

AREA VERDE			
NO.	USO	DIMENSIONES	SUPERFICIE
1	AREA VERDE	IRREGULAR	30.11
2	AREA VERDE	IRREGULAR	207.2
3	AREA VERDE	IRREGULAR	85.31
TOTAL			322.62

AREA		SUPERFICIE
AREA HABITACIONAL		3772.52
AREA VERDE		322.62
INFRAESTRUCTURA VIAL		2645.53
TOTAL		6740.67

MANZANA	NO. LOTES
1	6
2	7
3	7
4	4
TOTAL	24

UBICACIÓN:



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

FRACCIONAMIENTO

"SAN FRANCISCO"

La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela

SIMBOLOGÍA BÁSICA:


 Límite del área de aplicación

NOMBRE DEL PLANO:

DISEÑO URBANO

SIMBOLOGÍA

 Lote unifamiliar

 Manzana

 Banqueta

 Área verde

CLAVE:

E-04b

ESCALA GRÁFICA:

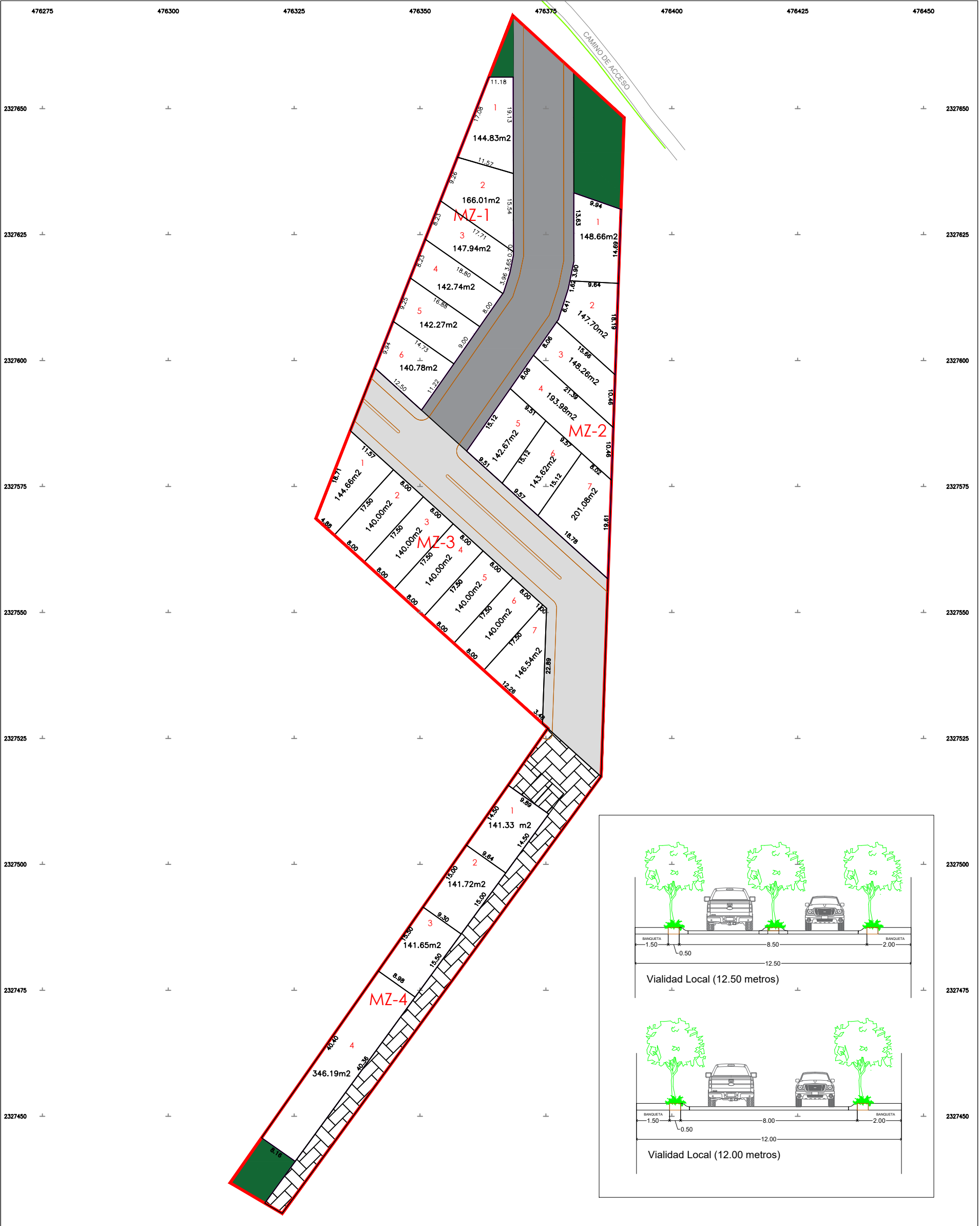


NORTE:



Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

Fecha:  
OCTUBRE 2022



UBICACIÓN:



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN

FRACCIONAMIENTO

**"SAN FRANCISCO"**

La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela

SIMBOLOGÍA BÁSICA:

- Limite del área de aplicación
- Vialidad local A
- Vialidad local B
- Andador

NOMBRE DEL PLANO:

**ESTRUCTURA URBANA**

SIMBOLOGÍA

- Lote unifamiliar
- Manzana
- Banqueta
- Área verde

CLAVE:

**E-05**

Fecha:

**OCTUBRE 2022**

Fuente de información:

Conjunto de Datos Vectoriales INEGI

Proyección WGS UTM Zona 13 norte

ESCALA GRÁFICA:

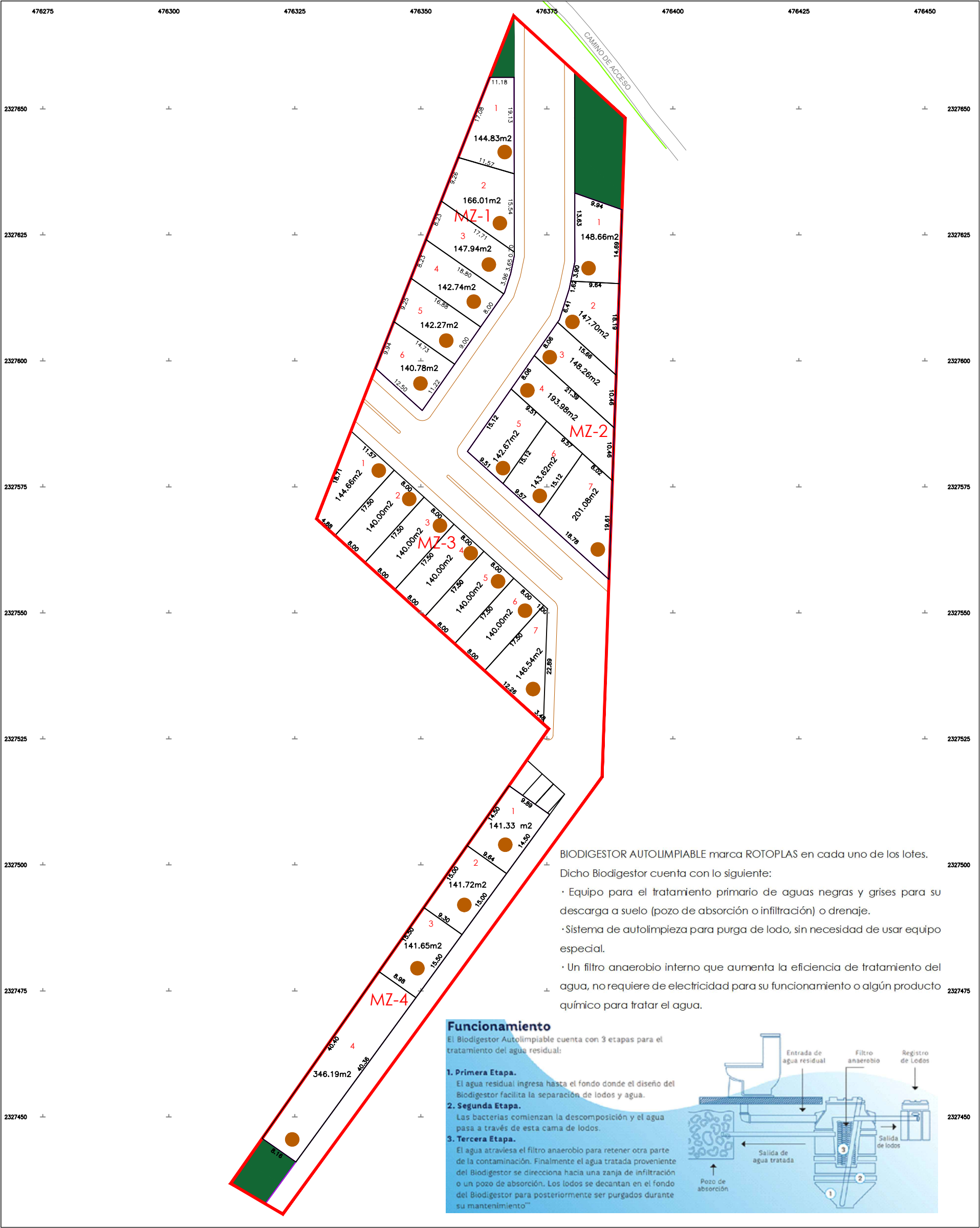


NORTE:









UBICACIÓN:

**PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN**

FRACCIONAMIENTO

**"SAN FRANCISCO"**

La Peña de Jaltemba, municipio de Compostela

SIMBOLOGÍA BÁSICA:

- Límite del área de aplicación
- BIODIGESTOR

NOMBRE DEL PLANO:

**CRITERIO DE INSTALACION SANITARIA**

SIMBOLOGÍA

- Lote unifamiliar
- Manzana
- Banqueta
- Área verde

CLAVE:

**E-07**

Fuente de información:  
Conjunto de Datos Vectoriales INEGI  
Proyección WGS UTM Zona 13 norte

ESCALA GRÁFICA:

0 50 100 200 300

NORTE:

Fecha:

**OCTUBRE 2022**

