



V.1

Programa Parcial de Urbanización

Fraccionamiento habitacional



LOS AGAVES

La Peña de Jaltemba, Mpio. de Compostela, Nayarit

INSTITUCIONES NORMATIVAS



H. Ayuntamiento constitucional
de Compostela, Nayarit



Gobierno del Estado de
Nayarit

PROMOVENTE

**JUAN MANUEL
RUBIO ROBLES**



I.	ANTECEDENTES	7
I.1.	Enunciado del Programa Parcial de Urbanización	7
I.1.1.	Datos generales del proyecto	7
I.1.2.	Normatividad aplicable	8
I.1.3.	Descripción general del proyecto [Plano E-4]	13
I.1.4.	Localización [Plano A-1]	14
I.1.5.	Motivación	14
I.1.6.	Metodología y técnicas particulares de consulta	15
I.1.7.	Ubicación del área de estudio [Plano A-2]	17
I.1.8.	Delimitación del área de aplicación [Plano E-1]	18
I.1.9.	Antecedentes de planeación en la zona de estudio	20
I.1.9.1.	Marco de Planeación Federal	20
I.1.9.1.1.	Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.	21
I.1.9.2.	Marco de Planeación Estatal	23
I.1.9.2.1.	Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2021-2027	23
I.1.9.2.2.	Programa Estatal de Desarrollo Urbano	25
I.1.9.3.	Marco de planeación municipal	28
I.1.9.3.1.	Plan de Desarrollo Municipal de Compostela 2021-2024	28
I.1.9.4.	Planes de Desarrollo Urbano	30
I.1.9.4.1.	Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit	30
	Publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 4 de agosto de 2017.	30
I.1.10.	Marco jurídico	30
I.1.10.1.	Nivel Federal	30
I.1.10.1.1.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	30
I.1.10.1.2.	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.	31
I.1.10.1.3.	Ley de Planeación	31



I.1.10.1.4.	Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.	32
I.1.10.1.5.	Ley general de cambio climático	33
I.1.10.1.6.	Ley de vivienda.....	33
I.1.10.1.7.	Ley de Aguas Nacionales.	34
I.1.10.2.	Nivel estatal.....	35
I.1.10.2.1.	Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit.	35
I.1.10.2.2.	Ley de Planeación del Estado de Nayarit.	35
I.1.10.2.3.	Ley Municipal del Estado de Nayarit.	36
I.1.10.2.4.	Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.	36
I.1.10.2.5.	Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.	42
I.1.10.2.6.	Ley de vivienda para el Estado de Nayarit.	44
I.1.10.2.7.	Ley de agua potable y alcantarillado del estado de Nayarit.	44
I.1.10.2.8.	Ley de protección civil para el estado de Nayarit	45
I.1.10.2.9.	Ley de movilidad del estado de Nayarit	45
I.1.10.3.	Nivel Municipal	46
I.1.10.3.1.	Reglamento de zonificación y usos del suelo de Compostela Nayarit	46
I.1.10.3.2.	Reglamento para la Prestación de Servicios Turísticos en el Municipio de Compostela, Nayarit.....	47
I.1.10.3.3.	Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Compostela, Nayarit.....	48
II.	DIAGNOSTICO - PRONOSTICO	51



II.1.	Diagnostico	51
II.1.1.	Medio físico natural.....	51
II.1.1.1.	Topografía (análisis de pendientes) [plano D-1].....	51
II.1.1.2.	Geología [Plano D-2].....	52
II.1.1.3.	Geomorfología [Plano D-3].....	53
II.1.1.4.	Edafología [Plano D-4]	54
II.1.1.5.	Hidrología [Plano D-5].....	58
II.1.1.5.1.	Hidrología superficial.	58
II.1.1.5.2.	Hidrología subterránea.	58
II.1.1.6.	Clima.....	58
II.1.1.6.1.	Temperatura.	59
II.1.1.6.2.	Precipitaciones.	59
II.1.1.6.3.	Vientos.....	60
II.1.1.7.	Uso de suelo y vegetación [plano D-6].....	60
II.1.1.8.	Fauna.....	62
II.1.1.9.	Paisaje natural	65
II.1.1.10.	Riesgos y vulnerabilidad del medio físico natural [Plano D-7].....	65
II.1.1.10.1.	De origen geológico.....	67
II.1.1.10.2.	De origen meteorológico.....	69
II.1.1.10.3.	De origen Químico Tecnológico	70
II.1.1.10.4.	De origen Sanitario ecológico	70
II.1.1.11.	Condicionantes del medio físico natural [Plano D-8].....	71
II.1.2.	Medio físico transformado	72
II.1.2.1.	Zonificación de Usos y destinos del suelo PMDU [Plano D-9]	72
II.1.2.2.	Vialidad y transporte	74
II.1.2.2.1.	Estructura vial existente [Plano D-10].....	74
II.1.2.2.2.	Estructura vial propuesta por el PMDU [Plano D-10].....	75
II.1.2.2.3.	Transporte	75



II.1.2.3. Infraestructura y servicios públicos [Plano D-11]	76
II.1.2.3.1. Agua potable	76
II.1.2.3.2. Drenaje sanitario.	77
II.1.2.3.3. Electricidad y alumbrado público	79
II.1.2.3.4. Recolección de basura.	79
II.1.2.4. Equipamiento urbano [Plano D-12]	80
II.1.2.5. Riesgos y vulnerabilidad antropogénica [Plano D-13].....	81
II.1.2.6. Condicionantes antropogénicas [Plano D-14]	82
II.1.3. Aspectos socio económicos	83
II.1.3.1. Aspectos demográficos	83
II.1.3.1.1. Población del estado y el municipio.....	83
II.1.3.1.2. Población del municipio y las localidades del área de estudio	84
II.1.3.1.3. Distribución de la población según género en el estado y	municipio. 84
II.1.3.1.4. Distribución de la población según género en las localidades	del área de estudio..... 84
II.1.3.2. Aspectos económicos	85
II.1.3.2.1. Población económicamente activa en el municipio.	85
II.1.3.2.2. Población económicamente activa en las localidades del área	de estudio. 86
II.1.3.2.3. Distribución sectorial de la P.E.A. en el municipio.....	86
II.1.3.3. Aspectos turísticos	87
II.1.3.3.1. Oferta hotelera del municipio de Compostela.....	87
II.1.3.3.2. Comparativo histórico anual entre visitantes nacionales y	extranjeros en el municipio de Compostela. 88



II.1.3.3.3. Comparativo histórico de los principales mercados turísticos nacionales y extranjeros en el municipio de Compostela.....	89
II.1.3.3.4. Principales mercados nacionales del municipio de Compostela a través de los años	89
II.1.3.4. Aspectos turísticos y culturales	90
II.2. Pronostico	91
II.2.1. Perspectivas de crecimiento turístico en la zona.....	91
II.2.2. Fortalezas y debilidades	92
II.2.3. Potencialidades	93
II.2.4. Síntesis del Diagnostico – Pronostico.....	94
II.2.4.1. Medio físico natural	94
II.2.4.2. Medio antropogénico (medio físico transformado)	94
II.2.4.3. Medio socioeconómico.....	95
III. OBJETIVOS Y METAS	96
III.1. Definición de objetivos generales	96
III.2. Objetivos particulares.....	96
III.3. Metas	97
IV. NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE ESTUDIO	98
IV.1. Normatividad de Usos y destinos.....	102
IV.1.1. Normas de control para las zonas habitacionales densidad media (H3)	102
IV.2. Normas para las areas de uso comun U.COM.	104
IV.3. Normas de control para las áreas de donación A.DON	104
IV.3.1. Normas de control para las zonas con destino para vialidades	106
IV.3.2. Normatividad para las áreas de restricción por derechos de vía de líneas de Comisión Federal de Electricidad (ZF-LE)	107
IV.4. Normatividad de diseño urbano.	108
IV.4.1. Normas para relotificación del diseño urbano.....	108
IV.4.2. Normas de control para la imagen urbana.....	108
IV.4.3. Normas de control para las personas con discapacidad.	112
IV.4.4. Obras mínimas de urbanización	115
IV.4.5. Normas de configuración urbana y visual.....	117
IV.4.6. Criterios de obras para personas con discapacidad.	120
V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO	129
V.1. Imagen objetivo.....	129



V.2.	Concepto general de la estrategia	129
V.2.1.	Políticas de desarrollo urbano	130
V.2.1.1.	De mejoramiento	131
V.2.1.2.	De conservación.	131
V.2.1.3.	De crecimiento	131
V.3.	Estructura urbana.....	132
V.3.1.	Estructura vial [Plano E-2]	132
V.4.	Zonificación primaria [Plano E-3]	133
V.5.	Zonificación secundaria [Plano E-4].....	134
V.5.1.	Zonas de uso habitacional densidad media (H3)	135
V.5.2.	Zonas para uso común (U.COM)	136
V.5.3.	Áreas para destino de donación (DON)	137
V.5.4.	Áreas de zona federal (ZF-C.F.E).....	137
V.5.5.	Áreas por afectación (AF-V)	137
V.5.6.	Áreas para destino de infraestructura (IN)	137
V.6.	Diseño Urbano [Plano E-5]	137
V.6.1.	Áreas habitacionales densidad media H3.....	139
V.6.2.	Áreas para uso común (U.COM)	140
V.6.3.	Áreas para destino de donación DON	140
V.6.4.	Áreas de zona federal (ZF-C.F.E).....	140
V.6.5.	Áreas por afectación (AF-V)	141
V.6.6.	Áreas para destino de infraestructura (vialidades).....	141
V.6.7.	Resumen de dosificación de superficies del proyecto de diseño urbano. 141	
VI.	PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL	142
VI.1.	Programa de acciones a ejecutar.	142
VII.	INSTRUMENTACION	144
VII.1.	Instrumentos jurídicos	144
VII.1.1.	Proyecto de aprobación del Programa Parcial de Urbanización.....	144
VII.1.2.	Proyecto de acta de cabildo	147
VII.1.3.	Proyecto de publicación del Programa Parcial de Urbanización.....	152



I. ANTECEDENTES

I.1. Enunciado del Programa Parcial de Urbanización

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

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

I.1.1. Datos generales del proyecto

- **Nombre del Proyecto:**

Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento habitacional “Los Agaves”

- **Ubicación:**

La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, Nayarit.

- **Promovente:**

Juan Manuel Rubio Robles

- **Área de aplicación del proyecto:**

30,032.56 metros cuadrados (Levantamiento topográfico)

- **Uso de suelo actual:**

Habitacional densidad baja H2

- **Uso de suelo propuesto:**

Habitacional densidad media H3



I.1.2. Normatividad aplicable

La acción urbanística que se pretende llevar a cabo es la construcción de un fraccionamiento habitacional bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, basado en la normatividad de diseño urbano que para ese tipo de fraccionamientos establece la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit, basado los siguientes argumentos:

El 04 de abril de 2023, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit (LFyAUEN), que desapareció la figura jurídica de los fraccionamientos sociales progresivos.

Sin embargo, la propia LFyAUEN presenta en sus artículos Transitorios, ordenamientos legales y técnicos a cumplirse con sus respectivos plazos previos ANTES de que se implemente su aplicación. Se reseñan textual los Transitorios Segundo y Tercero:

SEGUNDO. El Titular del Poder Ejecutivo del Estado, en el plazo de 180 días hábiles contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley, deberá publicar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a que se refiere la presente Ley.

TERCERO. Los municipios deberán expedir, revisar y en su caso modificar o adicionar los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, para ajustarlos a las disposiciones de esta Ley y del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano dentro del término de ciento ochenta días hábiles, contados a partir de la publicación de dicho programa.

Con respecto a al Transitorio Segundo, el Gobierno del Estado publicó apenas el pasado 08 de julio de 2024, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.



Con respecto al Transitorio Tercero, los Ayuntamientos tendrán un plazo de 180 días hábiles posteriores al 08 de julio de 2024, para “modificar o adicionar los planes y programas de desarrollo urbano, asentamientos humanos u ordenamiento territorial, para ajustarlos a las disposiciones de esta Ley y del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano”. Dicho plazo se vencerá el día 20 de marzo de 2025.

Mientras ese día llega, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit sigue aplicándose en el Estado, y con ello el proyecto del presente Programa Parcial de Urbanización.

Sin embargo, no son los únicos artículos Transitorios que limitan la aplicación de la LRFyAUEN. Tal es el caso de los Transitorios Séptimo, Octavo y Noveno que se reseñan a continuación:

SÉPTIMO. En tanto no se expidan los reglamentos, acuerdos y demás disposiciones administrativas correspondientes, continuarán aplicándose, las disposiciones reglamentarias y administrativas vigentes a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley.

OCTAVO. El Ejecutivo del Estado deberá expedir el Reglamento de la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, dentro de los ciento ochenta días hábiles contados a la entrada en vigor de la presente Ley.

NOVENO. Los Ayuntamientos deberán expedir o adecuar los reglamentos municipales que deriven de esta Ley, dentro de los sesenta días posteriores a la publicación del Reglamento, permaneciendo entre tanto vigentes los reglamentos municipales existentes, en todo aquello que no se oponga al contenido de la presente Ley.

El Gobierno del Estado publicó el 26 de enero de 2024, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, el Reglamento de la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit (RLFyAUEN).

El RLFyAUEN por su parte, contempla sus propios artículos transitorios. Como el Segundo que reseña:



SEGUNDO. En un plazo que no exceda de noventa días hábiles, la Secretaría de Desarrollo Sustentable y la Secretaría de Movilidad, así como la Procuraduría Estatal al Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, en el ámbito de su competencia, deberán hacer las modificaciones correspondientes respecto de sus atribuciones de conformidad con el presente Reglamento00.

A la fecha de terminación del presente Programa Parcial (01 de octubre de 2024), el Gobierno del Estado no ha publicado los lineamientos técnicos correspondientes para la aplicación de la Ley de fraccionamientos y su Reglamento.

Por otra parte, posterior a la publicación del RLFyAUEN, el día 08 de abril de 2024, el Gobierno del Estado publicó en el Periódico Oficial, el DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS Y ACCIONES DE URBANIZACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT, EN MATERIA DE IMPACTO URBANO.

En dicho Decreto, los Artículos Transitorios Cuarto y Quinto mandatan lo siguiente:

CUARTO. En un plazo de ciento ochenta días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, se deberán realizar las adecuaciones reglamentarias y normativas de conformidad con lo dispuesto en el presente Decreto.

QUINTO. Se establece un plazo de ciento ochenta días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, a efecto de que la Secretaría, la Secretaría de Movilidad y el IPLANAY emitan de manera conjunta, los Lineamientos Técnicos que se refieren en el presente.

Lo anterior significa que el Gobierno del Estado se impuso un plazo de 6 meses, que se cumplen el 05 de octubre de 2024, para publicar los lineamientos técnicos para la implementación de la Ley de Fraccionamientos y su Reglamento. Y se reitera lo dicho en párrafos anteriores: al 29 de julio de 2024, El Gobierno del Estado no ha publicado los lineamientos técnicos que permitan la aplicación efectiva de la Ley de Fraccionamientos y su Reglamento.



Adicional a dicho Decreto, se tiene que el Ayuntamiento de Bahía de Banderas solicitó desde junio de 2023, la intervención de la Justicia federal de la Suprema Corte de Justicia ante lo que consideró como faltas graves de injerencia a la soberanía municipal de autorización de fraccionamientos y demás trámites inherentes a la zonificación y administración del suelo que plantea la Constitución Política Federal.

En respuesta a esa solicitud, el 26 de junio de 2023 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, SENTENCIA dictada por el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la Controversia Constitucional 336/2023, así como el Voto Particular de la señora ministra Ana Margarita Ríos Farjat.

La versión completa de la Sentencia se puede ver en el enlace de internet siguiente: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5731512&fecha=26/06/2024#gs.c.tab=0

De dicha Sentencia, se transcribe textual los Efectos 195 a 199 de la misma:

195. Declaración de invalidez. Por otra parte, se declara la invalidez de los artículos: 4; 5, fracción X; 10; 11, fracción III; 12; 13, fracciones II y III; 15, fracción II; 21, en su porción normativa "y en virtud de la concurrencia que existe en la materia de desarrollo urbano, los Ayuntamientos gestionarán ante el IPLANAY el Dictamen de Procedencia de Fraccionamiento"; 28; 43, párrafo segundo, en su porción normativa "En todos los casos el Titular del Ejecutivo del Estado a través de la Secretaría de Infraestructura y de la Procuraduría tendrá la facultad de supervisar y vigilar su realización"; 54, en la porción normativa "inalienables"; 81; 82; 86; 87; 88; 89; 90; 92, fracción I; 96, en la porción normativa "del IPLANAY"; 134, en su porción normativa "La Secretaría de Infraestructura y"; 148, en la porción normativa "y/o el IPLANAY"; de la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit.

196. Extensión de efectos. Ahora, conforme al artículo 41, fracción IV, de la ley reglamentaria de la materia, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, al declarar la invalidez de una norma general, deberá extender sus efectos a todas



aquellas normas cuya validez dependa de la propia norma invalidada, sean de igual o menor jerarquía que la de la combatida, si regulan o se relacionan directamente con algún aspecto previsto en ésta, aun cuando no hayan sido impugnadas, pues el vínculo de dependencia que existe entre ellas determina, por el mismo vicio que la invalidada, su contraposición con el orden constitucional que debe prevalecer.

197. Lo anterior no implica que este Alto Tribunal esté obligado a analizar exhaustivamente todos los ordenamientos legales relacionados con la norma declarada inválida y desentrañar el sentido de sus disposiciones a fin de determinar las normas a las que puedan hacerse extensivos los efectos de tal declaración de invalidez, sino que la relación de dependencia entre las normas combatidas y sus relacionadas debe ser clara y advertirse del estudio de la problemática planteada. Estas consideraciones se encuentran contenidas en la jurisprudencia P./J. 32/2006(86).

198. Entonces, dada la relación directa e interdependencia de estas normas con las que fueron declaradas inválidas, deben declararse inconstitucionales y, en consecuencia, decretar su invalidez por extensión de los artículos 83, 84, 85 y 91, por estar contenidos en el Capítulo Único del Título Cuarto denominado "Del Procedimiento" de la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit, dado que la totalidad de ese Título se refiere a la autorización de fraccionamientos otorgada por el Instituto de Planeación del Estado de Nayarit. 199. Asimismo, el artículo 130, en su porción normativa "inalienables", por extensión de la invalidez del artículo 54 de la Ley de Fraccionamientos y Acciones de Urbanización del Estado de Nayarit.

De la anterior Sentencia, se infiere que, en las semanas o meses siguientes, el Gobierno del Estado de Nayarit deberá no solo emitir lineamientos técnicos que vayan en sintonía con las restricciones impuestas a varios artículos de la Ley de Fraccionamientos, sino que deberá incluso derogar y reformar algunos artículos más, adicional a los ya modificados en el Decreto del 08 de abril de 2024.



En resumen, de acuerdo con el análisis anterior, la Ley de Fraccionamientos no puede operar ni aplicarse al menos hasta antes del 20 de marzo de 2025. Por tanto, siguen vigente al apartado normativo relativo a fraccionamientos de la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

I.1.3.Descripción general del proyecto [Plano E-4]

El presente proyecto consistirá en la construcción de un fraccionamiento habitacional bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, a desarrollarse sobre un área de 30,032.56 metros cuadrados, el cual contará con 6 manzanas para uso habitacional, mismas que contienen un total de 105 lotes, el lote tipo contará con una superficie de 140.00 (8.00x17.50 mts), existiendo algunos de tipo irregular con dimensiones mayores a la descrita. Las áreas habitacionales suman en total de 16,064.57 m², que representan un 53.49% de la superficie neta a desarrollar.

El proyecto contará con 1 polígono destinado como áreas de equipamiento público (área de donación EQ), el cual tendrá un acceso independiente por una vialidad pública, dicho polígono será escriturado en favor del municipio de Compostela, cuya finalidad es la construcción en un futuro de equipamiento urbano, estas zonas suman una superficie de 1,861.48 m², que representan un 6.20% de la superficie neta a desarrollar.

Existen algunas zonas del proyecto que independientemente de las áreas de donación, serán destinadas como áreas de uso común (U.COM), en este tipo de zonas se destinarán para la construcción de equipamiento foto para el esparcimiento de uso exclusivo de los habitantes del fraccionamiento o condóminos, suman un total de 1,535.32 m², lo que representa un total de 5.11% de la superficie neta a desarrollar.

Se cuenta con un área de restricción por zona federal debido al paso de líneas de alta tensión de C.F.E (ZF-CFE), esta área será destinada para una vialidad



sumando un total de 2,749.25 m², lo que representa un total de 9.15% de la superficie neta a desarrollar.

Al frente del acceso principal al desarrollo se está dejando una franja de terreno para una futura ampliación de la sección de esta vialidad que será de tipo pública la cual está considerado dentro del proyecto como un área de afectación por vialidad (AF-V), sumando un total de 363.25 m², lo que representa un total de 1.21% de la superficie neta a desarrollar.

Por último, se encuentran las vialidades al interior del proyecto que serán de tipo privadas, las cuales se dividen en colectoras, con una sección de 18.00 y 12.00 metros y locales, con sección de 10.00 metros, todas medidas de alineamiento a alineamiento. La superficie de vialidades del proyecto suma un total de 7,458.70 m², representando un 24.84% del total del terreno a desarrollar.

I.1.4. Localización [Plano A-1]

El terreno donde se pretende llevar a cabo la construcción del fraccionamiento habitacional “Los Agaves”, se localiza en la parte Suroriente de la localidad de La Peñita de Jaltemba, municipio de Compostela, teniendo como vía de acceso principal, la calle Avillal, en el cruce con la carretera MEX-200 Tepic – Puerto Vallarta. Aproximadamente a 500 metros rumbo Suroriente, se ubica el sitio del proyecto.

I.1.5. Motivación

El Plan de Desarrollo Urbano del municipio de Compostela, Nayarit, establece un análisis de la demanda de vivienda municipal para el corto (año 2016), mediano (año 2020) y largo plazo (año 2030)

Dicho análisis dio como resultado que para el mediano plazo (año 2020), se requerirá un total de 1,364 viviendas, mientras que para el largo plazo (año 2030), se requerirá un aproximado de 7,179 nuevas viviendas para un aumento del 38.73% en la población del municipio. Ver Tabla I-1



Tabla I-1.- Requerimiento de vivienda en el municipio de Compostela

Año	Población	Incremento	Hab/Viv	Demanda Viviendas
		Habitantes		
2010	70,399	-	-	-
2016	79,424	9,025	3.7	2,439
2020	84,472	5,048	3.7	1,364
2030	96,962	12,490	3.7	3,376
Totales		26,563	-	7,179

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela

Planteamiento de la justificación del fraccionamiento.

Como se puede observar, el municipio cuenta con un déficit de vivienda comprobado, además de que la zona de la Peñita de Jaltemba es una de las regiones con un crecimiento más acelerado del país, esto debido a la creciente actividad turística en la zona.

Por lo que en virtud de lo anterior el desarrollo del presente fraccionamiento, queda debidamente justificado, ya que existe una demanda de suelo urbano para vivienda comprobada.

I.1.6. Metodología y técnicas particulares de consulta

La estructura del documento obedece a los términos de referencia de las entidades normativas.

El **primer capítulo** titulado como **Antecedentes**, atiende los aspectos relativos a la motivación del Plan, su metodología, identifica la zona de estudio y el área de aplicación del Plan, analiza los niveles superiores de planeación y el marco jurídico que sustenta al Plan parcial.

El **segundo capítulo**, detalla el **Diagnóstico** del medio natural y transformado, evalúa las condicionantes del desarrollo urbano, la aptitud del suelo y también atiende los aspectos socioeconómicos que interactúan de manera predominante en el sitio.

Concluye en un **pronóstico**, referido a lo que sucedería si no se actúa, describiendo las debilidades y fortalezas encontradas.



En el **tercer capítulo**, relativo a los **Objetivos y metas**, para ese desarrollo, dentro de cual analizaremos con la información generada por las anteriores fases de estudio los objetivos generales y particulares que se pretenden alcanzar con la implementación del presente plan.

En el **cuarto capítulo**, relativo a la **Normatividad** para el área de estudio, se analizan los criterios de ordenamiento urbano, se establecen los objetivos generales y particulares del plan y sus metas, también se refieren las condicionantes de los otros niveles de planeación, las políticas para el ordenamiento del territorio y fundamentalmente a las normas de control, diseño y construcción de los desarrollos turísticos.

El **quinto capítulo** está representado por la **Estrategia de desarrollo urbano**; seleccionado la mejor alternativa de desarrollo, las políticas de desarrollo urbano y concluye con la definición de zonas, por usos y destinos del suelo, estableciendo las modalidades de ocupación y utilización del suelo; la compatibilidad de los usos del suelo, así como los parámetros básicos de construcción.

El **sexto capítulo** denominado **Nivel programático y corresponsabilidad sectorial**, detalla la corresponsabilidad sectorial enlistando los programas y acciones a efectuar; los organismos o instituciones corresponsales y las etapas que se establecen para su ejecución.

El **séptimo capítulo** titulado **instrumentación**, señala los instrumentos de la planificación, administrativos, financieros, jurídicos, de capacitación y difusión, recomendando los mecanismos de gestión gubernamental, de concertación y coordinación que hacen posible la puesta en marcha del plan.

Por otro lado, el método a seguir en la realización del Programa Parcial de Urbanización, es el método de la planeación física y geomorfología del suelo, mismo que nos ofrece una gama variada entre los criterios de diseño urbano que pueden ser utilizados.

Los métodos particulares; el estadístico, observación e interactivos, serán utilizados en la fase de investigación inherente al Programa Parcial de Urbanización



que se efectuará bajo las características y requisitos planteados por dichos métodos, generando datos de valor indiscutible para la toma de decisiones en la realización del plan.

Método estadístico: este método será utilizado para recopilar, elaborar e interpretar datos numéricos por medio de la búsqueda de estos y de su posterior organización, análisis e interpretación.

Método de observación: se utilizará en los trabajos de campo con el objeto de asimilar en detalle la naturaleza investigada, su conjunto de datos, hechos y fenómenos.

Método interactivo: se realizarán talleres de planeación participativa con instituciones públicas, privadas, así como con personajes públicos que fungen como líderes en los diversos ámbitos sociales.

Una vez formulado el proyecto del Programa Parcial de Urbanización para el **fraccionamiento habitacional "Los Agaves"**, este se someterá al periodo de audiencias públicas a que se refiere la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

I.1.7. Ubicación del área de estudio [Plano A-2]

Para los efectos del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional **"Los Agaves"**, se tomó como área de estudio el área de influencia inmediata del predio. Esta zona comprende los siguientes vértices y coordenadas:

Tabla I-2.- Delimitación del área de estudio georreferenciada en coordenadas UTM

Cuadro de construcción						
Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
Est	Pv				Y	X
				1	2,327,751.00	465,731.00
1	2	N 90°00'00" e	10,400.00	2	2,327,751.00	476,131.00
2	3	S 00°00'00" e	8,400.00	3	2,319,351.00	476,131.00
3	4	N 90°00'00" w	10,400.00	4	2,319,351.00	465,731.00
4	1	N 00°00'00" e	8,400.00	1	2,327,751.00	465,731.00
Superficie = 87,360,000.00 M ²						



I.1.8. Delimitación del área de aplicación [Plano E-1]

El área de aplicación que ampara el presente Programa Parcial de Urbanización, corresponde a un polígono identificado en el plano E-1 como parcela 281 perteneciente en su momento al ejido de La Peñita de Jaltemba, y que al momento se cuenta con título de propiedad.

Es necesario hacer la aclaración que las medidas físicas de los linderos realizada en el levantamiento topográfico cuentan con algunas diferencias respecto al título de propiedad, mismas que se aprecian en la tabla siguiente.

Tabla I-3.- Diferencia de superficie entre título de propiedad y levantamiento topográfico

Parcela	Superficie título de propiedad (m2)	Superficie levantamiento topográfico (m2)
281	29,819.7000	29,092.31

Por lo tanto, el área de aplicación se tomará la superficie del levantamiento topográfico con una superficie total de 29,092.31 metros cuadrados, mismo que se describe con el siguiente cuadro de construcción:

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

Tabla I-4.- Diferencia de superficie entre título de propiedad y levantamiento topográfico

Parcela	Superficie título de propiedad (m2)	Superficie levantamiento topográfico (m2)
64	29,660.300	30,032.56

Por lo tanto, el área de aplicación se tomará la superficie del levantamiento topográfico con una superficie total de 30,032.56 m², mismo que se describe con el siguiente cuadro de construcción:



Tabla I-5.- Delimitación del área de aplicación

Cuadro de construcción área de aplicación						
Lado		Rumbo	Distancia	V	Coordenadas	
Est	PV				Y	X
				1	2,325,561.35	474,088.34
1	2	S 86°41'47.44" E	8.81	2	2,325,560.84	474,097.13
2	3	S 80°57'12.65" E	18.56	3	2,325,557.92	474,115.47
3	4	S 82°52'21.06" E	10.37	4	2,325,556.64	474,125.75
4	5	S 78°54'26.48" E	16.57	5	2,325,553.45	474,142.01
5	6	S 77°17'02.05" E	19.61	6	2,325,549.13	474,161.14
6	7	S 78°08'05.37" E	10.71	7	2,325,546.93	474,171.61
7	8	S 78°30'14.35" E	4.34	8	2,325,546.07	474,175.86
8	9	S 79°29'08.02" E	14.99	9	2,325,543.33	474,190.61
9	10	S 78°58'45.22" E	8.98	10	2,325,541.61	474,199.42
10	11	S 80°52'41.88" E	18.18	11	2,325,538.73	474,217.36
11	12	S 77°23'37.44" E	8.75	12	2,325,536.82	474,225.90
12	13	S 71°21'19.08" E	20.07	13	2,325,530.41	474,244.91
13	14	S 49°16'37.88" E	3.14	14	2,325,528.36	474,247.29
14	15	S 33°04'52.25" W	10.24	15	2,325,519.78	474,241.70
15	16	S 55°34'27.60" E	0.98	16	2,325,519.23	474,242.51
16	17	S 53°35'52.56" E	1.01	17	2,325,518.62	474,243.33
17	18	S 08°35'00.15" W	1.00	18	2,325,517.64	474,243.18
18	19	S 13°26'39.02" W	7.99	19	2,325,509.86	474,241.32
19	20	S 13°26'51.94" W	8.00	20	2,325,502.08	474,239.46
20	21	S 13°47'04.84" W	10.86	21	2,325,491.54	474,236.87
21	22	S 12°55'12.85" W	28.57	22	2,325,463.69	474,230.48
22	23	S 14°46'43.80" W	8.57	23	2,325,455.40	474,228.30
23	24	S 13°26'49.48" W	24.00	24	2,325,432.06	474,222.72
24	25	S 13°26'51.48" W	8.00	25	2,325,424.28	474,220.86
25	26	S 08°50'43.19" W	31.30	26	2,325,393.35	474,216.04
26	27	S 04°42'15.91" W	23.85	27	2,325,369.57	474,214.09
27	28	S 05°34'01.43" W	70.75	28	2,325,299.15	474,207.22
28	29	S 14°33'37.28" W	2.72	29	2,325,296.52	474,206.54
29	30	S 06°14'02.49" W	6.93	30	2,325,289.64	474,205.79
30	31	N 61°05'27.21" W	7.90	31	2,325,293.45	474,198.88
31	32	N 58°34'10.14" W	7.42	32	2,325,297.32	474,192.54
32	33	N 59°42'28.35" W	28.49	33	2,325,311.69	474,167.95
33	34	N 59°56'08.13" W	27.75	34	2,325,325.59	474,143.93
34	35	N 59°17'04.99" W	14.21	35	2,325,332.85	474,131.72
35	36	N 60°20'04.27" W	24.16	36	2,325,344.81	474,110.72
36	37	N 59°34'00.55" W	14.04	37	2,325,351.92	474,098.62
37	38	N 59°31'23.27" W	25.14	38	2,325,364.67	474,076.96
38	39	N 02°48'29.57" E	5.66	39	2,325,370.32	474,077.23
39	40	N 23°09'40.43" E	27.37	40	2,325,395.48	474,088.00
40	41	N 18°40'42.66" E	33.85	41	2,325,427.54	474,098.84
41	42	N 19°23'41.42" E	24.63	42	2,325,450.78	474,107.02
42	43	N 04°43'02.73" E	4.39	43	2,325,455.15	474,107.38
43	44	N 06°52'38.83" W	4.96	44	2,325,460.08	474,106.78
44	45	N 10°07'53.37" W	11.81	45	2,325,471.71	474,104.71
45	46	N 06°27'35.05" W	11.55	46	2,325,483.18	474,103.41
46	47	N 13°42'48.77" W	11.67	47	2,325,494.51	474,100.64
47	48	N 21°39'10.81" W	7.32	48	2,325,501.32	474,097.94
48	49	N 27°01'42.87" W	12.44	49	2,325,512.40	474,092.29
49	50	N 30°22'27.57" W	22.69	50	2,325,531.97	474,080.81
50	51	N 24°23'28.60" W	6.14	51	2,325,537.56	474,078.28
51	52	N 00°16'24.15" E	4.09	52	2,325,541.65	474,078.30
52	53	N 19°59'21.43" E	4.83	53	2,325,546.19	474,079.95
53	1	N 28°57'30.52" E	17.32	1	2,325,561.35	474,088.34
SUPERFICIE = 30,032.56 m2						



I.1.9. Antecedentes de planeación en la zona de estudio

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

Tabla I-6.- Marco de planeación del Plan Parcial de Urbanización

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

I.1.9.1. Marco de Planeación Federal

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

La planeación a que se refiere el párrafo anterior, estará a cargo de manera concurrente de la Federación, las entidades federativas y los municipios, de acuerdo



con la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

I.1.9.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024.

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

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

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

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

Para efectos del presente Programa Parcial de Urbanización, el eje “Bienestar”, aborda los temas relacionados con vivienda, infraestructura, servicios, ordenamiento territorial, ambiental etc., por lo que en la Tabla I-7 se presentan un análisis de este; así como los objetivos específicos que corresponden a los resultados esperados, factibles y medibles que se esperan al implementar las políticas públicas propuestas en materia. (Ver Tabla I-7).

Tabla I-7.- Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024

Eje: Bienestar	
Objetivo general	Objetivos específicos
	
	2.5 Garantizar el derecho a un medio ambiente sano, sostenibilidad de los ecosistemas, la biodiversidad, el patrimonio y los paisajes bioculturales.



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

Programas de nivel superior derivados del Plan Nacional de Desarrollo.

- **Programa de fomento a la planeación urbana, metropolitana y ordenamiento territorial (PUMOT).**

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de febrero del 2019

El Programa de Fomento a la Planeación Urbana, Metropolitana y Ordenamiento Territorial (PUMOT) es una herramienta de apoyo para que las entidades federativas, zonas metropolitanas, municipios y demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, elaboren y/o actualicen sus instrumentos de planeación de forma congruente entre los órdenes de gobierno, con el propósito de fomentar el ordenamiento territorial y urbano, garantizando la participación ciudadana, el debate público, la transparencia y la rendición de cuentas.

- **Programas Nacionales de Vivienda social 2019**

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 15 de marzo del 2019

La política de vivienda que propone el gobierno de México tiene como eje conductor el cumplimiento de las obligaciones del Estado relativas a promover, respetar, proteger y garantizar el derecho de la población mexicana a una vivienda adecuada.

Para tal efecto el Programa Nacional de vivienda social 2019 con el objeto de arribar progresivamente al logro del derecho a la vivienda adecuada se consideran tres estrategias:

- Primera: Atender a la población con mayor rezago.



- Segunda: Contribuir a los grandes desafíos nacionales en materia urbana y de bienestar social.
- Tercera: Fortalecer e incrementar intervenciones que favorezcan la Producción Social de Vivienda Asistida.

I.1.9.2. Marco de Planeación Estatal.

I.1.9.2.1. Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2021-2027.

Publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 04 de noviembre de 2021

La estructura general del plan estatal de desarrollo Nayarit 2021–2027, se distribuye en cuatro ejes rectores que le dan estructura y forma:

1. Gobernanza, seguridad y cultura de la legalidad
2. Disminuir la pobreza y desigualdad
3. Desarrollo regional sustentable
4. Competitividad, crecimiento económico y empleo

De los anteriores ejes rectores, los siguientes son los que tienen incidencia directa con el presente proyecto:



Tabla I-8.- Ejes estratégicos del Plan Estatal de Desarrollo Nayarit 2021-2027 con incidencia directa con el presente programa parcial de urbanización.

Ejes estratégicos del Plan estatal de desarrollo			Congruencia con el Programa Parcial de Urbanización
Eje rector: Desarrollo regional sustentable.	Eje general: infraestructura y ordenamiento territorial.	<u>Programa:</u> <i>Infraestructura estratégica para el desarrollo.</i> <u>Problemática:</u> <i>Limitado desarrollo de la infraestructura Básica para el desarrollo.</i> <u>Objetivo estratégico 7.3:</u> <i>Elaborar los instrumentos de planeación territorial inclusiva y sostenible, en términos que permitan el aprovechamiento de las potencialidades del estado en el uso del suelo, impulsando sistemas urbano-rurales integrales, respecto de los siguientes aspectos: infraestructura de agua potable, drenaje, energía eléctrica, equipamientos y servicios sociales de educación, salud, y asistencia social, acciones de mejoramiento y vivienda nueva de interés social, la ampliación y/o rehabilitación de espacios públicos verdes, la utilización de energías limpias y la adopción de tecnologías de la información y las telecomunicaciones.</i> Estrategia 7.3.5. Incentivar la participación de la sociedad en los procesos de planeación urbano territorial	Como se puede observar, el Plan estatal propone la participación de la iniciativa privada en la creación de infraestructura para los servicios urbanos, de esta forma, el presente programa parcial de urbanización pretende la obtención de un uso de suelo compatible para la construcción de un fraccionamiento, siendo congruente con el presente eje rector del Plan Estatal.



	<u>Eje general:</u> Movilidad	<u>Programa:</u> <i>Ordenamiento territorial</i> <u>Problemática:</u> Crecimiento desordenado de la mancha urbana que impide la adecuada prestación de servicios públicos, el aprovechamiento de las vocaciones productivas del estado y el uso sustentable de los recursos naturales presentes en el estado. <u>Objetivo Prioritario:</u> <i>Optimizar el uso del territorio, reduciendo riesgos y potencializando las oportunidades de desarrollo mediante el crecimiento ordenado basado en la identificación de las vocaciones y el aprovechamiento sustentable de los recursos de cada región y espacio.</i>	A través de la aprobación del Presente Programa Parcial de Urbanización su pretende la aprobación del cambio de uso de suelo para la construcción de un fraccionamiento en una zona adecuada para tal fin.
--	---	--	---

I.1.9.2.2. Programa Estatal de Desarrollo Urbano

Publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 8 de marzo de 2008.

Objetivos específicos del sector vinculados con el PED:

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



VIII. Valores, Misión y Estrategias.

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

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

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

Tendiendo como resultado ocho ejes estratégicos:

Donde Compostela se encuentra en el punto 3 y 8.

3. La franja costera de Compostela. Esta localidad, como cabecera municipal, ha tenido la tarea de buscar el ordenamiento y satisfacción de la demanda de servicios básicos tanto de Zacualpan como de una amplia zona costera entre la que se encuentran la conurbación formada por Los Ayala, Rincón de Guayabitos y La



Peñita de Jaltemba, misma que ha tenido un rápido crecimiento en los últimos años debido a la creciente actividad turística de nivel nacional e internacional (proyecto El Capomo de FONATUR).

8. Impulso a zonas marginadas. Tenemos a los Centros Estratégicos Comunitarios que son aquellos donde se pretenderá llevar a cabo acciones mediante las cuales se consolidarán como elementos integradores de decenas de pequeñas localidades rurales que requieren de servicios básicos como educación, salud, abasto de alimentos y empleos. Estos Centros se localizan en los tres Municipios de la más alta marginación en el Estado como son: Huajicori, El Nayar y La Yesca. Ellos son: Jesús María, Mesa del Nayar y Huaynamota en El Nayar. Guadalupe Ocotán, Amatlán de Jora y Apozolco en La Yesca. Finalmente, Huajicori, Quiviquinta y San Andrés Milpillan en Huajicori. En esta región se pretende aprovechar la enorme riqueza de recursos naturales a través de proyectos ecoturísticos y patrimonio cultural y étnico. Las diversas regiones del estado se encuentran interrelacionadas y aprovechan sus ventajas competitivas para asociarse. Existe ya un sistema de ciudades más equilibrado donde se pueden identificar de manera clara las localidades estratégicas de nivel estatal y medio y donde destacan una treintena de Centros Estratégicos Comunitarios que facilitan el abastecimiento de servicios urbanos básicos a las localidades menores a 2,500 habitantes. Aun así, siguen sin existir una o dos localidades de nivel intermedio que den pleno soporte y equilibrio al sistema estatal de ciudades. Como estrategia para el desarrollo urbano estatal; se considera indispensable la incentivación de una mayor interrelación y equidad entre las regiones para lograr un desarrollo más equilibrado. **También se considera el aprovechamiento de la dinámica económica turística** que se ha estado produciendo en el **corredor Bahía de Banderas-Compostela** y la dinámica urbana que ha tenido la Conurbación Tepic-Xalisco por ser cabecera estatal.

De ahí se parte para:

2) Aprovechar la dinámica turística que se está desarrollando en la Costa Sur para atraer inversiones y permitir un desarrollo urbano ordenado pero eficiente en el



manejo de su infraestructura. En esta dinámica se deben fortalecer las cabeceras Compostela y Valle de Banderas.

La Región Costa Sur “Riviera-Nayarit” se prevé que atraiga grandes flujos de población al ser prioritaria en materia de desarrollo turístico, en especial hacia las localidades de Jarretaderas, La Peñita de Jaltemba, Bucerías y San Juan de Abajo. En este sentido, se deberá fortalecer a Valle de Banderas y Compostela en su calidad de cabeceras municipales.

Realizar los proyectos estratégicos para el impulso al mejoramiento y renovación de la imagen urbana en Tecuala, Compostela, Las Varas, Peñita de Jaltemba- Rincón de Guayabitos-Los Ayala, Lo de Marcos, Santiago Ixcuintla, Tepic y Xalisco.

Proyecto estratégico para el impulso al mejoramiento y renovación de la imagen urbana en Compostela.

Proyecto estratégico para el impulso al mejoramiento y renovación de la imagen urbana en Las Varas.

I.1.9.3. Marco de planeación municipal

I.1.9.3.1. Plan de Desarrollo Municipal de Compostela 2021-2024

Publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 16 de diciembre de 2021.

El plan municipal de Desarrollo propone cuatro grandes ejes rectores de las políticas públicas, que son:

- Gobernanza, seguridad y cultura de la legalidad
- Disminuir la pobreza y desigualdad
- Desarrollo regional sustentable
- Competitividad, crecimiento económico y empleo.

En el siguiente cuadro se analizan aquellas que tienes que ver con la planeación del Desarrollo urbano y que inciden directamente con el Programa Parcial de Urbanización.



Tabla I-9.- Ejes estratégicos del Plan de Desarrollo Municipal de Compostela 2021-2024 en materia de Desarrollo Urbano.

Ejes estratégicos del Plan municipal de desarrollo		Congruencia con el Programa Parcial de Urbanización
Eje rector: Eje 3.- Desarrollo integral sustentable	<u>Programas:</u> • Servicios públicos de calidad • Infraestructura estratégica para el desarrollo • Medio ambiente sostenible • Desarrollo urbano y movilidad incluyente • Ordenamiento territorial • Protección civil. <u>Objetivo Prioritario:</u> <i>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 ordenado del territorio, servicios públicos de calidad y mejoras espacios para vivir en sana convivencia, respetando y conservando el medio ambiente.</i>	Como se puede observar, el Plan estatal propone la participación de la iniciativa privada en la creación de infraestructura para los servicios urbanos, de esta forma, el presente programa parcial de urbanización pretende la obtención de un uso de suelo compatible para la construcción de un fraccionamiento, siendo congruente con el presente eje rector del Plan Estatal.



I.1.9.4. Planes de Desarrollo Urbano

I.1.9.4.1. Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit

Publicado en el Periódico Oficial del Órgano del Gobierno del Estado de Nayarit el 4 de agosto de 2017.

Documento autorizado por el Congreso del Estado de Nayarit el 1 de agosto, y publicado en el periódico oficial del gobierno del estado de Nayarit el 4 de agosto de 2017.

Es el instrumento de Planeación Urbana con mayor jerarquía y reciente, en el municipio de Compostela, sobre el cual el Presente Programa Parcial de Urbanización se alineará en cuanto a la normatividad de Usos de Suelo.

I.1.10. Marco jurídico

I.1.10.1. Nivel Federal

I.1.10.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

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

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
115 fracción V incisos “a” al “d”	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) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;	La constitución política de los Estados Unidos Mexicanos faculta a los municipios en los términos de la Leyes Federales y estatales, entre otras cosas a autorizar, controlar y vigilar la utilización del Uso de suelo en el ámbito de su competencia, es su jurisdicción territorial. Es por eso por lo que el Programa Parcial de Urbanización es presentado ante la autoridad municipal, tal como lo establece la Ley.



I.1.10.1.2.Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
13	Los gobiernos municipales y los de las entidades federativas podrán suscribir convenios de coordinación, con el propósito de que estos últimos asuman el ejercicio de funciones que en materia de asentamientos humanos y Desarrollo Urbano les corresponden a los municipios, o bien para que los municipios asuman las funciones o servicios que les corresponden a las entidades federativas.	Esta Ley es emanada y congruente con las disposiciones emitidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el artículo 13, faculta a los municipios, los Planes de desarrollo urbano en todas sus modalidades.
28	Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia.	Este artículo 28, señala que los Planes de Desarrollo Urbano en todas sus modalidades deberán ser aprobados de acuerdo con la legislación estatal en la materia. De lo anterior se desprende que El procedimiento de elaboración, evaluación y aprobación del presente Programa Parcial de Urbanización estará sujeto a lo establecido en la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.
30	La legislación estatal de Desarrollo Urbano determinará la forma y procedimientos para que los sectores social y privado participen en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los planes o programas de Desarrollo Urbano.	El artículo 30 de Esta Ley, señala que es posible la intervención del sector privado, tal es el caso del presente Programa Parcial de Urbanización.

I.1.10.1.3.Ley de Planeación

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

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
20	En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del Programa y los programas a que se refiere esta Ley.	En el artículo vigésimo de esta Ley prevé la participación democrática del sector social, como es el caso del presente Programa Parcial de Urbanización que es promovido por la iniciativa privada en los términos previstos en la Ley



I.1.10.1.4.Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Plan Parcial
8	Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades: ... VIII.- La formulación y expedición de los programas de ordenamiento ecológico local del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 4 de esta Ley, en los términos en ella previstos, así como el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas; ...	Artículo 8, fracción VIII faculta a los municipios el control y la vigilancia del uso y cambio de uso de suelo. Siendo congruentes con el procedimiento que se lleva a cabo con la elaboración del Programa Parcial de Urbanización.
23	Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios: I.- Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio; II.- En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de estos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la sub urbanización extensiva; ... VII.- El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice; ...	Artículo 23, fracciones I, II y VII emite disposiciones que deberán cumplir los Planes de Desarrollo Urbano en materia de protección al ambiente, mismos que fueron considerados en la elaboración del presente Programa Parcial de Urbanización.



I.1.10.1.5.Ley general de cambio climático

Publicada en el DOF el 6 de junio de 2012.

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Plan Parcial
2 fracción I	Establece como objetivo principal garantizar el derecho a un medio ambiente saludable y establecer la colaboración de la federación, las entidades federativas y los municipios en la implementación de políticas públicas para la adaptación al cambio climático. El artículo 9°, que enumera las contribuciones del municipio para abordar el cambio climático, especialmente la fracción II, inciso b, que se refiere a la formulación de políticas y acciones relacionadas con el ordenamiento ecológico local y el desarrollo urbano.	En la elaboración del presente programa parcial de urbanización se tomarán en cuenta las disposiciones emitidas en la citada ley.
28 fracciones VI y VII	Permite que la federación, las entidades Federativas y los municipios, dentro de sus respectivas competencias, lleven a cabo acciones para adaptarse y desarrollar políticas en materia de infraestructura de comunicaciones y asentamientos humanos	
29	Enumera las acciones de adaptación, y en cuanto a la planificación territorial, se destacan las fracciones I, III, IV, VI, X y XV	
30	Establece que los tres niveles de gobierno, dentro de sus respectivas competencias, deben implementar otras acciones para la adaptación, como se señala en las fracciones II y III.	

I.1.10.1.6.Ley de vivienda

Publicada en el DOF el 27 de junio de 2006.

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Plan Parcial
2 y 3	Se también se establece lo que es una vivienda digna y decorosa, así como los principios de equidad e inclusión bajo los que se debe aplicar.	En la elaboración del presente programa parcial de urbanización se tomarán en cuenta las disposiciones emitidas en la citada ley.
17	Señala a la Secretaría como aquella con el deber de promover que los gobiernos de las entidades federativas expidan sus respectivas leyes de vivienda; en este mismo artículo, literal B, fracciones II, III y VII, que refieren a las atribuciones de los municipios, tales como instrumentar mecanismos de las tendencias de desarrollo urbano.	



I.1.10.1.7.Ley de Aguas Nacionales.

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

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
3 fracción XLVII	"Ribera o Zona Federal": Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Estas fajas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar. En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno. La magnitud de la cárcava o cauce incipiente deberá ser de cuando menos de 2.0 metros de ancho por 0.75 metros de profundidad;	Dentro del área de estudio Programa Parcial de Urbanización se encuentra un cauce que deberá ser sujeto a políticas de protección y delimitación en los términos que se señala en este artículo



I.1.10.2. Nivel estatal

I.1.10.2.1. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit.

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

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
111	El artículo 111 señala las facultades que tienen los Ayuntamientos en términos de leyes federales y estatales, así como su personalidad jurídica para manejar su patrimonio conforme a lo estipulado en la Ley. Son sus facultades: 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;	Por lo tanto, las autoridades municipales asumen un papel preponderante no sólo en la formulación de instrumentos de planeación urbana, sino también en su ejecución. En el caso del presente Programa parcial, corresponde a las autoridades municipales la formulación y aprobación de la zonificación de usos, destinos y reservas contenida en el mismo, así como la aplicación de la normatividad urbana correspondiente.

I.1.10.2.2. Ley de Planeación del Estado de Nayarit.

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

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
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 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; II. La consolidación del Sistema de Planeación consistente en el impulso de la participación de la sociedad en la planeación y evaluación de las actividades de gobierno, y	Para los efectos de esta Ley, la planeación es un medio fundamental para imprimir solidez, dinamismo, permanencia y equidad al desarrollo económico, social, político y cultural del Estado, mediante la participación plural de la sociedad, en la conformación de planes y programas que garanticen una eficiente utilización de los recursos al alcance del Estado y que propicien una más justa distribución del ingreso y la riqueza.
45	Los Municipios contarán al menos con los siguientes instrumentos de planeación: I. Programas de inversión derivados, parciales, sectoriales, especiales o institucionales, y	El presente instrumento de planeación se ajusta a esta disposición.



I.1.10.2.3.Ley Municipal del Estado de Nayarit.

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

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
61	Son atribuciones de los Ayuntamientos: II. En materia de planeación: a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal y derivar los programas de dirección y ejecución en las acciones que sean de su competencia, impulsando la participación social y coadyuvando a la realización de programas regionales de desarrollo. III. En materia administrativa, económica y social: d) Analizar y aprobar, en su caso, los convenios cuya celebración promueva el presidente Municipal, y establecer lineamientos que impulsen la coordinación con los demás niveles de gobierno, en los siguientes aspectos: 1. Sistemas de planeación del desarrollo, de acuerdo con lo dispuesto por las leyes; 2. Promoción e implantación de programas de vivienda y desarrollo urbano para regular el crecimiento de los centros de población;	La Ley Municipal para el Estado de Nayarit (Decreto número 8345), establece las facultades, atribuciones, obligaciones y prohibiciones de los municipios, incluyendo las referentes al desarrollo urbano.

I.1.10.2.4.Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.

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

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
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.	Con base en lo anterior, los principales fundamentos jurídicos que sustentan el presente Programa Parcial se derivan de las disposiciones previamente citadas de la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.
18	Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado tendrán en materia de Desarrollo Urbano las atribuciones siguientes: I. Elaborar, aprobar y administrar los programas municipales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y de centros de población y los demás que de estos deriven, así como proceder a su evaluación y revisión, asegurándose de que sea congruente con el programa nacional del programa estatal de ordenamiento territorial de desarrollo urbano; 	



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	III. Fomentar con la colaboración del Consejo Municipal la participación de la colectividad en la elaboración, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y sus derivados aplicables en el respectivo Municipio; IV. Participar en la creación y administración de las reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; V. Proponer, gestionar y realizar en coordinación con los Gobiernos Federal y Estatal y la participación de los particulares, las acciones necesarias para preservar y controlar la ecología en los asentamientos humanos del municipio; VI. Gestionar ante la Secretaría, la obtención del dictamen de congruencia con el Sistema, de los programas de su competencia; VII. Definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del desarrollo urbano y controlar, regular y vigilar las reservas, los usos y destinos del suelo en su jurisdicción; VIII. Verificar en la elaboración y actualización de los programas municipales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y centros de población los criterios en materia de prevención de desastres a través de la regulación del uso del suelo en los centros de población; IX... 	
40	La planeación, regulación y evaluación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población constituyen las acciones fundamentales previstas en esta Ley, a fin de lograr un desarrollo integral, sustentable y equilibrado en el territorio estatal. Estas acciones estarán a cargo, en forma concurrente, del Gobierno del Estado y de los Ayuntamientos, conforme a su competencia y jurisdicción, de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables. La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, se llevarán a cabo a través de un Sistema Estatal integrado por los siguientes instrumentos: I. Básicos:	



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	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. Los esquemas de planeación simplificada y de servicios rurales, son instrumentos derivados de un Programa Municipal, podrán ser promovidos por los centros de población que cuenten con menos de 50 mil habitantes, debiendo establecer su necesidad y alcances y se sujetara a los requisitos contenidos en el artículo 42. Los programas territoriales operativos se regularán de conformidad a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Serán de carácter obligatorio los instrumentos de planeación básicos con la finalidad de contar con documentos de índole jurídica para impulsar el desarrollo urbano a nivel estatal y municipal. En tanto, los instrumentos de planeación derivados tendrán como propósito definir necesidades específicas de desarrollo urbano a nivel regional o local de una zona y/o temático en particular. Dicha información deberá incorporarse en el Sistema de Información Territorial y Urbana del Estado de Nayarit. Los instrumentos de planeación referidos deberán guardar congruencia entre sí sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial. Por lo anterior, dichos instrumentos deberán tomar en cuenta la información contenida de todos aquellos Programas vigentes que incidan en su territorio de aplicación. Los instrumentos cuya formulación no sea coordinada por el IPLANAY, requerirán un dictamen de congruencia por parte del Ejecutivo, dentro del proceso de su aprobación; y formará parte	



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	del expediente para proceder a su publicación en el Periódico Oficial del Estado.	
50	Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, además de los elementos básicos que señala el artículo 42 de esta Ley, contendrán como mínimo lo siguiente: I. La referencia al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población o Programa Municipal de Desarrollo Urbano del cual derivan; II. Las políticas y objetivos que se persiguen; III. La delimitación de la zona que comprendan y su espacio de influencia, definiéndolas como áreas de aplicación y estudio respectivamente; IV. La descripción actual específica del área de aplicación, de sus aprovechamientos predominantes, de la problemática que presentan, así como del área de estudio; V. La zonificación secundaria determinando 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 para cada tipo de zona; VI. Los proyectos de las obras o servicios a ejecutar, así como la referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y urbana, con señalamiento de las etapas y condiciones para su ejercicio, así como los lineamientos administrativos y financieros, que determinen: a) Los criterios para el diseño de las vialidades, precisando sus secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades 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, derechos de paso y zonas de protección; d) Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona; e) La determinación de las áreas de donación, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura, así como los criterios para su localización, en especial, las destinadas a áreas verdes y escuelas; 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) Las demás normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias; VII. Las obligaciones y responsabilidades de los	



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	propietarios de predios y fincas comprendidas en el área de aplicación del Programa Parcial y de sus usuarios respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen; VIII. 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; IX. Los usos y destinos comprendidos en el Proyecto; X. Las medidas e instrumentos para la ejecución del Plan o Proyecto, y XI. Los demás requisitos que establezcan las dependencias normativas.	
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 rustico a urbanizado en áreas de reserva urbana o en reservas territoriales, determinando los usos y destinos correspondientes; II.- Transformar el suelo rustico 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 dentro del centro de población o para una zona de crecimiento; IV.- Determinar áreas de restricción por paso de redes de infraestructura; o V.- Determinar las obligaciones específicas a cargo de los propietarios de predios y fincas, en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;	
53	Mientras que el Artículo 53, se señala que los planes señalados anteriormente se formularan y administraran conforme a las siguientes disposiciones: I.- Determinaran la zonificación secundaria o específica, señalando los usos, destinos y reservas en los predios donde se proponga realizar; II.- Regularan y controlaran la urbanización y la edificación, y en general, la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación; III.- Autorizaran 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.- Delimitaran e identificaran las áreas de donación, conforme a los lineamientos previstos el presente ordenamiento; V.- En su caso, propondrán la permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el	



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	artículo 195 bis 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.- Determinaran en forma específica las áreas de restricción; regularan y controlaran la urbanización y la edificación; y en general determinaran la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación; VII.- Integraran las obras, acciones e inversiones con la estructura urbana del centro de población; y VIII.- En su caso, determinaran los predios que resulten 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.	
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 Plan y datos generales del proyecto; II. La referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población o del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del cual se derivan, por lo que sus disposiciones deben ser correspondientes y guardar congruencia entre sí, a efecto de que ningún Programa Parcial de Urbanización pueda contradecir, modificar o cancelar las disposiciones previstas en los instrumentos de planeación de nivel superior referidos en el presente Título, salvo 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;	



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	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 195 Bis 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 objeto de estas acciones. Así mismo, contendrán los plazos y condiciones para que las autoridades, propietarios y usuarios, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas en el mismo programa parcial.	

I.1.10.2.5.Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.

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

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
5	Corresponde a los Municipios de la Entidad: I.- Formular y conducir la política ambiental, en el ámbito municipal, en congruencia con la que se expida para el Estado; ... VIII.- Prevenir y controlar la contaminación de las aguas federales que tengan asignadas para la prestación de los servicios públicos y de las que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como incentivar el uso sustentable de las mismas mediante el fomento y creación de políticas en materia de cosecha de agua;	De acuerdo con el artículo 5º, fracción X, compete a los Municipios, el ordenamiento ecológico de los asentamientos humanos, a través de los planes de desarrollo urbano estatal y municipal, y demás instrumentos legales afines.
12	Para la formulación y conducción de la política ambiental estatal y la aplicación de las medidas e instrumentos previstos en esta Ley, se observarán los siguientes principios: II.- Los ecosistemas y sus elementos deben ser aprovechados de manera que se asegure una producción óptima y sostenida, compatible con su equilibrio e integridad; III. Las Autoridades Estatales y Municipales, así como los	El artículo 12 se detallan los principios que establece la Política Ecológica, los cuales deberán respetarse en el presente instrumento



	particulares, deben asumir la responsabilidad de la protección del equilibrio ecológico, la cual comprende tanto las condiciones presentes como las que determinarán la calidad de la vida de las futuras generaciones; VII. El aprovechamiento de los recursos naturales renovables, debe realizarse de manera que no ponga en peligro y asegure la permanencia de la diversidad y renovación de la flora y fauna; XI. En el ejercicio de las atribuciones que las leyes confieran al Estado, para regular, promover, restringir, prohibir, orientar, y en general inducir las acciones de los particulares en los campos económicos y social, se considerarán los criterios de preservación y restauración del equilibrio ecológico.	de planeación urbana.
33	Para la regulación de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y los Municipios considerarán los siguientes criterios: I.- La planeación de los asentamientos humanos requiere de una estrecha vinculación con las políticas y criterios ambientales, por lo tanto, los Planes o Programas de Desarrollo Urbano del territorio Estatal deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los Programas de ordenamiento ecológico del territorio Estatal; II.- La política ambiental de planeación de asentamientos humanos deberá buscar la corrección de los desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población, y a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, orientándolo hacia zonas aptas, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ambientales, en correspondencia con los ordenamientos ecológicos previstos; III.- En el proceso de creación, modificación y mejoramiento del ambiente construido por el hombre, es indispensable fortalecer las previsiones de carácter ambiental, para proteger y mejorar la calidad de vida; IV.- En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental; VII.- Las autoridades estatales y de los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable; y VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, siendo obligatorio que en los nuevos desarrollos se instalen sistemas de cosecha de agua, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.	Se cumplirá con estas disposiciones
34	Los criterios de regulación de los asentamientos humanos serán considerados en la formulación y aplicación de las políticas, planes y programas estatales y municipales de desarrollo urbano y vivienda, y aquellos que de estos se deriven.	
35	En la formulación de los instrumentos de desarrollo urbano a que se refiere el Artículo anterior, se deberán incorporar los siguientes elementos:	



	I.- Las disposiciones que establece la presente Ley en materia de conservación, preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente; II.- El ordenamiento ecológico general y local; III.- El cuidado de la proporción que debe existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios y en general otras actividades; IV.- La integración de inmuebles de alto valor histórico y cultural, con áreas verdes y zonas de convivencia social; V.- La conservación de las áreas verdes existentes, evitando ocuparlas con obras o instalaciones contrarias a su función; VI.- Las previsiones para el establecimiento de zonas destinadas a actividades consideradas como altamente riesgosas por la Federación; VII.- La separación que debe existir entre los asentamientos humanos y las áreas industriales, tomando en consideración las tendencias de expansión del asentamiento humano y los impactos que tendría la industria sobre éste; VIII.- La conservación de las áreas agrícolas fértiles, evitando su fraccionamiento para fines de desarrollo urbano; y IX. La protección de los asentamientos humanos contra riesgos por fenómenos naturales.	
--	--	--

I.1.10.2.6.Ley de vivienda para el Estado de Nayarit.

Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 17 de diciembre del 2016.

Ley que, de manera general, tiene por objeto regular la política estatal de vivienda y las acciones habitacionales del Gobierno Estatal, en congruencia con los aspectos económicos, sociales, urbanos y poblacionales en el Estado; y con la Política Nacional de Vivienda.

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
3	Define los principios de equidad e inclusión social bajo los cuales se deben aplicar las disposiciones; así como la definición de lo que se considera vivienda digna y decorosa.	Disposiciones a las que se apega el presente Programa

I.1.10.2.7.Ley de agua potable y alcantarillado del estado de Nayarit

Publicada en el DOF el 04 de octubre de 1995.

La presente ley tiene por objeto regular la prestación de servicios públicos de agua potable, alcantarillado y saneamiento, el funcionamiento y la organización de los organismos del sistema de agua potable y alcantarillado del estado”, además del



financiamiento, la inversión y los costos para la conservación y el mantenimiento de este, de manera que se logre un desarrollo integral sustentable.

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Plan Parcial
4	Se declara de interés público, el desarrollo del sistema hidráulico del Estado, su administración, al igual que, las políticas, las obras de infraestructura y la prestación de servicios públicos que comprende para poder atender la necesidad del recurso a la población.	En la elaboración del presente programa parcial de urbanización se tomarán en cuenta las disposiciones emitidas en la citada ley.
6	Se determina como responsabilidades del municipio; la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento en sus jurisdicciones, mediante los organismos operadores municipales o en su caso, los que estén constituidos en virtud de la coordinación de dos o más municipios; su Participación en la elaboración de políticas y especificaciones técnicas para la construcción, gestión, operación y mantenimiento del sistema; y la realización de obras de infraestructura hidráulica, incluyendo su operación, conservación y mantenimiento.	

I.1.10.2.8.Ley de protección civil para el estado de Nayarit

Publicada en el DOF el 23 de julio de 2003.

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Plan Parcial
1	Se establece que el objeto de la ley es la regulación y promoción de acciones vinculadas al tema de protección civil en la entidad de Nayarit, además del fomento de la participación ciudadana en la materia, con la finalidad de instaurar las condiciones apropiadas que garanticen mayor seguridad y protección en la sociedad.	En la elaboración del presente programa parcial de urbanización se tomarán en cuenta las disposiciones emitidas en la citada ley.
12	Se declara atribución de los Ayuntamientos Municipales, la Integración de los criterios y lineamientos de prevención en los reglamentos relacionados con el Desarrollo Urbano o de Construcción.	

I.1.10.2.9.Ley de movilidad del estado de Nayarit

Publicada en el DOF el 07 de enero de 2020

Entre los fines de la Ley de Movilidad del Estado de Nayarit, se encuentra; Establecer las pautas y directrices generales para planificar, regular y administrar la movilidad de las personas y el transporte de bienes, incluyendo su infraestructura y



servicios; Asegurar el desarrollo del transporte público y especializado, al tiempo que se respeta el derecho humano al libre tránsito; y promover la movilidad de manera sostenible, racional y con un uso adecuado de la infraestructura vial, considerando tanto las necesidades presentes como futuras de desplazamiento de personas y bienes.

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Plan Parcial
24	Se establece como responsabilidad del Ayuntamiento la autorización de las características y ubicación de los elementos de la infraestructura de movilidad por medio de los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes.	En la elaboración del presente programa parcial de urbanización se tomarán en cuenta las disposiciones emitidas en la citada ley.
25	En relación con la movilidad urbana no motorizada, indica que los municipios en compañía de sus Institutos de Planeación Municipales y basándose en sus Programas Integrales de Movilidad, serán responsables de diseñar e implementar programas para recuperar y adaptar gradualmente espacios urbanos para el desplazamiento peatonal, entre otras cuestiones que deben ser aplicadas por instrumentos de planeación territorial y desarrollo urbano a nivel municipal.	

I.1.10.3. Nivel Municipal

I.1.10.3.1. Reglamento de zonificación y usos del suelo de Compostela Nayarit

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

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
2	Tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimientos para llevar a cabo los objetivos, políticas y estrategias de desarrollo señaladas en el contenido del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, así como, formular y administrar la planeación y el ordenamiento territorial de los centros de población en el Municipio, a través de los programas de desarrollo urbano. Para tal efecto se establecen: I). La clasificación general de las áreas y predios; II). La definición de la utilización general del suelo; III). La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas; IV). La clasificación de los usos y destinos de áreas y predios; V). Las normas de control de usos del suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona; VI). Las normas de control de intensidad de la edificación;	Se deberá ser congruente con las disposiciones emanadas en este reglamento municipal



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	VII). Las normas para el control de riesgos y la prevención de desastres y siniestros, aplicables según el tipo de utilización del suelo; VIII). Las normas a que se sujetará la utilización de las edificaciones y sitios afectos al patrimonio arquitectónico y urbano del Municipio; IX). Los requerimientos generales para elaborar los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación; X). Las normas relativas al diseño urbano; XI). Las normas y criterios aplicables a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana; XII). Los criterios de diseño arquitectónico; XIII). La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Programa Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización; el Proyecto de Edificación y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y XIV). Los documentos que conformarán los programas de desarrollo urbano y en particular sus normas de zonificación.	

I.1.10.3.2.Reglamento para la Prestación de Servicios Turísticos en el Municipio de Compostela, Nayarit.

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

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
11	Los prestadores de servicios turísticos que no cumplan con las normas establecidas vigentes y con el presente Reglamento, no podrán usar el nombre de Prestador de Servicios Turísticos.	Se deberá ser congruente con las disposiciones emanadas en este reglamento municipal.
28	El prestador de Servicios Turísticos de Transportación, deberá contar con un código interno de seguridad con el objeto de prevenir accidentes, cuyo ejemplar se deberá entregar al usuario en el momento de contratar los servicios. Dicho código deberá contener los requisitos mínimos que, en su caso, fije la norma en cuanto a condiciones mínimas de seguridad para el desarrollo de la actividad en la persona del turista.	



I.1.10.3.3. Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Compostela, Nayarit.

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

Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
11	Las atribuciones municipales en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, serán ejercitadas por el Departamento de Ecología en los siguientes ámbitos: I. En la formulación de la política y de los criterios ecológicos en el municipio. II. En la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en su jurisdicción de competencia. III. En la prevención y control de emergencias ecológicas y contingencias ambientales del orden federal, estatal y municipal. IV. En la regulación de actividades no consideradas altamente riesgosas. V. En los ecosistemas o el ambiente municipal. VI. En la regulación, creación, administración de las áreas naturales protegidas en su jurisdicción y competencia. VII. En la prevención y control de la contaminación atmosférica en el ámbito de su competencia. VIII. En el establecimiento de medidas prohibitivas en la emisión de contaminantes por ruido, vibraciones, radiaciones, energía térmica, lumínica y olores perjudiciales al ambiente. IX. En la regulación de aprovechamiento racional, la preservación, el control de la contaminación de las aguas en su ámbito de competencia y jurisdicción, así como las destinadas a la prestación de servicios públicos y las que descarguen en las redes de alcantarillado de las zonas urbanas del municipio. X. En el ordenamiento ecológico municipal y comunitario en concordancia con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás instrumentos aplicables. XI. En la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección ambiental de los centros de población por los efectos derivados de la prestación de servicios públicos municipales. XII. En la regulación del manejo y disposición de residuos sólidos no peligrosos. XIII. En la aplicación y observancia de las normas oficiales mexicanas, expedidas por la federación y normas estatales. XIV. En la concertación con los sectores social y privados para la realización de acciones en el ámbito de competencia del Ayuntamiento. XV. Convenir y en su caso requerir la instalación de equipos de control de emisiones a quienes realicen actividades contaminantes en el ámbito de la competencia municipal.	Se deberá ser congruente con las disposiciones emanadas en este reglamento municipal.



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
	XVI. Establecer y operar sistemas de verificación de contaminantes de la atmósfera; y XVII. Las demás que señalen la legislación y reglamentación aplicable.	
16	Los Programas de Ordenamiento Ecológico del territorio municipal serán expedidos por la autoridad municipal. Los Ordenamientos Ecológicos Comunitarios serán expedidos por el INADES o la autoridad municipal de conformidad por lo dispuesto por la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit y su Reglamento que tendrán por objeto: I. Determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales, y de las tecnologías utilizadas por los habitantes del área que se trate. II. Regular fuera de los centros de población, los usos del suelo con el propósito de proteger el ambiente y preservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, fundamentalmente en la realización de actividades productivas y la localización de asentamientos humanos; y III. Establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, conservación, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.	
24	La regulación ambiental de los asentamientos humanos que lleve a cabo el gobierno municipal, consiste en el conjunto de normas, disposiciones y medidas de desarrollo urbano y vivienda para mantener, mejorar y restaurar el equilibrio de los asentamientos humanos con los ecosistemas naturales y asegurar el mejoramiento de la calidad de vida de la población.	
25	Para la regulación ecológica de los asentamientos humanos, el municipio considerará los siguientes criterios: I. La planeación de los asentamientos humanos requiere de una estrecha vinculación con las políticas y criterios ambientales, por lo tanto, los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio estatal. VII. Las autoridades municipales, en la esfera de su competencia, promoverá la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable.	



Art.	Transcripción	Análisis de congruencia del Programa Parcial
26	Los criterios de regulación de los asentamientos humanos serán considerados en la formulación y aplicación de las políticas, planes municipales de desarrollo urbano y vivienda, y aquellas que de este se deriven.	
27	En la formulación de los instrumentos de desarrollo urbano a que se refiere el artículo anterior, se deberán incorporar los siguientes elementos: I. El ordenamiento ecológico local y municipal. II. El cuidado de la proporción que debe ya existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios y en general otras actividades. III. La integración de inmuebles de alto valor histórico y cultural, con áreas verdes y zonas de convivencia social. IV. La conservación de las áreas verdes existentes, evitando ocuparlas con obras o instalaciones contrarias a su función. V. La conservación de las áreas verdes agrícolas fértiles, evitando su fraccionamiento para fines de desarrollo urbano. VI. La protección de los asentamientos humanos contra riesgos por fenómenos naturales.	



II. DIAGNOSTICO - PRONOSTICO

II.1. Diagnostico

II.1.1. Medio físico natural

II.1.1.1. Topografía (análisis de pendientes) [plano D-1]

En el área de estudio del presente Programa Parcial de Urbanización, la configuración topográfica permite distinguir cuatro tipos de zonas según el rango de pendientes que presentan:

El primer tipo de pendientes van del 0 al 5% de inclinación, la mayor parte del área de estudio se encuentra dentro de este tipo, ya que se presenta en el 45.97% de la superficie total, las cuales se consideran con limitaciones moderadas al desarrollo urbano, ya que pueden presentar problemas para el desalojo de agua pluviales. El polígono perteneciente al área de aplicación se ubica en este rango de pendientes.

En segundo término, se encuentran las pendientes del 5 al 15% que representan el 23.18% del total y se ubican en las laderas de las colinas ubicadas al noreste y sureste del área de estudio, estas zonas se consideran optimas para el desarrollo urbano.

Como tercer lugar existen zonas que presentan desniveles en el rango del 15 al 30 %, mismas que corresponden al 22.80% del total y se ubican en las partes cerriles del área de estudio al noreste y sureste, considerándose estas con limitaciones moderadas al desarrollo urbano.

Por último, se encuentran las pendientes mayores al 30% de inclinación, mismas que se presentan en el orden del 8.05 % en el área, y se ubican en las partes altas de las zonas cerriles descritas y se consideran como condicionantes severas al desarrollo urbano.

Tabla II-1.- Zonificación por pendientes en el área de estudio

Pendiente	Porcentaje (%)	Área (m²)
0.00 - 5.00 %	45.97	28,589,809.35
5.00-15.00%	23.18	14,411,966.89
15.00-30.00%	22.80	14,176,947.55
> 30.00 %	8.05	5,007,015.76
	100.00	62,185,778.54



II.1.1.2. **Geología [Plano D-2]**

Con el análisis geológico se pretende definir los rasgos de la superficie terrestre en torno a los centros de población, y definir y limitar zonas de riesgo geológico.

El área de estudio presenta diferentes tipos de subsuelo (capa de sustentación, material parental o roca madre), cuyas características geológicas y ubicación se describen a continuación.

Las zonas de subsuelo compuesto por rocas ígneas de tipo basalto (b), extrusiva ácida (Igea) y extrusiva básica (Igeb), las cuales tienen su origen en el magma que llega a solidificarse en la superficie de la corteza terrestre, se ubican en el área de estudio, en las elevaciones cerriles cercanas a la zona.

La mayor parte del área de estudio cuenta con suelo de tipo aluvial (al), estos son depósitos sedimentarios formados por corrientes fluviales en el cauce y llanura de inundación de los valles fluviales, se caracterizan por tener una menor clasificación de sedimentos areno-limosos. Son suelos de edad reciente.

En el sitio donde se ubica el estero “Punta Raza” se ubica suelo de tipo palustre (pa), este tipo de depósitos grano fino a causa de la pequeña velocidad con que las aguas fluyen en los esteros, son materiales no consolidados, conformados tanto por sedimentos erosionados provenientes de las partes altas de la cuenca, como materiales volcánicos de caída, que se depositan bajo cuerpos de agua. Este tipo de suelo es del mioceno – plioceno.

En toda la franja oeste desde el sur hasta el norte existe el tipo de suelo y litoral (li), este tipo de suelo están formados por materiales sueltos que se acumulan en la zona costera por la acción de las olas y las corrientes marinas.

Al centro del área de estudio existe una pequeña zona con suelo de tipo conglomerado (cg), está formado por un tipo de roca sedimentaria que se compone de fragmentos de rocas grandes, redondeadas contenidas dentro de una matriz de grano más pequeño de los sedimentos. Los fragmentos grandes, conocidos como clastos, pueden venir en una gran variedad de tamaños, pero todos tienen que ser de al menos dos milímetros de diámetro a fin de que la roca pueda ser clasificada como



un conglomerado. El área de aplicación se encuentra ubicado en zonas de suelo aluvial (al).

En el área de estudio se encontraron fracturas o fallas geológicas, mismas que no afectan el área de aplicación, mismas que pudieran constituirse en riesgos.

Tabla II-2.- Porcentaje de la Geología

GEOLOGIA		
Rocas	Porcentaje (%)	Área (m²)
Basalto	6.01%	3849120.89
Extrusiva Acida	22.46%	14378655.5
Extrusiva Básica	19.08%	12220406.5
Litoral	0.61%	389488.635
Palustre	0.42%	266145.467
Conglomerado	2.16%	1384264.64
Aluvial	49.26%	31544456.2
	100.00%	64032537.8

II.1.1.3. Geomorfología [Plano D-3]

El área de estudio se localiza en la provincia fisiográfica “Eje Neovolcánico”; su provincia “Sierras Neovolcánico Nayaritas”. Se asienta sobre dos unidades geomorfológicas; la primera es la llanura costera que comprende más del 70% del territorio en estudio, la cual es atravesada por corrientes intermitentes originadas en la sierra, de acuerdo con un patrón sub paralelo, poco ramificado, produciendo aluviones sobre la playa, este tipo de drenaje puede ocasionar azolves e inundaciones temporales en la zona baja. Por otra parte, en del área de estudio se ubican algunos lomeríos redondeados, mismos que son superficies originales de meseta transformadas por la acción del Intemperismos y disección fluvial en lomeríos que se sitúan generalmente en la zona de pie de monte. El escurrimiento de la red de drenaje es intermitente, de configuración detrítica medianamente densa y poco jerarquizada, estas corrientes no parecen presentar control estructural ni tampoco acción erosiva actual.

El área de estudio presenta elevaciones que van de los 0 a los 50 metros sobre el nivel del mar, predominando el rango de elevación entre 0 y 50 m.s.n.m., el polígono que se pretende desarrollar (área de aplicación), se ubica en rangos de elevación de entre los 0 y los 50 metros S.N.M.M.



II.1.1.4. Edafología [Plano D-4]

El objetivo del estudio edafológico es el de separar las áreas problemáticas con la finalidad de conocer los daños que ocasionarían dichos suelos a las construcciones, como pueden ser, hundimientos, deslizamientos, deterioro precoz, etc....y a partir de esto, establecer las bases y los lineamientos necesarios para proteger los materiales de construcción y orientar el crecimiento del Desarrollo Urbano. Asimismo, ubicar las zonas de inestabilidad problemáticas también al Desarrollo Urbano.

Las unidades edafológicas encontradas en el área de estudio, así como ubicación se detallan a continuación:

- **Feozem haplico (Hh)**

El término Feozem deriva del vocablo griego "Phaios" que significa oscuro y del ruso "Zemlja" que significa tierra, haciendo alusión al color oscuro de su horizonte superficial, debido al alto contenido en materia orgánica.

El material original lo constituye un amplio rango de materiales no consolidados; destacan los depósitos glaciares y el loess con predominio de los de carácter básico.

Los feozems vírgenes soportan una vegetación de matorral o bosque, si bien son muy pocos. Son suelos fértiles y soportan una gran variedad de cultivos de secano y regadío, así como pastizales. Sus principales limitaciones son las inundaciones y la erosión. Este tipo de suelos representa limitaciones moderadas al desarrollo urbano.

El suelo de tipo Feozem haplico (Hh), se caracterizan por una suave capa superficial rica en materia orgánica y nutrientes, y aunque no son los mejores para la práctica agrícola, sí se les considera aptos. Otros menos profundos, o aquellos que se presentan en laderas y pendientes, tienen rendimientos más bajos y se erosionan con mucha facilidad. Sin embargo, pueden utilizarse para el pastoreo y la ganadería con resultados aceptables. Se localizan en la parte sureste, principalmente y una pequeña mancha en la parte sur oeste, el sitio del proyecto cuenta con este tipo de suelo.



- **Solonchak gleyco (Zg)**

El término solonchak deriva de los vocablos rusos "sol" que significa sal y "chak" que significa área salina, haciendo alusión a su carácter salino.

El material original lo constituye, prácticamente, cualquier material no consolidado.

Los solonchaks presentan una capacidad de utilización muy reducida, solo para plantas tolerantes a la sal. Muchas áreas son utilizadas para pastizales extensivos sin ningún tipo de uso agrícola. Representan condicionantes al desarrollo urbano ya que son suelos corrosivos y de baja capacidad de carga.

El Solonchak gleyco (Zg), tiene textura media, con más de 15% de saturación de sodio a menos de 125 cms. De profundidad, Se considera un tipo de suelo problemático, debido al contenido de sales o sodio afectan a ciertos materiales utilizados en la construcción y que quedan en contacto directo con el suelo, en este caso, las propiedades de los materiales se alteran llegando a provocar deterioro precoz, como fracturas, debilidad de las construcciones, las cuales requerirán de un servicio de mantenimiento frecuente y costoso, se identifican en el plano D-4 con la clave S1.

- **Cambisol eutricto (Be)**

El término Cambisol deriva del vocablo latino "cambiare" que significa cambiar, haciendo alusión al principio de diferenciación de horizontes manifestado por cambios en el color, la estructura o el lavado de carbonatos, entre otros.

Los cambisoles se desarrollan sobre materiales de alteración procedentes de un amplio abanico de rocas, entre ellos destacan los depósitos de carácter eólico, aluvial o coluvial.

El cambisol eutricto (Be), son suelos con una fertilidad potencial elevada y de cuyo aprovechamiento agrícola pueden obtenerse importantes beneficios.

No representan restricciones para el desarrollo urbano.



- **Regosol Eutrigo (Re)**

El término regosol deriva del vocablo griego "Rhegos" que significa sábana, haciendo alusión al manto de alteración que cubre la tierra.

Su uso y manejo varían muy ampliamente. Bajo regadío soportan una amplia variedad de usos, si bien los pastos extensivos de baja carga son su principal utilización. En zonas montañosas es preferible mantenerlos bajo bosque. Representan condicionantes estructurales y corrosivas para el desarrollo urbano

El regosol eutrigo (Re), es un suelo tipificado como granular suelto, se identifica en el plano D-4 con la clave S3, se caracterizan por la presencia de un flujo de agua puede transportar las partículas del suelo causando huecos que con el tiempo aumentan de tamaño y llegan a provocar daños estructurales a las construcciones o bien descubrir las instalaciones que deben protegerse bajo tierra, también pueden provocar hundimientos en las construcciones. Como medida para utilizar estos suelos se recomienda mezclarlo, en forma de relleno, con material estable en al menos 30 cms.

- **Luvisol Ortico (Lo)**

El término Luvisol deriva del vocablo latino "luere" que significa lavar, haciendo alusión al lavado de arcilla de los horizontes superiores para acumularse en una zona más profunda.

Los Luvisoles se desarrollan principalmente sobre una gran variedad de materiales no consolidados como depósitos glaciares, eólicos, aluviales y coluviales.

Los suelos de tipo luvisol ortico, son suelos ricos en arcilla, fértiles y de alta susceptibilidad a la erosión.

- **Fluvisol Eutrigo (Je)**

El término fluvisol deriva del vocablo latino "fluvius" que significa río, haciendo alusión a que estos suelos están desarrollados sobre depósitos aluviales.

El material original lo constituyen depósitos, predominantemente recientes, de origen fluvial, lacustre o marino.



Se encuentran en áreas periódicamente inundadas, a menos que estén protegidas por diques, de llanuras aluviales, abanicos fluviales y valles pantanosos. Aparecen sobre todos los continentes y cualquier zona climática.

El fluvisol eutricto, en un suelo considerado como problemático para el desarrollo urbano de tipo granular suelto, se identifica en el plano D-4, con la clave S3, son generalmente arenosos, donde la presencia de un flujo de agua puede transportar las partículas del suelo, causando huecos, y consecuentemente, pueden provocar daños estructurales a las instalaciones subterráneas.

Tabla II-3.- Características de las unidades edafológicas presentes en el área de estudio.

Tipo de suelo	Aptitud agrícola			Aptitud urbana			Aptitud pecuaria	
	Sin restric	Con restric	No apto	Sin restric	Con restric	No apto	Apto	No apto
Feozem haplico		X		X			X	
Solonchak gleyco		X			X			X
Cambisol eutricto	X			X			X	
Regosol eutricto		X			X		X	
Luvisol ortico	X			X			X	
Fluvisol Eutricto			X		X			X

Fuente: Elaborado por el consultor en base a las cartas Edafológicas INEGI Las Varas F-13-C-49 y F-13-C-59 San Juan de Abajo, escala 1:50,000 y en la síntesis metodológica de estudios integrados del medio natural, 1982.

Tabla II-4.- Porcentaje de la Edafología

EDAFOLOGIA		
Suelos	Porcentaje (%)	Área (m²)
Feozem Haplico	83.00%	53020730.6
Solonchak Gleyco	0.56%	356453.35
Cambisol Eutricto	0.93%	593832.91
Regosol Eutricto	8.68%	5546546.32
Luvisol Ortico	1.29%	824904.31
Fluvisol Euterico	5.53%	3534784.05
	100.00%	63877251.6



II.1.1.5. Hidrología [Plano D-5]

El área de estudio se ubica dentro de la región hidrológica (RH13), Huicicila, en la cuenca Huicicila – San Blas, sub cuenca Río Huicicila.

II.1.1.5.1. Hidrología superficial.

En el área de estudio existen algunos cauces o arroyos de bajo caudal que bajan de las zonas montañosas al noroeste y suroeste, mismos que desembocan al océano pacífico ubicado al oriente, los cuales son: arroyo “Chico”, arroyo “Huanacastle” y arroyo “El Monteón”.

Específicamente en la colindancia poniente del sitio del proyecto cruza en sentido sur a norte el arroyo “La Peñita”, mismo que deberá ser sujeto de una delimitación de zona federal.

II.1.1.5.2. Hidrología subterránea.

A continuación, se presentan los resultados a cerca de la disponibilidad de agua de acuerdo con estudios realizados por la C.N.A.:

Tabla II-5.- disponibilidad de agua superficial (m3), cuencas confluyentes al área de estudio.

Región hidrológica	Cuenca	Superficie has	Disp. De agua (m3)	Subcuenca	Superficie has	Disp. De agua
Huicicila	A Huicicila – San Blas	240,391.80	2104.48	Ba. Río Huicicila	160,554.20	1,571.01
				Bb. Río-Ixtapa	489.16	119.44
				Bc. Río San Blas	50,290.20	292.14

Fuente: elaboración propia, con información de CNA.

II.1.1.6. Clima

De acuerdo con los datos climáticos de las estaciones climatológicas más cercanas al área de estudio, Compostela y paso de Arocha, el clima corresponde predominantemente al tipo cálido subhúmedo, cuya temperatura media anual oscila entre los 20 y 28° c, mientras que la precipitación oscila entre los 900 a 1,500 mm anuales.

La condición climática del área presenta lluvias en verano, un porcentaje de lluvia invernal menor al 5%, una temperatura del mes más frío mayor a 18° c y un período de sequía intraestival (canícula).



Tabla II-6. Tipo de clima por estación meteorológica

Estación climatológica	Fórmula climática
Compostela	$Aw0(w)(i')w^1$
Paso de Arocha	$Aw2(w)(i')w^2$

Fuente: Servicio Meteorológico Nacional. 2001

II.1.1.6.1. Temperatura.

De acuerdo con las condiciones climáticas de la zona de estudio y la normal climatológica, es de la estación Compostela.

Los datos aportados por la normal climatológica establecen que la temperatura promedio anual máxima es 30.1° c y la mínima 15.5° c; la temperatura mínima extrema es igual a 3.0° c y la máxima extrema es de 39.5° c, en el caso de la oscilación promedio anual se tiene un valor de 11.6° c.

Tabla II-7.- Registros mensuales de temperatura media, mínima y máxima extremas para un período de 25 años en la región de Compostela.

Parámetro	Mes											
Temperatura °C	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Media	22.6	22.8	23.5	24.7	26.8	28.4	28.5	28.4	28.4	27.9	26	23.7
Mínima	15.3	15.3	16.1	17.2	20.1	23.4	23.4	23.4	23.4	22.2	19.2	16.8
Prom. Máxima	29.9	30.3	30.9	32.2	33.5	33.4	33.6	33.5	33.4	33.7	32.8	30.6

Fuente: Servicio meteorológico nacional

II.1.1.6.2. Precipitaciones.

En cuanto a la precipitación, los valores muestran que la media anual tiene un valor de 94.4 mm, mientras que la precipitación mínima es de 2.0 mm. En cuanto al porcentaje de lluvia invernal su valor calculado es 8.1%.

En cuanto a los valores de evapotranspiración potencial (etp) el mes de enero presenta el valor mínimo 23.72, mientras que el valor máximo se presenta en el mes de julio con un valor de 158.1.

¹ $Aw0(w)(i')w$ = clima cálido subhúmedo, el más seco de los subhúmedos ($p/t < 43.2$) con lluvias en verano, % de lluvia invernal < 5 . Temperatura del mes más frío $> 18^\circ$, con poca oscilación de la temperatura; presentando período de sequía intraestival (canícula).

² $Aw2(w)(i')w$ = clima cálido subhúmedo, el más húmedo de los subhúmedos ($p/t > 55.3$) con lluvias en verano y % de lluvia invernal < 5 . Temperatura del mes más frío $> 18^\circ$, con poca oscilación de la temperatura, presentando período de sequía intraestival (canícula).



La temporada de estiaje en la zona es muy marcada, abarcando los meses de febrero a mayo, con apenas un 1.8% del total anual de lluvias.

Tabla II-8.-Registro mensual de precipitación media, máxima y mínima en Compostela.

Parámetro	Mes											
Precipitación mm	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Media	17.4	6.6	6.3	8.5	5.7	162.1	263	281.1	256.1	92.8	15.9	18.2
I	0.2	0.7	0.5	1	1.4	6.6	99	191	73.5	23.5	2.	1.4
Prom. Máxima	96	49	136.4	188.8	111.1	502.9	439.5	528.5	613.5	272.3	117	94

Fuente: Servicio Meteorológico Nacional

II.1.1.6.3. Vientos.

La mayor frecuencia de vientos durante todo el año es del oeste y suroeste, presentándose ciclos de calma con una frecuencia del 34%. Asimismo, durante el periodo mayo – octubre se presentan vientos del norte con una frecuencia de 16%, situación que se modifica en el periodo de noviembre – abril, dado que con una frecuencia de 16% se presentan vientos del sur y del este.

Tabla II-9.- Vientos dominantes al año. Estación meteorológica Compostela

Estación	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Compostela	E	S	C	C	C	C	W	N	-	W	W	W

Fuente: CNA, dirección general servicio meteorológico nacional. Nota: se tomó como último año, aquél en que se tuviera registró en por lo menos 9 meses.

Tabla II-10.-Dirección y frecuencia del viento dominante

Estación	Mayo-octubre		Noviembre-abril	
	Dirección	Frec. %	Dirección	Frec. %
Compostela	W	34	W	34
	C	34	C	34
	N	16	S	16
	nd	16	E	16
Paso de Arocha	SW	100	SW	68
			nd	32

Fuente: CNA, Dirección General Servicio Meteorológico Nacional.

II.1.1.7. Uso de suelo y vegetación [plano D-6].

La zona de estudio presenta tres tipos de uso de suelo entre los que se pueden mencionar el Uso Agrícola, Uso Forestal y Uso Urbano, desglosados de la siguiente manera:



Uso Agrícola.- Este tipo de suelo se clasifica a su vez en dos sub-categorías de acuerdo con el tipo de riego usado en estos, el de mayor presencia en la zona es el suelo de tipo agrícola de riego anual (Ara), ubicado en casi todo el valle agrícola del área de estudio, en segundo lugar se ubican en mucho menor cantidad el suelo de tipo Agrícola de temporal permanente Anual (AtpA).

Agricultura del riego.- Se da en las zonas planas, con los mejores suelos y asociadas a pozos. Generalmente se cultivan especies hortícolas para exportación o para ser transportadas al estado de Jalisco.

Agricultura de temporal permanente anual.- Este tipo de agricultura se encontró en zonas más secas, asociadas principalmente a las selvas bajas caducifolias y en ocasiones a otros tipos de vegetación como bosques de encino o de pino. Los cultivos encontrados en este tipo de agricultura son principalmente de subsistencia.

El sitio del proyecto se ubica dentro de este uso de suelo.

Uso Forestal. - En la zona de estudio, existen zonas tipificados como Selvas tropicales, se pueden observar en el área de estudio con la clasificación de Selva mediana subcaducifolia SM(sc)VP con vegetación primaria, y Selva Mediana subcaducifolia SM(sc)VS con vegetación secundaria, cabe mencionar que una parte del polígono de aplicación del presente proyecto se encuentra ubicado en este uso de suelo.

La selva mediana subcaducifolia tiene un estrato superior con árboles de más de 20 m de altura, se encuentra en zonas bajas o protegidas en cañones de la sierra. Las especies de árboles que se encuentran son: Bursera simaruba, Brosimum alicastrum, Castilla elastica, Ceiba pentandra, Cedrela odorata, Enterolobium cyclocarpum Ficus glabrata, Hura polyandra, Hymenea courbaril, Inga spp., Nectandra salicifolia, Orbignya guacuyule, Pseudobombax ellipticum y Swartzia simplex.

Los arbustos o árboles pequeños están representados por Acacia glomerosa, Calliandra magdalenae, Eugenia acapulcensis e Hippocratea acapulcensis, entre otras. Finalmente, entre las hierbas, bejucos y epífitas se encuentran Lygodium



venustum, Anthurium sp. y Aechmea bracteata. Las selvas medianas subcaducifolias conservadas se encuentran en las zonas de mayor pendiente donde los terrenos no son propicios para los cultivos ni para el ganado.

Uso Urbano. - Existen zonas de uso urbano, específicamente las localidades de La Peñita de Jaltemba, Rincón de Guayabitos, Los Ayala, Monteón.

II.1.1.8. Fauna

Con respecto a la fauna que se encuentra en el área que ocupará el proyecto y las zonas inmediatas, se compone de 22 tipos de anfibios, 44 de aves y 11 de mamíferos. Entre los primeros se encuentran 4 especies consideradas dentro de las categorías rara, amenazada y en peligro de extinción, siendo estas el cuije de cola roja, el garrobo, el cocodrilo y la iguana.

De las aves existentes 3 están clasificadas en la categoría de amenazadas y dos bajo protección especial. Algunas otras especies son gaviotas, el pelícano pardo, el comorán, tordos, golondrinas, cardenal, dominico, tortolita, zopilote, calandria, halcones y la garza gris en el manglar.

Por último, entre las especies de mamíferos encontramos que existen dos especies de murciélagos bajo protección especial y el armadillo de nueve bandas se encuentra en peligro de extinción. Otras especies que existen son el coatí o tejón, tlacuaches, mapaches, pecari de collar, venado cola blanca, conejos, tuzas y ardillas.

Los listados que a continuación se presentan, refieren la fauna cuya presencia dentro del predio, fue comprobada por avistamiento directo, excretas, huellas, madrigueras o marcas de ramoneo, así como por entrevista a los pobladores del área inmediata al proyecto.

Tabla II-11.-Registro de anfibios en el área de estudio

Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
Ranita silbadora	Eleutherodactylus vocalis	-
Ranita ladrona	Leptodactylus melanonotus	-
Ranita fisgona	Leptodactylus fragilis	-



Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
Sapo marino	Bufo marinus	-
Sapo	Bufo marinus horribilis	-
Ranita manchada	Pternohyla fodiens	-
Rana mexicana	Smilisca baudinii	-
Rana-mono mexicana	Pachymedusa dacnicolor	-
Rana leopardo	Rana magnaocularis	-

Tabla II-12.-Registro de reptiles en el área de estudio

Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
*	Anolis nebulosus	-
*	Anolis sp. 1	-
*	Phyllodactylus tuberculosus	-
Iguana verde	Iguana	Pr
*	Ctenosaura pectinata	A
*	Cnemidophorus lineatissimus	PR
*	Cnemidophorus communis	PR
*	Urosaurus bicarinatus	-
*	Basiliscus vittatus	-
*	Rhamphotyphlops braminus	-
*	Thamnophis sp. 1	A
*	Hypsiglena torquata	PR
*	Kinosternon integrum	PR
*	Crocodylus acutus	PR *
Tortuga golfina	Lepidochelys olivacea	Pr *
Tortuga de carey	Eretmochelys imbricata	Pr *
Tortuga laúd	Dermochelys coriacea	Pr *
Tortuga prieta	Chelonia agassizi	Pr *

* No se reporta nombre común para estas especies.

Abreviaturas: E: probablemente extinta en el medio silvestre; P: en peligro de extinción; A: amenazada; Pr: sujeta a protección especial.

Tabla II-13.-Registro de aves en el área de estudio.

Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
Fregata	Fregata magnificens	-
Gaviota	Larus atricilla	-
Gaviota oscura	L. Heermanni	-
Gorrión doméstico	Passer domesticus	-
Pelicano pardo	Pelecanus occidentales	-
Cormorán	Phalacrocorax olivaceus	-
Luis bienteveo	Pitangus sulphuratus	-
Tordo	Scaphidura orysivora	-
Golondrina marina	Sterna maxima	-
Viejita	Aegolius ridgwayi	-
Tordo charretero	Agelaius phoeniceus	-
Periquillo común	Aratinga canicularis	-
Tordo calandrión	Cacicus melanicterus	-



Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
Cardenal torito	Cardinalis sinuatus	-
Gorrión mexicano	Carpodacus mexicanus	-
Dominico	Carduelis psaltria	-
Búho tropical	Ciccaba virgata	-
Tortolita pechipunteada	Columbina passerina	-
Tortolita colilarga	Columbina inca	-
Zopilote	Coragyps atratus	-
Zopilote rey	Sarcoranphus papa	-
Garrapatero	Crotophaga sulcirostris	-
Chipe rojo	Ergaticus ruber	-
Poquigordo azul	Guiraca caerulea	-
Calandria hierbera	Icterus gaudacauda	-
Calandria zapotera	Icterus cucullatus	-
Bolsero parisino	Icterus parisorum	-
Calandria de fuego	Icterus pustulatus	-
Calandria	Icterus spurius	-
Guaco	Leptodon cayanensis	-
Luis piquigruoso	Megarynchus pitangua	-
Tordo ojirrojo	Olothus aeneus	-
Tordo negro	Molothus ater	-
Gorrión morado	Passerina versicolor	-
Piquigruoso amarillo	Pheucticus chrysopleus	-
Cuclillo marrón	Piaya cayana	-
Cuitlacoche	Toxostoma curvirostre	-
Zanate	Quiscalus mexicanus	-
Madrugador chilero	Tyrannus vociferans	-
Aguililla cola roja	*buteo jamaicensis	Pr
Halcón esmerejón	*falco columbarius	A
Halcón enano	*falco ruficularis	A
Halcón peregrino	*falco peregrinus	A
Chachalaca cojolita	*penélope purpurascens	Pr

Abreviaturas: E: probablemente extinta en el medio silvestre; P: en peligro de extinción; A: amenazada; Pr: sujeta a protección especial.

Tabla II-14.-registro de mamíferos en el área de estudio.

Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
Coati o tejón	*nasua narica	Pr
Armadillo de nueve bandas	Dasypus novemcinctus	-
Tlacuache	Didelphis virginiana	-
Mapache	Procyon lotor	-
Murciélago-mastín de pallas	*molossus rufus	Pr
Pecarí de collar	Tayassu tajacu	-
Venado cola blanca	Odocoileus virginianus	-
Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
Conejo	Sylvilagus floridanus	-
Tuza	Thomomys umbrinus	-
Ardilla	Sciurus aureogaster	-



Abreviaturas: E: probablemente extinta en el medio silvestre; P: en peligro de extinción; A: amenazada; Pr: sujeta a protección especial.

Con base a un estudio elaborado por el Instituto Tecnológico de Bahía de Banderas, Nayarit, y grupo Alianza Jaguar A.C (proyecto jaguar) encabezados por el c. Dr. Adrián Maldonado Gasca y el m. En C. Rodrigo Núñez Pérez respectivamente, realizaron un estudio a detalle sobre la posible presencia de diversas especies de felinos en el área de estudio, encontrando adicionalmente a las listas anteriores, las siguientes especies (Instituto Tecnológico de Bahía de Banderas, Nayarit, y grupo Alianza Jaguar A.C.).

Tabla II-15.-Resultados mediante métodos directos e indirectos en el área de estudio

Nombre común	Nombre científico	Estatus NOM-059-SEMARNAT-2010
Mamíferos		
Ocelote (fotografía)	Leopardo pardalis	P
Zorra gris (huellas)	Urocyon cinereoargenteus	-
Perro (huellas)	Canis familiares	-
Aves		
Chachalaca	Ortalis polisépala	-
Felinos		
Felino grande (árbol arañado)	p. Concolor	-
Tigrillo (árbol arañado)	Leopardus wieddi	P

Abreviaturas: E: probablemente extinta en el medio silvestre; P: en peligro de extinción; A: amenazada; Pr: sujeta a protección especial.

II.1.1.9. Paisaje natural

Las características ambientales de la zona, le confieren una atracción paisajística única, las cuales se componen fundamentalmente por la estructura fisiográfica, la vegetación, la fauna, los cauces y cuerpos de agua, así como también por los elementos climáticos y los elementos agregados por el hombre como los asentamientos humanos y la infraestructura. Desde el área de aplicación existen zonas con excelentes vistas panorámicas hacia el mar.

II.1.1.10. Riesgos y vulnerabilidad del medio físico natural [Plano D-7]

La ley general de protección civil en su artículo 2, fracciones XII, XII, XIV, XV y XVI, describe, clasifica y define, los distintos tipos de agentes o fenómenos



perturbadores susceptibles a presentarse en el país. Los cuales se mencionan a continuación:

Tabla II-16.- Clasificación de agentes o fenómenos perturbadores.

	Tipo de Agente perturbador	Subtipos
1	Geológicos	
	XII. Fenómeno Geológico: Agente perturbador que tiene como causa directa las acciones y movimientos de la corteza terrestre. A esta categoría pertenecen los sismos, las erupciones volcánicas, los tsunamis, la inestabilidad de laderas, los flujos, los caídos o derrumbes, los hundimientos, la subsidencia y los agrietamientos;	Sismos
		Erupciones volcánicas
		Tsunamis
		Inestabilidad de laderas
		Flujos
		Caídos o derrumbes
		Hundimientos
		Subsidencia
		Agrietamientos
2	Hidro Meteorológicos	
	XXIII. Fenómeno Hidrometeoro lógico: Agente perturbador que se genera por la acción de los agentes atmosféricos, tales como: ciclones tropicales, lluvias extremas, inundaciones pluviales, fluviales, costeras y lacustres; tormentas de nieve, granizo, polvo y electricidad; heladas; sequías; ondas cálidas y gélidas; y tornados;	Ciclones tropicales
		Lluvias extremas
		Inundaciones pluviales
		Inundaciones fluviales
		Inundaciones costeras
		Inundaciones Lacustres
		Tormentas de nieve
		Granizo
		Polvo
		Electricidad
		Heladas
		Sequias
		Ondas cálidas
		Ondas gélidas
		Tornados
3	Químico Tecnológicos	Subtipos
	XXIV. Fenómeno Químico-Tecnológico: Agente perturbador que se genera por la acción violenta de diferentes sustancias derivadas de su interacción molecular o nuclear. Comprende fenómenos destructivos tales como: incendios de todo tipo, explosiones, fugas tóxicas, radiaciones y derrames;	Incendios
		Explosiones
		Fugas toxicas
		Radiaciones
		Derrames
4	Sanitario Ecológicos	Subtipos
	XXV. Fenómeno Sanitario-Ecológico: Agente perturbador que se genera por la acción patógena de agentes biológicos que afectan a la población, a los animales y a las cosechas, causando su muerte o la alteración de su salud. Las epidemias o plagas constituyen un desastre sanitario en el sentido estricto del término. En esta clasificación también se ubica la contaminación del aire, agua, suelo y alimentos;	Epidemias
		Plagas
		Contaminación del aire
		Contaminación del agua
		Contaminación del suelo



	Tipo de Agente perturbador	Subtipos
1	Geológicos	
	XII. Fenómeno Geológico: Agente perturbador que tiene como causa directa las acciones y movimientos de la corteza terrestre. A esta categoría pertenecen los sismos, las erupciones volcánicas, los tsunamis, la inestabilidad de laderas, los flujos, los caídos o derrumbes, los hundimientos, la subsidencia y los agrietamientos;	Sismos
		Erupciones volcánicas
		Tsunamis
		Inestabilidad de laderas
		Flujos
		Caídos o derrumbes
		Hundimientos
		Subsidencia
		Agrietamientos
		Contaminación de alimentos
5	Socio Organizativos	
	XXVI. Fenómeno Socio-Organizativo: Agente perturbador que se genera con motivo de errores humanos o por acciones premeditadas, que se dan en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de población, tales como: demostraciones de inconformidad social, concentración masiva de población, terrorismo, sabotaje, vandalismo, accidentes aéreos, marítimos o terrestres, e interrupción o afectación de los servicios básicos o de infraestructura estratégica;	Demostraciones de inconformidad
		Concentración masiva de población
		Terrorismo
		Sabotaje
		Vandalismo
		Accidentes aéreos
		Accidentes marítimos
		Accidentes terrestres
		Interrupción de los servicios básicos o de infraestructura estratégica

Fuente: Elaboración propia en base a consulta a la Ley general de protección civil.

De acuerdo con el análisis realizado en el área de estudio se pudieron identificar los siguientes fenómenos naturales:

II.1.1.10.1. De origen geológico

- **Sismos**

Por otro lado, cabe describir que Compostela está ubicada en una zona sísmica de movimientos frecuentes, pero cerca de una gran zona penesísmica de movimientos pocos frecuentes, encontrándose que de 1927 a 1960 se localizaron epicentros de sismos en la parte marina frente a Puerto Vallarta en menos de 10 ocasiones.

Durante el mes de octubre de 1995 se registró un sismo que causó daños sobre todo en zonas con depósitos de suelos blandos y profundos, a pesar de que su epicentro se ubicó a 210 km al SE.



La sismicidad de la zona es considerada muy alta en la Regionalización Sísmica del Manual de Diseño de Obras Civiles de la Comisión Federal de Electricidad (1993). De acuerdo con esta Regionalización, la zona de Compostela, tiene una categoría D.

Ilustración II-1.- Regionalización sísmica de México



Esta clasificación del territorio se emplea en los reglamentos de construcción para fijar los requisitos que deben seguir los constructores para diseñar las edificaciones y otras obras civiles de tal manera que éstas resulten suficientemente seguras ante los efectos producidos por un sismo.

En la zona D han ocurrido con frecuencia grandes temblores y las aceleraciones del terreno que se esperan pueden ser superiores al 70% de g. Las zonas B y C, intermedias a las dos anteriores, presentan sismicidad con menor frecuencia o bien, están sujetas a aceleraciones del terreno que no rebasan el 70% de g.

Con el análisis anterior se pudiera sintetizar que en la zona, el riesgo es alto y la vulnerabilidad es alta.

- **Tsunamis**

De acuerdo con el Atlas de riesgos naturales municipal, Compostela se ubica en una zona históricamente receptora de tsunamis de tipo lejano y genera tsunamis de forma local, estos últimos son los de mayor peligro para el Municipio.



La Afectación por Tsunamis en el Municipio de Compostela se establece por la relación de la posible magnitud del Sismo generador y el desplazamiento vertical que podría sufrir el lecho marino en el área del epicentro, dando como resultado el desplazamiento de una masa grande de agua con dirección a las costas, donde también interfieren variables como la batimetría de la Bahía propiamente dicha y de la zona de mar abierto en la costa del municipio.

Con esta información, se pudiera sintetizar que en la zona, el riesgo es medio y la vulnerabilidad es alta.

- **Agrietamientos**

La zona en estudio contiene algunas fracturas simples, sin que estas sean consideradas como zonas de riesgo o fallas geológicas, por ende se concluye que el riesgo es bajo y la vulnerabilidad baja.

- **Derrumbes**

Existen zonas en el área de estudio con pendientes muy escarpadas (mayores al 30% de inclinación), estas representan un potencial peligro por derrumbes, principalmente en tiempo de lluvias.

Las zonas con este tipo de pendientes no son habitadas, por lo que se concluye que el riesgo es medio, con una vulnerabilidad baja.

II.1.1.10.2. **De origen meteorológico**

- **Inundaciones**

Los arroyos y esteros existentes en la zona de estudio, representan un riesgo por un eventual desbordamiento, que pudiera provocar inundaciones, no existen grandes caudales en la zona, por lo que el riesgo es menor, y la vulnerabilidad es baja.

- **Huracanes**

En un período de 48 años, en el estado de Nayarit se registraron 13 ciclones cerca de su costa o que tocaron tierra durante dicho periodo, la mayoría de ellos en su límite con el estado de Jalisco. Sin embargo, es importante mencionar que según la



clasificación de Lloyd's, en el área de estudio incluyendo el municipio de Compostela está clasificada como de tipo "AAA" que corresponde a poca probabilidad de huracanes.

Tabla II-17.-Tormentas tropicales y huracanes sobre la región de Compostela.

Nombre	Fecha	Velocidad
Tormenta tropical sin nombre	Del 29 al 30 de octubre de 1958	75 km/hr
Huracán Hyacinth	Del 21 al 23 de octubre de 1960	--
Huracán Valerie	Del 24 al 25 de junio de 1962	--
Huracán Maggie	Del 16 al 19 de octubre de 1966	30 km/hr
Tormenta tropical Annete	Del 20 al 21 de junio de 1968	30 km/hr
Tormenta tropical Eileen	Del 26 al 29 de octubre de 1970	--
Huracán Lily	Del 28 al 31 de agosto de 1971	30 km/hr
Huracán Priscila	Del 6 al 12 de octubre de 1971	--
Tormenta tropical Kathleen	Del 17 al 19 de octubre de 1972	--
Tormenta tropical Orlene	Del 21 al 24 de octubre de 1974	--
Huracán Agatha	Del 2 al 6 de junio de 1974	--
Huracán Adolph	Del 21 al 28 de mayo de 1983	60 km/hr
Huracán Eugene	Del 22 al 26 de julio de 1987	75 km/hr
Tormenta tropical Douglas	Del 19 al 23 de junio de 1990	28 km/hr
Huracán Virgil	Del 1 al 5 de octubre de 1992	50 km/hr
Huracán Calvin	Del 4 al 9 de julio de 1993	110 km/hr
Huracán Kenna	25 de octubre de 2002	Categoría 5
Huracán Patricia	20 de octubre de 2017	Categoría 5

De acuerdo con la periodicidad con que se han registrado, se puede considerar que el riesgo es de tipo medio, con un grado de vulnerabilidad alto.

II.1.1.10.3. De origen Químico Tecnológico

- **Incendios**

Las partes cerriles del área de estudio presentan un riesgo común en temporada de estiaje derivado de incendios forestales que ponen en peligro el ecosistema del lugar.

II.1.1.10.4. De origen Sanitario ecológico

- **Contaminación por ruidos**

En la zona de estudio cruza la carretera federal 200, una vialidad de tipo regional muy transitada, por el cual circulan un sin número de vehículos automotores a todas horas del día lo que ocasiona una contaminación por emisión de ruidos por parte de los vehículos de transporte de carga.



- **Contaminación del suelo**

En los valles agrícolas de la zona un problema detectado es la infiltración de agentes nocivos al subsuelo por la utilización de fertilizantes y plaguicidas que no son orgánicos, lo que ocasionan fuertes perturbaciones al entorno natural del suelo.

- **Contaminación del agua**

Por último, se observan en las afueras de las localidades urbana de la zona de estudio caseríos aislados y asentamiento humanos irregulares que no cuentan con el servicio de alcantarillado sanitario, que las aguas negras son vertidas directamente al subsuelo o los cuerpos de agua superficiales, sin el tratamiento adecuado, lo que contribuye a la contaminación del agua.

II.1.1.11. **Condicionantes del medio físico natural [Plano D-8]**

De acuerdo con las distintas características topográficas, edafológicas, geológicas e hidrológicas analizadas, a continuación, se identifican los aspectos naturales que condicionan o restringen el desarrollo urbano:

- **Topografía**

Existen algunos suelos tipificados con condicionantes severas al desarrollo urbano ya que presentan pendientes mayores al 30%, estos terrenos se encuentran en las partes cerriles. Específicamente el polígono de aplicación no presenta este tipo de pendientes.

- **Geología**

La zona de estudio presenta algunas fallas y fracturas, las cuales no afectan al área de aplicación.

- **Edafología**

El área de estudio presenta dos tipos de suelo considerados como problemáticos para el desarrollo urbano, el primero es de tipo expansivo (S1), el segundo de tipo granular suelto (S3), sin embargo, cabe mencionar que ninguno de estos se encuentra en el polígono a desarrollar.



- **Uso de suelo y vegetación**

Existen algunas zonas consideradas por su vegetación con áreas forestales, que restringen el desarrollo urbano, estas zonas no afectan el sitio del proyecto.

- **Riesgos y vulnerabilidad natural**

Se identifican algunos riesgos de origen geológico (Tsunamis, sismos), meteorológicos (inundaciones, huracanes), químico tecnológico (incendios forestales), sanitarios ecológicos (contaminación por ruido, contaminación de suelo por agroquímicos, contaminación de suelo y mantos freáticos por descargas sin tratamiento).

Se deberá realizar un estudio de riesgos generales y un programa interno de protección civil.

II.1.2. Medio físico transformado

II.1.2.1. Zonificación de Usos y destinos del suelo PMDU³ [Plano D-9]

De acuerdo con el plano de zonificación de Usos y Destinos del suelo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, en el área de estudio cuenta con una tipificación de uso de suelo como:

- AP: Área Natural protegida
- EV: Espacios Verdes, Abiertos Y Recreativos
- GH: Granjas y Huertos
- AGR: Agrícola
- CA: Cuerpos de Agua
- TEH-1: Turístico Ecológico Hotelero Mínima Densidad
- TH-2: Turístico Hotelero Baja Densidad
- TH-3: Turístico Hotelero Media Densidad
- TH-4: Turístico Hotelero Alta Densidad
- TR-1: Turístico Ecológico Residencial Mínima Densidad
- TR-2: Turístico Ecológico Residencial Baja Densidad
- TR-3: Turístico Ecológico Residencial Media Densidad
- H1: Habitacional Densidad Mínima

³ PMDU: Plan Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Compostela



- H2: Habitacional Densidad Baja
- H3: Habitacional Densidad Media
- H4: Habitacional Densidad Alta
- TH-2-EST: Turístico Hotelero Estratégico De Baja Densidad
- M: Corredor Mixto
- EI: Equipamiento
- IN-U: Infraestructura Urbana

Específicamente el sitio del proyecto cuenta con un uso de suelo de tipo habitacional densidad baja (H2), Es por este motivo que a través del presente Programa Parcial de Urbanización se busca aumentar la densidad a un uso de suelo habitacional densidad media (H3).

En el presente instrumento de planeación urbana se demostrará en términos técnicos y legales que es viable la obtención de un cambio de uso de suelo.

Tabla II-18.- Porcentajes de los usos y destinos de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela.

Clave	Nombre	Superficie M2	Porcentaje %
AP	Área natural protegida	25,223,242.26	28.87%
EV	Espacios verdes, abiertos y recreativos	1,218,741.60	1.40%
GH	Granjas y huertos	1,095,395.61	1.25%
AGR	Agrícola	9,479,998.61	10.85%
CA	Cuerpos de agua	1,556,215.96	1.78%
TEH-1	Turístico Ecológico Hotelero mínima Densidad	276,548.93	0.32%
TH-2	Turístico hotelero baja densidad	6,580,061.32	7.53%
TH-3	Turístico hotelero media densidad	647,933.34	0.74%
TH-4	Turístico hotelero alta densidad	373,799.17	0.43%
TR-1	Turístico ecológico residencial mínima densidad	3,045,170.63	3.49%
TR-2	Turístico ecológico residencial baja densidad	801,643.99	0.92%
TR-3	Turístico ecológico residencial media densidad	1,024,523.15	1.17%
H1	Habitacional densidad mínima	266,954.10	0.31%
H2	Habitacional densidad baja	1,766,685.28	2.02%
H3	Habitacional densidad media	4,817,627.76	5.51%
H4	Habitacional densidad alta	1,845,380.90	2.11%
TH-2-EST	Turístico hotelero estratégico de baja densidad	32,873.12	0.04%
M	Corredor mixto	801,916.57	0.92%
EI	Equipamiento	108,479.62	0.12%
IN-U	Infraestructura urbana	2,633,591.48	3.01%
	Océano pacifico	23,763,216.60	27.20%
TOTAL ÁREA DE ESTUDIO		87,360,000.00	100.00%



II.1.2.2. Vialidad y transporte

II.1.2.2.1. Estructura vial existente [Plano D-10]

- **Vialidad regional (VR-1)**

La carretera federal número 200, que enlaza la zona de Puerto Vallarta, Bahía de Banderas, Compostela, con ciudades como Guadalajara y Tepic, es una vialidad de dos carriles, el principal punto de acceso al área de estudio.

- **Vialidad sub regional (VSR-1)**

Es la carretera que ingresa a la localidad de Los Ayala, comienza con el cruce de la carretera federal 200, cuenta con dos carriles de circulación.

- **Vialidades colectoras (VC)**

Son vialidades importantes que dan servicio en las áreas urbanas, tienen la finalidad de conectar a las vialidades locales con otras zonas de mayor flujo vial en la zona.

Guayabitos se identifica la avenida “Sol Nuevo” identificada en el plano con la clave VC-1; es una vialidad de pavimento a base de concreto hidráulico de 4 carriles por cada sentido de flujo vial 2 carriles de circulación y 2 de estacionamiento).

La Peñita de Jaltemba se ubica la calle Emiliano Zapata, es la vialidad de acceso principal, la cual es de pavimento a base de concreto hidráulico de 4 carriles por cada sentido de flujo vial 2 carriles de circulación y 2 de estacionamiento).

Monteón, la vialidad principal es la calle Hidalgo, construida a base de pavimento de empedrado, la cual cuenta con 4 carriles por cada sentido de flujo vial 2 carriles de circulación y 2 de estacionamiento).

- **Vialidades locales.**

En el área de estudio, en las localidades de La Peñita de Jaltemba, Guayabitos, Los Ayala, Monteón, la estructura vial está conformada en su gran mayoría por vialidades de tipo local que tienen la finalidad de dar acceso a las propiedades adyacentes a ellas.



Puntos de conflicto vial. Los cruceiros de La Peñita de Jaltemba, Guayabitos y Monteon con la carretera federal número 200, son considerados como puntos de conflicto vial, ya que no cuenta con obras de ingeniería vial que permitan la incorporación y desincorporación de vehículos de forma armónica.

II.1.2.2.2. Estructura vial propuesta por el PMDU [Plano D-10]

Son vialidades que están plasmadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, y están conformadas por las siguientes:

- **Vialidad Regional Propuesta (VRP-1).**

Se contempla la Autopista Jala – Puerto Vallarta, que actualmente se encuentra en proceso de construcción, se identifica en el plano con la clave VRP-1.

- **Vialidad Sub regional Propuesta (VSRP-1).**

Se contempla en los proyectos turísticos de la zona la construcción de vialidades de tipo sub regionales que enlazaran estos desarrollos con la estructura vial de tipo regional, se identifica en el plano con la clave VSRP-1.

- **Vialidades colectoras y locales propuestas.**

El plan municipal de desarrollo urbano propone una serie de vialidades de tipo colectoras y locales que vendrían a consolidar la estructura vial de la zona, estas se encuentran marcadas con la clave VC-P y VLP.

II.1.2.2.3. Transporte

A nivel local existen un gran flujo de transporte terrestre que abarca el través de peseros, taxis, y camiones que comunican las localidades más cercanas como el Monteon, Guayabitos, Los Ayala, el tonino, La peñita de Jaltemba.

En el ámbito regional la carretera federal número 200 es el enlace más importante sobre la cual circulan autobuses con rutas que comunican los destinos más importantes en la zona. Entre las rutas más importantes a nivel regional se encuentra la de Tepic-Puerto Vallarta, que cruza por centros de población importantes como Compostela.



En el contexto nacional las rutas terrestres más importantes que usan como vía la carretera federal 200, es la de Guadalajara–Puerto Vallarta.

II.1.2.3. Infraestructura y servicios públicos [Plano D-11]

El área de estudio comprendida por el área urbana de La Peñita de Jaltemba, Guayabitos, Monteon, Los Ayala, cuenta con la infraestructura de servicios públicos, siguiente:

II.1.2.3.1. Agua potable

Otro factor relevante para el desarrollo de la población y las actividades económicas es la disposición de agua potable para los servicios básicos.

En este rubro y de acuerdo con los datos que proporciono el Organismo Operador Municipal de agua potable y alcantarillado a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio. A continuación, se hace una relación de la cantidad de las fuentes actuales de abastecimiento de agua de las principales localidades.

Tabla II-19.- Fuentes de abastecimiento de agua potable.

Localidad.	Pozo Profundo	Tanque de Almacenamiento	Manantial	Noria
La Peñita de Jaltemba	1			
Rincón de Guayabitos				
Monteón	1	1		2

Las demás localidades que conforman el municipio cuentan únicamente con tubería a través de la cual se distribuye agua captada de los manantiales.

Relativo a la cobertura del servicio de agua de la red pública, de acuerdo con INEGI, al 2010 el 90.60% de las viviendas particulares habitada en el municipio disponen de servicio de agua de la red pública.

Ahora bien, si se considera que el servicio de agua potable todavía no satisface las necesidades de la población actual y, además se está haciendo un esfuerzo por parte del gobierno de la Entidad, para inducir el desarrollo regional, lo cual conllevaría a niveles riesgosos en cuanto a sus volúmenes de abastecimiento, debido al crecimiento poblacional interno, como a la atracción de inmigrantes en



búsqueda de alternativas de empleo y a la población flotante esperada en función al turismo como principal actividad económica.

Las localidades de **La Peñita de Jaltemba – Rincón de Guayabitos- Los Ayala**, el abasto de agua potable se da a partir de 3 pozos profundos operados por el Sistema Integral de Agua Potable y Alcantarillado (SIAPA Peñita) los cuales están equipados para abastecer hasta 44 lps. El servicio está cubierto casi en un 85% con el tendido de la red en la conurbación, se tiene insuficiencia del suministro por deficiencia en el bombeo y almacenamiento; la carencia del líquido en las estaciones de estiaje se ve reflejada en una dotación de apenas el 50% de su capacidad; por ello es por lo que se tendrá que priorizar el abasto de agua en zonas de mayor demanda como la residencial, turística, comercial y de servicios.

Específicamente el presente proyecto al ubicarse en las inmediaciones del área urbana actual, es factible la conexión de este servicio a la red municipal.

No

II.1.2.3.2. **Drenaje sanitario.**

En cuanto a la cobertura del drenaje, de acuerdo al censo 2010 es de 96.06% de las viviendas que cuentan con este servicio, el 96.16% cuentan con un excusado o sanitario, lo cual quiere decir que el 3.04% del total de viviendas particulares habitadas no cuentan con un sistema adecuada para evacuar sus aguas negras, sin embargo no todas están conectadas a la red pública, lo anterior refleja un déficit de la cobertura del servicio, y deviene en un problema de salud pública, por lo que es indispensable se planteen acciones específicas para la solución del problema.

Entre las localidades que presentan mayor concentración de población son a su vez las que cuentan con mayor eficiencia del servicio considerándose entre estas; Peñita de Jaltemba, Rincón de Guayabitos y Monteón.

La localidad de La Peñita de Jaltemba cuanta con una planta de tratamiento 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.

Es importante la atención de esta infraestructura debido a los impactos que conlleva para evitar así la contaminación de los mantos acuíferos, arroyos, esteros y demás cuerpos de agua del territorio.

Las localidades de **La Peñita de Jaltemba – Rincón de Guayabitos- Los Ayala**, a la fecha sólo se cuenta con servicio funcional en un 70% en Rincón de Guayabitos y un 75% de La Peñita de Jaltemba. Existen dos cárcamos de bombeo en las localidades de la Peñita de Jaltemba, Rincón de Guayabitos y las colonias Juan Escutia, Emiliano Zapata y Las Cabras, haciendo un total de 6 cárcamos. La zona de estudio cuenta con el servicio de tratamiento de aguas residuales domésticas y de servicios turísticos, administrada por el organismo operador SIAPA en La Peñita de Jaltemba. Se cuenta con una planta de tratamiento que opera bajo la técnica de lodos activados actualmente con una eficiencia del 85% además de que se proyecta la optimización de su operación a futuro con el objeto de minimizar el impacto ambiental que dichas emisiones harían dada la creciente dinámica que imprime el giro turístico y los desarrollos habitacionales proyectados. Además, se tiene un par de lagunas de oxidación que tratan los efluentes de la planta de tratamiento aguas abajo mismas que serán complementadas en un futuro con otras obras y elementos complementarios como sedimentadores, tanque de cloración y lechos de secado.

El presente proyecto se contará se conectará a la red general de drenaje sanitario de la localidad. Amor ahorita que me avisen voy a ir para allá si quieres hoy tú quédate aquí ya mañana venga si tienes una chance para ver si se presta quiero decir que estás con gripe y que estás trabajando que andas con catarro

En lo referente al drenaje pluvial, las localidades del municipio no cuentan con alcantarillado pluvial, por lo que el agua de lluvia se desaloja superficialmente a través de las calles hasta los arroyos cercanos, provocando encharcamientos en



zonas de poca pendiente o bien dañando los pavimentos de las calles o erosionando aquellas que carecen de pavimento.

II.1.2.3.3. **Electricidad y alumbrado público**

El registro censal del 2010, exhibe que el 98.11% de las viviendas particulares habitadas disponen de energía eléctrica.

En la zona de estudio existe una agencia de la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.) localizada en La Peñita de Jaltemba, se cuenta con un Centro de Cobro.

En el área de estudio existe una subestación eléctrica denominada “Guayabitos” con una capacidad de 20 MVA, alimentada a través de una línea eléctrica del tipo aéreo en 115 KV; dicha subestación está ubicada cerca del km 94 de la carretera federal 200, tramo Tepic–Puerto Vallarta y da servicio a la población de La Peñita de Jaltemba.

II.1.2.3.4. **Recolección de basura.**

En el área de estudio, la secretaria de Desarrollo Sustentable de Nayarit registra la existencia de un relleno sanitario, ubicado en la localidad de La Peñita de Jaltemba. El cual se encuentra categorizado por la norma mexicana NOM-083-SEMARNAT-2003 respecto a tonelaje de residuos que recibe diariamente con la categoría Tipo D, es decir, recibe un volumen menor a 10 ton/día.



II.1.2.4. Equipamiento urbano [Plano D-12]

La zona urbana en el área de estudio cuenta con equipamiento en los siguientes rubros:

Tabla II-20.-Equipamiento en las localidades del área de estudio.

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



Subsistema	Equipamiento	Los Ayala,	Monteón	La Peña de Jaltemba	Paso de las Palmas	Rincón de Guayabitos
Servicios urbanos	Delegación municipal			1		
	Oficinas administrativas		1	1	1	
	Cementerio			1		
	Funeraria			1		
	Estación de bomberos					
	Comandancia municipal					
	Módulo de seguridad					
	Instalaciones militares					
Culto	Iglesias	1	1	7	1	5

II.1.2.5. Riesgos y vulnerabilidad antropogénica [Plano D-13]

Dentro del área de estudio se identificó una instalación que por su naturaleza pudiera clasificarse de vulnerabilidad severa debido a que podría ser generadora de posibles siniestros o riesgos urbanos de grandes repercusiones al ser humano y al medio ambiente en general y que es:

SONI GAS, planta de abastecimiento de gas licuado.

De acuerdo con los análisis de riesgo elaborados para este tipo de plantas de almacenamiento fijo de Gas L.P., los criterios de seguridad de acuerdo con el análisis de riesgo son los siguientes:

Tabla II-21.- Criterios de seguridad de acuerdo con el análisis de riesgo

Tipo de evento	Método o criterio	Distancia / efecto
Explosión	Nube explosiva (0.5 psi) (Zona de amortiguamiento)	472.59 metros
Explosión	Nube explosiva (1 psi) (Zona de alto riesgo)	292.85 metros
Explosión	RPM comp. USLPA 1 psi	700.00 metros
Incendio	Bola de fuego	107.12 metros
Incendio y explosión	Bola de fuego (3.3 psi)	265.00 metros
Incendio	Radiación Térmica a una distancia de 214.24 metros	Quemaduras severas
PUFF	Nube tóxica. Concentración 1800 mg/m3 de acuerdo con norma 010 de la STPS.	787.00 metros
Grado de riesgo	Índice DOW de fuego y explosión	INTERMEDIO

Fuente: Pemex



Otro tipo de instalación que representa un riesgo urbano pero en menor escala, clasificada de vulnerabilidad moderada, son las 2 estaciones de servicio de gasolina que existen en la zona de estudio, contingencias que pudieran ser provocadas por derrame del hidrocarburo a las líneas de drenaje de la red municipal, posibles fugas de combustible en los tanques de almacenamiento, los propios riegos generados accidentes en el manejo del despacho o colisiones entre automotores dentro de las instalaciones, que pudieran provocar incendios y/o explosiones.

II.1.2.6. **Condicionantes antropogénicas [Plano D-14]**

- **Zonificación de Usos y Destinos del suelo**

La zonificación secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano establece Usos y Destinos del suelo incompatibles para el Desarrollo Urbano. Tal es el caso del polígono de aplicación del presente proyecto, es por ese motivo, y tal como se justificó en el marco legal del Presente Programa Parcial de Urbanización, es a través de este instrumento como se pretende justificar técnica y legalmente que los predios son susceptibles de obtener un cambio de Uso de Suelo que sea compatible para el desarrollo que se pretende llevar a cabo.

- **Vialidad y transporte**

La zonificación secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano propone también una estructura vial para las distintas etapas de crecimiento, dichas vialidades deberán ser respetadas.

- **Infraestructura y servicios públicos**

Fuera de las áreas urbanas existentes, no existe infraestructura para la prestación de servicios públicos. Como se mencionó anteriormente, el polígono de aplicación del proyecto, cuenta con infraestructura que preste los servicios públicos municipales, por lo que el fraccionamiento podrá contarse a la redes municipales.

- **Riesgos y vulnerabilidad antropogénica (medio físico transformado)**



Como se describió en este apartado, los riesgos antropogénicos en el área de estudio son por la posibilidad de una eventual explosión de 2 estaciones de servicio de gasolina existentes sobre la carretera federal 200. Y una estación de Gas L.P.

Dichas instalaciones no afectan el área de aplicación del proyecto.

II.1.3. Aspectos socio económicos

Para el análisis de los factores socioeconómicos, por ser el ámbito de estudio una zona natural a desarrollarse, se tomará como referencia el contexto urbano inmediato al predio; el cual involucra a las localidades de, La peñita de Jaltemba, Guayabitos, Los Ayala, El Monteón, así como también las características del contexto municipal del cual formará parte el proyecto. (Los datos para el análisis socioeconómico se tomaron del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela).

II.1.3.1. Aspectos demográficos

II.1.3.1.1. Población del estado y el municipio

De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en el último Censo de Población y Vivienda (2020), la población del estado de Nayarit es de 1,235,456 habitantes, lo que representa el 0.98% de la población nacional; presentando una tasa de crecimiento de 1.6% anual. En lo respectivo al municipio de Compostela, la población es de 77,436 habitantes en total, lo que representa el 6.27% de la población total de estado y presenta una tasa de crecimiento de 0.96% anual entre el 2010 y el 2020.

Tabla II-22.- Crecimiento demográfico del estado de Nayarit y el municipio de Compostela.

Año	Población	TCMA	Población	TCMA	Porcentaje del
1960	389,929	3.39%	38,063	4.44%	9.76%
1970	544,031	2.93%	58,781	-0.07%	10.80%
1980	726,120	1.28%	58,352	0.43%	7.34%
1990	824,643	1.10%	60,926	0.79%	7.38%
2000	920,185	1.66%	65,943	0.66%	7.17%
2010	1,084,979	1.31%	70,399	0.96%	6.49%
2020	1,235,456		77,436		6.27%

Fuente: Análisis propio con base en resultados de los censos INEGI 2010 y 2020

**II.1.3.1.2. Población del municipio y las localidades del área de estudio**

Las localidades de La Peñita de Jaltemba, Guayabitos, Los Ayala y El Monteon, forman parte del área de estudio, las cuales han tenido un incremento poblacional por encima de la media estatal en entre el año 2010 y 2020.

Tabla II-23.- Tasa de crecimiento promedio anual del municipio y localidades del área de estudio

Localidades	Población		Tasa de crecimiento	Relación porcentual respecto al municipio
	2010	2020		
Municipio	70,399	77,436	0.96%	
La Peñita de Jaltemba	9,102	10,593	1.53%	13.68%
Guayabitos	1,979	2,777	3.45%	3.59%
Los Ayala	316	618	6.94%	0.80%
El Monteon	1,807	1,825	0.10%	2.36%

Fuente: Análisis propio con base en resultados de los censos INEGI 2010 y 2020

II.1.3.1.3. Distribución de la población según género en el estado y municipio.

Relativo a la distribución de la población por género, se observa que dentro del municipio de Compostela predomina ligeramente el género femenino concentrando el 50.19%, solo aventaja en número al género masculino por 0.38%. Comparando estos resultados con las estadísticas estatales solo varían por pocos decimos, dominando el género femenino con el 50.44% respecto a la población total.

Tabla II-24.- Distribución de la población por género.

Entidad	Población Total	Masculino	Porcentaje	Femenino	Porcentaje
Estado	1,235,456	612,278	49.56%	623,178	50.44%
Municipio de Compostela	77,436	38,570	49.81%	38,866.00	50.19%

Fuente: Análisis propio con base en resultados del censo INEGI 2020

II.1.3.1.4. Distribución de la población según género en las localidades del área de estudio.

En el caso de la distribución de la población por género en las localidades que integran la zona de estudio, se puede observar en la siguiente tabla, que a



excepción de La Peñita de Jaltemba, las demás localidades tienen un índice mayor de población masculina.

Tabla II-25.- Distribución de la población por género en las localidades del área de estudio

Localidad	Población total	Población masculina	Porcentaje	Población femenina	Porcentaje
La Peñita de Jaltemba	10,593	5253	49.59%	5340	50.41%
Guayabitos	2,777	1415	50.95%	1362	49.05%
Los Ayala	618	309	50.00%	309	50.00%
El Monteón	1,825	941	51.56%	884	48.44%

Fuente: Análisis propio con base en resultados del censo INEGI 2020

II.1.3.2. Aspectos económicos

II.1.3.2.1. Población económicamente activa en el municipio.

La población económicamente activa (P.E.A.)⁴ del municipio de Compostela asciende a 16,184 habitantes, lo cual representa el 66.48% de la población de 12 años y más del municipio, es decir que poco más de la mitad de dicha población participa activamente en la producción y distribución de bienes y servicios.

Dentro de la P.E.A. la población ocupada está representada por 40,298 habitantes, lo que constituye el 65.86% de la población de 12 años y más del municipio, y el 99.08% de la población económicamente activa.

Tabla II-26.- P.E.A. y Población ocupada del municipio de Compostela.

Municipio	Población Económicamente Activa 2010			Población Económicamente Activa Ocupada 2010.		
	Población de 12 años y más del municipio	P.E.A. municipal	% de P.E.A. sobre total de población	% respecto de la P.E.A.	Población ocupada	% de Población de 12 años y más del municipio
Compostela	61,184	40,674	66.48%	99.08%	40,298	65.86%

Fuente: Análisis propio con base en resultados del censo INEGI 2020

⁴ Los datos presentados son generados en base a la información del Censo de Población y Vivienda 2020, INEGI.



II.1.3.2.2. Población económicamente activa en las localidades del área de estudio.

La localidad que presenta mayor porcentaje de P.E.A es la localidad Rincón de Guayabitos con 61.94%, de ahí le siguen La Peñita de Jaltemba, Los Ayala, y el Monteon, con el 59.90%, 59.55% y el 47.19% respectivamente.

Las localidades con mayor número de población económicamente activa son: Los Ayala con 131 y el 99.24%, Rincón de Guayabitos con 918 y el 97.93% ocupada, La Peñita de Jaltemba con 4,094 y el 97.29% ocupada, y por último el Monteon con 639 y el 94.05 ocupada.

Tabla II-27.- P.E.A. y población ocupada de las localidades.

Localidad	Población Económicamente Activa 2020			Población Ocupada 2020.		
	Población de 12 años y más de la localidad	P.E.A.	% de P.E.A.	% respecto de la P.E.A.	Población ocupada	% de Población total
		local				
La Peñita de Jaltemba	6,835	4,094	59.90%	97.29%	3983	37.60%
Guayabitos	1,482	918	61.94%	97.93%	899	32.37%
Los Ayala	220	131	59.55%	99.24%	130	21.04%
El Monteon	1,354	639	47.19%	94.05%	601	32.93%

Fuente: Análisis propio con base en resultados del censo INEGI 2020

II.1.3.2.3. Distribución sectorial de la P.E.A. en el municipio.

En el municipio de Compostela el 86.92% de la población ocupada se emplea en el sector terciario, respecto de la cual el 37.27% se dedica a la actividad de comercio, le sigue con 27.90% la actividad de servicios de restaurantes y hoteles. Dichas actividades son las que cuentan con mayor población ocupada en todo el municipio.

El sector secundario le sigue al sector primario en población ocupada con el 9.71% de la población ocupada del municipio. Sin embargo, como se puede apreciar existe una amplia diferencia entre ambos sectores, lo cual indica que la orientación al sector terciario domina la oferta de empleo en el municipio.



Tabla II-28.- Distribución sectorial de la población ocupada en el municipio.

Sector	Actividad	Absolutos	Porcentaje del municipio
Primario	Agricultura, Ganadería, Silvicultura, y Pesca	363	3.37%
	Sub-Total:	363	3.37%
Secundario	Minería	2	0.02%
	Extracción de Petróleo y Gas	0	0.00%
	Manufacturas	924	8.58%
	Electricidad, Gas y Agua	80	0.74%
	Construcción	40	0.37%
	Sub-Total:	1,046	9.71%
Terciario	Comercio	4,015	37.27%
	Transportes y Comunicaciones	245	2.27%
	Servicios Financieros y de seguros	128	1.19%
	Gobierno	30	0.28%
	Servicios educativos	248	2.30%
	Servicios de esparcimiento y culturales	109	1.01%
	Servicios de Salud y Asistencia Social	322	2.99%
	Información en medios masivos	50	0.46%
	Servicios de alquiler de bienes muebles	110	1.02%
	Servicios de apoyo a negocios	86	0.80%
	Servicios Profesionales y Técnicos	92	0.85%
	Servicios de Restaurantes y Hoteles	3,006	27.90%
	Otros servicios, excepto gobierno	924	8.58%
	Sub-Total:	9,365	86.92%
TOTAL :		10,774	100.00%

Fuente: elaboración propia en base a INEGI, Censos Económicos 2014.

II.1.3.3. Aspectos turísticos

En este apartado haremos una revisión de los indicadores más importantes que tienen que ver con la oferta hotelera de la costa de Compostela al año 2017, comparación de la ocupación entre los años 2016 y 2017, comparativo anual de afluencia de turistas nacionales y extranjeros, comparativo anual de las noches de hospedaje entre turistas nacionales y extranjeros, y por último un comparativo de los principales mercados extranjeros y nacionales para el destino.

II.1.3.3.1. Oferta hotelera del municipio de Compostela



Según el reporte de la Oficina de visitantes y convención de la Riviera Nayarit, al año 2017 la costa de Compostela cuenta con una oferta hotelera de 3,397 habitaciones, desglosadas por categorías de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla II-29.- Oferta hotelera por categoría en el municipio de Compostela

Categoría	Establecimientos	Habitaciones
Una estrella	60	921
Dos Estrellas	48	1,094
Tres Estrellas	32	1,190
Cuatro Estrellas	4	156
Cinco Estrellas	2	36
Gran Turismo	n.d.	n.d.
Categoría Especial	n.d.	n.d.
Total	146	3,397

Fuente: Barómetro 2017 de la Oficina de Visitantes y Convenciones de la Riviera Nayarit

II.1.3.3.2. Comparativo histórico anual entre visitantes nacionales y extranjeros en el municipio de Compostela.

Como se puede observar, del año 2014 al 2016 habido un repunte tanto en la afluencia de turistas nacionales y extranjeros en comparación con los años anteriores. En la tabla siguiente se puede observar que el porcentaje de visitantes nacionales al municipio de Compostela anda en un promedio del 95%, mientras que el 5% son turistas extranjeros.

Tabla II-30.- Afluencia anual de visitantes nacionales y extranjeros del municipio de Compostela

Año	Nacionales	Porcentaje	Internacional	Porcentaje	Total
2007	776,596	96.3%	29,794	3.7%	806,390
2008	782,245	96.3%	29,926	3.7%	812,171
2009	729,227	98.3%	12,460	1.7%	741,687
2010	838,963	99.1%	7,687	0.9%	846,650
2011	795,076	98.9%	8,920	1.1%	803,996
2012	900,982	98.4%	14,669	1.6%	915,651
2013	691,364	94.0%	38,001	6.0%	729,365
2014	744,460	94.2%	45,507	5.8%	789,966
2015	801,584	93.5%	55,985	6.5%	857,569
2016	936,738	95.4%	42,100	4.3%	981,839

Fuente: Barómetro 2017 de la Oficina de Visitantes y Convenciones de la Riviera Nayarit



II.1.3.3.3. Comparativo histórico de los principales mercados turísticos nacionales y extranjeros en el municipio de Compostela.

Como se puede apreciar en la tabla siguiente, desde el año 2008 el mercado nacional abarca el 95% de los turistas que visitan el municipio de Compostela, en segundo lugar, se encuentra el mercado canadiense, y en tercer lugar el mercado norteamericano.

Tabla II-31.- Comparativo de los principales mercados turísticos nacionales y extranjeros del municipio de Compostela a través de los años.

País/año	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
México	95%	88%	93%	88%	90%	85%	76%	80%	78%
Estados Unidos	3%	3%	3%	2%	2%	1%	2%	2%	3%
Canadá	2%	9%	4%	8%	8%	14%	22%	18%	19%
Otro				2%		0%			0%

Fuente: Barómetro 2017 de la Oficina de Visitantes y Convenciones de la Riviera Nayarit

II.1.3.3.4. Principales mercados nacionales del municipio de Compostela a través de los años

Como se puede apreciar en la tabla siguiente, el principal mercado nacional para el municipio de Compostela, por mucho es el estado de Jalisco, teniendo una afluencia importante también de turistas del mismo estado de Nayarit, Guanajuato, Aguascalientes, entre otros estados de la república.

Tabla II-32.- Principales mercados turísticos nacionales del municipio de Compostela a través de los años.

Estado/año	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Jalisco	54%	63%	64%	58%	50%	58%	52%	53%	44%
Nayarit	12%	9%	7%	7%	9%		6%	5%	7%
Guanajuato	11%	6%	5%	5%	11%	12%	13%	12%	13%
Aguascalientes	6%	1%	3%	8%	5%	6%	9%	6%	7%
D.F.	5%	2%	9%	4%	3%	2%	2%	3%	4%
Estado de México	3%	4%	2%	4%	1%	2%	3%	3%	2%
San Luis Potosí	2%	3%	2%	1%	1%	3%	2%	2%	3%
Querétaro	2%	1%	1%		12%	2%	4%	2%	3%
Zacatecas	2%	1%	1%	2%		1%	1%	2%	3%
Nuevo León	1%	2%				0%	1%	1%	2%
Michoacán	1%	2%	1%	1%	1%	2%	3%	6%	5%
Coahuila	1%	3%	2%	3%		2%	1%	1%	2%
Sinaloa	1%		1%			1%		1%	1%
Durango		1%		1%		1%	1%	2%	1%



Estado/año	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Chihuahua		1%	1%	1%	1%	0%	0%	0%	1%
Baja California			1%	1%	1%				
Hidalgo				1%	1%			0%	0%
Morelos				1%					
Otros	1%	1%		1%		9%	2%	2%	3%

Fuente: Barómetro 2017 de la Oficina de Visitantes y Convenciones de la Riviera Nayarit

II.1.3.4. Aspectos turísticos y culturales

La oferta de hospedaje el municipio de Compostela fue de 224 establecimientos en el año 2012, donde las localidades de La Peñita de Jaltemba y Rincón de Guayabitos, existen un total de 2,913 cuartos de los cuales 137 pertenecen a la categoría de 4 estrellas, 1,040 pertenecen a la categoría de 3 estrellas, 1,033 de 2 estrellas y 703 de una estrella, es decir el 1%, 8%, 8% y el 5% respectivamente.

- Rincón de Guayabitos

Se encuentra a 95 km de la ciudad de Tepic, y a 59 km del Aeropuerto Internacional de Puerto Vallarta. Es una bahía apreciada por su semejanza a una alberca natural, entre los meses de enero y marzo se puede realizar avistamiento de ballenas.

- La peñita de Jaltemba

Es una playa larga donde se pueden admirar las puestas de sol multicolores. La Peñita es un destino cálido dentro de un pueblo pesquero de calles empedradas y por las noches se ilumina de faroles. Se puede practicar body surf, boogie boarding, además de actividades rústicas de bajo impacto ambiental.

El análisis de demanda turística en el área de estudio fue de 565,173 turistas en el año 2012.

El área de estudio, ni en los lugares cercanos y en la zona del proyecto, existe la presencia de grupos étnicos y religiosos.

Esta zona costera del estado de Nayarit cuenta con un sinnúmero de atractivos turísticos de sol, playa y turismo alternativo, que tienen un gran interés para la recreación y esparcimiento, esto ha provocado que en los últimos años la actividad económica principal del municipio de Compostela y en este caso de las localidades



costeras del municipio, han cambiado, ya que las actividades agrícolas y pesqueras, han dejado de ser la principal fuente de ingresos para los residentes de la zona, para convertirse en un destino eminentemente turístico.

Derivado de lo anterior, de unos años para acá la zona se ha venido desarrollando en cuanto a infraestructura turística de forma vertiginosa, trayendo consigo no solo paseantes con fines recreativos y de descanso, sino que también se observa un fenómeno de migración de mano de obra de distintas partes del país, con los fenómenos de transculturización que esto conlleva, esto se puede observar en las localidades de la región.

II.2. Pronostico

II.2.1. Perspectivas de crecimiento turístico en la zona.

Con la construcción y operación de los desarrollos turísticos en la zona como “la Mandarina”, “Costa Canuva”, entre otros proyectados en la zona, la Riviera Nayarit incluyendo el municipio de Compostela se consolidará como una marca líder en el área turística en el estado y el país, ofreciendo diversificación de productos como son segmentos de ecoturismo, turismo de salud, de aventura y cultural, al fomentar el desarrollo de nuevos corredores y circuitos turísticos.

Por lo tanto, es necesario el fortalecimiento institucional orientado a establecer las pautas para regir el desarrollo urbano planificado y sistematizado, que garanticen un desarrollo sustentable.



II.2.2. Fortalezas y debilidades

Tabla II-33.-Las fortalezas y debilidades corresponden al sector interno y las potencialidades y amenazas al sector externo⁵

Fortalezas	Debilidades
Medio físico natural	
Topografía: El sitio del proyecto cuenta con pendientes adecuadas para el desarrollo urbano	Hidrología: El sitio del proyecto colinda con el arroyo “La Peñita”, por lo que deberán hacerse trabajos de delimitación de zona federal.
Edafología: Suelos aptos para el desarrollo urbano	Fauna: En el área de estudio se detectan 4 especies bajo algún estatus de protección por la NOM-059-SEMARNAT-2010. Cabe mencionar que dentro del sitio del proyecto no se detectó ningún de estas especies
Uso de suelo y vegetación: No existe vegetación de alto valor ambiental dentro del sitio del proyecto	Riesgos del medio físico natural: Zona con riesgos moderados de fenómenos naturales, requerirá de un estudio de riesgos generales y un programa interno de protección civil
Clima: Clima cálido	
Medio físico transformado	
La carretera federal 200 proporciona acceso próximo al desarrollo	Existen dentro del área de estudio instalaciones consideradas como factor de riesgo por una eventual explosión (estaciones de servicio de gasolina y gas l.p.), mismas que no afectan el sitio del proyecto
Línea de distribución eléctrica para el suministro de energía.	
Factibilidad de suministrar los servicios públicos municipales al proyecto	
Construcción de Desarrollo turísticos en la zona, como Costa Canuva, La Mandarina, etc, coadyuva a la consolidación turística de la zona.	
Cercanía centros de población que proveen áreas de comercio y servicios consolidadas como La Peñita de La Peñita de Jaltemba y Guayabitos.	

⁵ Fuente. Elaboración de Soluciones Arquitectónicas e Ingeniería,



II.2.3. Potencialidades

Tabla II-34.- Potencialidades y amenazas del sector

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



II.2.4. Síntesis del Diagnostico – Pronostico

II.2.4.1. Medio físico natural

- La topografía en el polígono de aplicación no presenta restricciones, ya que predominan las pendientes de entre el 0 y el 5%, lo que los convierte con aptitud para el desarrollo urbano.
- Geológicamente el suelo no presente fallas que condicionen el desarrollo urbano en la zona.
- Edafológicamente, el área de aplicación se tipifica como un suelo apto para el desarrollo urbano.
- En cuanto al tema de la hidrología, el área de aplicación colinda con el arroyo “La Peñita”, el cual deberá sujetarse a un procedimiento de delimitación de zona federal ante la CONAGUA.
- No existen dentro del sitio del proyecto (área de aplicación), comunidades de vegetación considerados como áreas forestales.
- Fauna: En el área de estudio se detectan 4 especies bajo algún estatus de protección por la NOM-059-SEMARNAT-2010. Cabe mencionar que dentro del sitio del proyecto no se detectó ningún de estas especies.
- La zona presenta riesgos naturales, entre los de mayor relevancia serán los relacionados a desastres naturales como sismos, huracanes, tormentas tropicales. Para lo anterior se deberá contar con un estudio de riesgos generales además de un programa de interno de protección civil tanto para la construcción como para la operación del desarrollo.

II.2.4.2. Medio antropogénico (medio físico transformado)

- El desarrollo tiene acceso próximo por la carretera federal 200 ingresando por la localidad de La Peñita de Jaltemba, así mismo existen proyectados en la zona mejoramientos y ampliaciones a las redes viales.
- Actualmente se encuentra en operación la autopista Jala – Puerto Vallarta, la cual facilita el traslado de turismo nacional, principalmente de Jalisco, Guanajuato, Zacatecas, Aguascalientes, Ciudad de México.



- El Plan de Desarrollo Urbano de Compostela tiene tipificado el sitio del proyecto con un uso de suelo de tipo habitacional densidad baja (H2), por lo cual es necesario un cambio de uso de suelo a uno de tipo habitacional densidad media (H3)
- Existen instalaciones identificadas como generadoras de riesgo las cuales son 2 estaciones de servicio de gasolina y una estación de servicio de gas L.P., por lo cual será necesario la elaboración de un programa de riegos.
- Se identifica la ampliación del aeropuerto de Tepic, mismo que tendrá la denominación de tipo internacional el cual promoverá vuelos internacionales, y con ello pueda atraer más turismo nacional e internacional.
- En cuanto a los servicios públicos municipales, la zona de aplicación cuenta con este tipo de servicios, por lo que el presente podrá conectarse a las redes de infraestructura de los servicios públicos municipales.
- Existe la factibilidad de conectarse a la infraestructura eléctrica en la zona.

II.2.4.3. Medio socioeconómico.

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



III. OBJETIVOS Y METAS

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

III.1. Definición de objetivos generales

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

III.2. Objetivos particulares

- Contar con un instrumento que defina la zonificación primaria y secundaria de la zona de aplicación, así como su regulación y administración.
- Lograr el cambio de uso de suelo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit.
- Crear 105 lotes habitacionales densidad media H3, a partir de la aprobación del Programa Parcial de Urbanización.
- Creación de 1 polígono identificado como área de donación DON.
- Creación de 6 polígonos para áreas verdes de uso común U.COM..
- Construcción de vialidades locales y colectoras del fraccionamiento.
- Construcción de las obras de infraestructura para la dotación de los servicios públicos para el fraccionamiento.
- Regular y controlar la edificación.
- Satisfacer las necesidades de equipamiento urbano para el fraccionamiento.
- Integrar la estructura vial con la propuesta con la estructura vial externa.



III.3. Metas

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



IV. NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE ESTUDIO

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

A. Definiciones

Para los efectos de este Programa Parcial de Urbanización se establecen las siguientes definiciones:

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

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

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

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

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

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

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



turístico, este concepto también se refiere al número máximo de viviendas que se permite construir.

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

B. Reglas generales

La aplicación del Plan se sujeta a las reglas siguientes:

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

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

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

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

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

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

El señalamiento de las restricciones federales y estatales en los planos correspondientes sólo tiene por objeto representar cartográficamente las franjas



afectas a prohibición absoluta de construcción o en su caso permiso de ésta con sujeción a condiciones de tipo y/o altura. Toda construcción dentro del polígono de aplicación está afectada a las restricciones federales y estatales previstas en las leyes y reglamentos correspondientes.

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

C. Usos y destinos permitidos y sus limitaciones.

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

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

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

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

D. De las áreas libres de construcción.

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



E. De los destinos para equipamiento.

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

F. De las prohibiciones.

En el polígono de aplicación se prohíbe:

En virtud de que el desarrollo se constituirá bajo la modalidad de un régimen en condómino, se generara un reglamento en el cual se deberán fijar las restricciones respectivas;

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

G. Del ordenamiento ecológico

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

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

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

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

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

H. De las tramitaciones pendientes.

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



IV.1. Normatividad de Usos y destinos

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

IV.1.1. Normas de control para las zonas habitacionales densidad media (H3)

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

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

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

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



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

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

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

- Se ubicarán en áreas cuya densidad de población proyectada sea menor de 200 habitantes por hectárea de acuerdo con el Programa Municipal;
- El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 8.00 metros mínimo y superficie no menor de 120.00 metros cuadrados;
- El frente de los lotes para vivienda plurifamiliar vertical será de 16.00 metros mínimo y superficie no menor de 480.00 metros cuadrados;
- Dos cajones mínimos para estacionamiento por vivienda;
- Se permitirá el uso comercial o de servicios en las vialidades primarias, atendiendo a los criterios de compatibilidad de uso de suelo establecidos en el Programa de desarrollo correspondiente;
- En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo 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 80% de la superficie del lote, los cajones de estacionamiento y el resto se destinará a espacios abiertos, y
- El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento debidamente urbanizada.

IV.2. Normas para las áreas de uso común U.COM.

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

Tabla IV-3.- Categoría de usos y destinos permitidos para las áreas de uso común

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

IV.3. Normas de control para las áreas de donación A.DON

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



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

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



Conclusiones:

- El fraccionamiento “Agaves”, se desarrolla bajo la modalidad de régimen de propiedad en condominio, en virtud de esto, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en su artículo 175, establece que el porcentaje de donación es de un 6% de la superficie neta a desarrollar.

Para el fraccionamiento “Agaves”, el promovente del desarrollo tendrá la obligación de donar la siguiente superficie:

- Área neta para desarrollar: 30,032.56m²
- Área de donación (6% de la superficie neta a desarrollar): 1,801.95 m²

IV.3.1. Normas de control para las zonas con destino para vialidades

Para el caso de las vialidades de tipo privado que tendrá el fraccionamiento, al respecto el Reglamento de la Ley de asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en artículo 34 establece los requisitos para fraccionamientos habitacionales bajo el régimen de condominio, el cual establece lo siguiente:

“Para el caso de los fraccionamientos habitacionales a realizarse bajo

régimen en condominio, deberán cumplir lo siguiente:

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

a) Sea una vialidad condominales en el 100% de su longitud.

b) Se genere un circuito que permita un solo carril de circulación motorizada.

c) Banquetas de 1.20 metros exclusivamente peatonales, que incluya una franja mínima de 30 centímetros para forestación.

d) En la franja anterior se plantarán únicamente especies endémicas de talla pequeña que garantice que las obras de infraestructura subterránea no se afecten.

e) Arroyo vehicular de 6.60 metros.



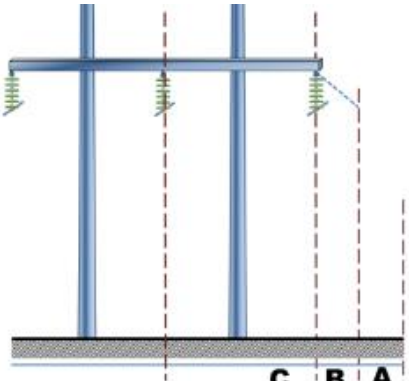
f) Velocidad máxima en el arroyo vehicular de 30 km/hr. Debidamente señalizada.

g) Arroyo vehicular compartido con un carril-bici de 1.50 metros”.

IV.3.2. Normatividad para las áreas de restricción por derechos de vía de líneas de Comisión Federal de Electricidad (ZF-LE)

Es una franja de terreno que se ubica a lo largo de cada línea aérea, cuyo eje longitudinal coincide con el trazo topográfico de la línea.

Cabe mencionar que por el sitio de proyecto cruzan la línea de transmisión de alta tensión eléctrica “Guayabitos – Compostela 73870”, con estructura de tipo “H”, con una tensión de 115 kV

Tensión (Kv)	Distancia A+B (m)	Distancia C (m)	Ancho del derecho de vía 2 (A+B+C)	Dibujo esquemático
115	4.9	4.1	18.0	

Fuente: Comisión Federal de Electricidad especificación CFE L1000-10, Página 8

Por lo tanto, para el caso del presente proyecto el ancho mínimo requerido será de 9.0 metros a cada lado a partir del eje de la línea central, para un total de 18.00 metros en total.



IV.4. Normatividad de diseño urbano.

IV.4.1. Normas para relotificación del diseño urbano

El proyecto de diseño urbano presentado en el presente Programa Parcial de Urbanización en el plano E5, cumple con la normatividad señalada para los Usos y Destinos de suelo propuestos en el presente Programa Parcial de Urbanización.

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

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

IV.4.2. Normas de control para la imagen urbana

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

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

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

Derivado de lo anterior, se establece que se deberá solicitar la autorización del ayuntamiento para llevar a cabo tanto subdivisiones y fusiones de predios, como



cualquier obra de construcción, reparación, ampliación, modificación, reconstrucción, restauración, cumpliendo con las normas y procedimientos establecidos.

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

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

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

Artículo 280:

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

Artículo 281:

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



hacer la demolición a costa del propietario o poseedor, con independencia de la sanción administrativa que se le imponga.”

Artículo 282:

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

Artículo 283:

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

Artículo 284:

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

Adicionalmente, se proponen las siguientes normas en la materia:

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



- En construcciones habitacionales la altura máxima permitida se medirá en general sobre el nivel de la banquetta;
- Las estructuras de soporte de anuncios situados en la techumbre de edificios o terrenos baldíos deberán quedar oculta mediante el mismo letrero;
- La autorización de anuncios se sujetará a lo establecido en el reglamento respectivo;
- El diseño del mobiliario urbano debe corresponder con la imagen urbana que se pretende alcanzar. El mobiliario comprende: nomenclatura de calles, señalización, semáforos, postes de alumbrado, faroles, cestos de basura, casetas telefónicas, paraderos, buzones y equipamiento de parques y jardines como bancas, kioscos y fuentes, entre otros.
- En complemento a lo anterior, se propone la formulación de un reglamento de imagen urbana aplicable a la zona de estudio. Dicho reglamento deberá constituirse en un instrumento jurídico que:
 - Establezca normas y criterios específicos de diseño y construcción relacionados con la imagen urbana;
 - Defina facultades, atribuciones, funciones, responsabilidades y obligaciones de las autoridades en materia de mejoramiento, rehabilitación, preservación de la imagen urbana;
 - Limite la ejecución de actos arbitrarios o dañinos a la imagen urbana;
 - Sea congruente con las regulaciones en materia de anuncios y publicidad exterior;
 - Contribuya a fortalecer la identidad y cohesión social de las comunidades;
 - Induzca la participación social en los esfuerzos para mejorar y preservar la imagen urbana de sus colonias;
 - Propicie la realización de proyectos y acciones con la colaboración de la comunidad de cada colonia y organizaciones sociales y privadas;
 - Derive en mecanismos para que los propios vecinos colaboren en la vigilancia y mantenimiento de la imagen urbana.



- Adicionalmente, se sugiere revisar las disposiciones contenidas en el bando municipal relacionadas con la obligación de los vecinos de barrer y conservar en buen estado las banquetas al frente de sus viviendas, así como las medidas de control, vigilancia y sanción para evitar el grafiti con el apoyo de los vecinos.

IV.4.3. Normas de control para las personas con discapacidad.

De acuerdo con el artículo 6 (fracciones I al V), de la ley para la protección e inclusión social de las personas con discapacidad del estado de Nayarit (LPISPD) las personas discapacitadas⁶ deben gozar de los siguientes derechos:

Artículo 6:

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

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

Artículo 35:

⁶ 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)



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

Artículo 35 bis:

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

Artículo 41:

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

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

Artículo 38:

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

Artículo 48:

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



cumplimiento de las disposiciones contenidas en esta Ley y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia.”

Artículo 64:

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

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

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



- Al interior de las edificaciones y espacios de uso público se deberá contar con posibilidades de recorrido libre de obstáculos para el desplazamiento, tanto desde la vía pública hacia el interior como dentro de las edificaciones, por personas con capacidades diferentes y adultos mayores;
- Las condiciones anteriores serán requisito para la autorización de construcciones nuevas o para las ampliaciones de las existentes, por lo que es obligación de los constructores darles cumplimiento.

IV.4.4. Obras mínimas de urbanización

Entre las obligaciones de los fraccionadores, la LAHOTDUEN en su artículo 177 especifica las obras mínimas de urbanización que deben cumplir los fraccionamientos habitacionales de tipo popular, las cuales se esquematizan en la Tabla IV-5.

Tabla IV-5.- Normas sobre obras de urbanización para fraccionamientos habitacionales tipo popular

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



XI. Las obras y provisiones necesarias para facilitar el acceso, circulación y uso de espacios e instalaciones para personas con discapacidad, así como de ciclovías;	✓
XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto se hará conforme a los lineamientos que señale el Ayuntamiento correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador;	✓
XIII. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo y calendario de obra que se acuerde con el Ayuntamiento, y no podrá excederse de un año a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento;	✓
XIV. El ancho mínimo de las vialidades locales será de a 12 metros, medidas de alineamiento a alineamiento, y el de las calles colectoras de 15 metros de anchura. En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el proyecto;	✓
XV. En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo 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;	✓
XVI. Las banquetas tendrán como mínimo de 2.00 y 3.00 metros de ancho en las vialidades locales y colectoras respectivamente, y del cual se destinará 1.50 metros de ancho para la ciclovía en la sección adyacente al arroyo vehicular. De igual manera deberá integrar una franja de equipamiento de 50 centímetros como mínimo, el cual contendrá el mobiliario urbano y la vegetación endémica;	✓
XVII. Arbolado nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a dos unidades por lote vendible, los cuales deberán ser distribuidos proporcionalmente entre la superficie total que deba plantarse;	✓
XVIII. Cumplir con la Ley para la Protección e Inclusión de las Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de accesibilidad universal vigentes;	✓
XIX. Los fraccionamientos habitacionales que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, deberán establecer sobre dichas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20% del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes, de bajo impacto;	✓
XX. El fraccionador deberá construir, en las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las obras complementarias que en concurrencia con el Estado y el Ayuntamiento se establezcan para tal caso. a. Las obras complementarias, para el fraccionamiento o el área urbana inmediata, podrán ser para el equipamiento educativo, salud, comunitaria, deportiva y/o de esparcimiento; así como también podrá conjuntarse con infraestructura de tipo hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica, de gas y/o de voz y datos. Dichas obras estarán determinadas en proporción al número de viviendas previstas de cada fraccionamiento habitacional, y b. El plazo mayor para que el fraccionador concluya la construcción y entrega de este equipamiento será cuando alcance un avance del 80% de las viviendas terminadas, debiendo determinarse esto en las licencias de urbanización y construcción. No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento y/o infraestructura referida.	✓



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

✓= Deberá cumplir

N/A= No aplica

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

IV.4.5. Normas de configuración urbana y visual

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

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



Tabla IV-6.- Distancias recomendadas del fraccionamientos a instalaciones peligrosas

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

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

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

- Fachadas. Se especificarán alturas, niveles, estilos arquitectónicos y materiales de construcción.
- Mobiliario urbano. Normar la localización e instalación de mobiliario urbano como luminarias, postes, bancas, arriates, basureros, casetas telefónicas, paraderos y juegos infantiles. Ya sea que se trate de prototipos o de diseños especiales deben ser funcionales, acordes a la imagen urbana y ser autorizados por el ayuntamiento.



- Vegetación urbana. Se deberán normar las especies, el espaciamiento, las alturas y la dosificación en espacios públicos y privados, incluyendo parques, jardines, áreas verdes, plazas públicas. Las especies para sembrar serán acordes al clima y se considerarán sus características en cuanto a ramificación de la raíz, follaje y altura.
- Señalamientos. Se establecen los tipos de señalamientos, sus características y lineamientos para su ubicación. En general su diseño ya sean prototipos o ex profeso serán autorizadas por el ayuntamiento; en el caso del señalamiento vial los diseños y características serán acordes a las normas internacionales correspondientes.
- Anuncios. Se plantearán normas y lineamientos complementarios y congruentes con el Reglamento de Anuncios vigente.
- Uso específico del suelo. Se plantearán normas y criterios de diseño urbano complementarios y congruentes con el marco jurídico y de planeación vigente.

Atendiendo a las características climáticas en general de la ciudad de Tepic 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.4.6. Criterios de obras para personas con discapacidad.

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

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

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

Los proyectos para la construcción e instalación de infraestructura y equipamiento público contemplarán los siguientes criterios establecidos en la ley para la



protección e inclusión de las personas con discapacidad del estado de Nayarit, a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad:

Artículo 39:

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

Artículo 43:

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

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

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

Artículo 44:

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

Artículo 46:

“Los edificios que tengan escaleras en su acceso desde la vía pública, deberán contar con un sistema de rampas para dar servicio a las personas



con discapacidad, instalándose o adecuándose en su caso pasamanos, barandales o elevadores con las características de seguridad y diseño que disponga la autoridad.”

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

Artículo 40:

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

Artículo 47:

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

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

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



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

Espacios abiertos

Andadores

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

Áreas de descanso

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



Banquetas

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

Pasos peatonales

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

Estacionamientos

- Si se utilizan pavimentos permeables se deberán proponer andadores de pavimento firme y antiderrapantes 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 con la dimensión y peralte de estas.
- 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 antiderrapantes
- Deben preverse medidas y señalamiento para impedir que los autos suban a la banqueta y el estacionamiento frente a las rampas

Otros

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

Espacios cerrados

Entradas a edificaciones

- Contarán con un umbral al mismo nivel entre el exterior y el interior de al menos 1.50 por 1.50 m de cada lado
- La pendiente del umbral será del 2% para evitar encharcamiento y entrada de agua al 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 número oficial debe ser legible a una distancia de 20 m y en braille.

Escaleras a edificaciones

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



- Contar con barandal o sardinel contar con asiento no fijo para personas con muletas o bastón.

Sanitarios en edificaciones

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

Elevadores en edificaciones de más de un piso.

- Se debe contar con al menos un elevador con capacidad para transportar simultáneamente a una persona en silla de ruedas y a otra de pie.
- El elevador se deber ubicar ceca de la entrada principal
- La señalización debe incluir braille y alto relieve enano de los lados de las puertas a 1.20 m de altura.
- El piso deber ser antiderrapante y el área de acceso libre de obstáculos
- Se debe programar un tiempo de apertura de puertas de 15 segundos y exactitud en la parada con respecto al piso.
- Debe contar con botones de emergencia en la parte inferior del tablero y diferente al resto de los botones.



- Se instalarán barandales a 75 y 90 cm de altura en los tres lados con una separación de 5 cm de la pared.
- Separación máxima de 2 cm entre elevador y piso
- Ojo eléctrico a 20 cm de altura para impedir que la puerta se cierra al pasar una silla de ruedas.



V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

V.1. Imagen objetivo

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

V.2. Concepto general de la estrategia

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

Medio físico natural

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

Medio físico transformado

- El diseño urbano del fraccionamiento tendrá una estructura urbana ordenada, coherente y funcional, e integrado funcionalmente, lo cual facilitará un aprovechamiento racional y eficiente del suelo urbano y las capacidades de su infraestructura urbana.



- La estructura vial que estará confirmada por vialidades de tipo local y colectoras, facilitará la integración funcional del área de aplicación con el entorno urbano. Toda la estructura vial de la zona, tanto las vialidades locales, como colectoras estarán pavimentadas, con áreas de circulación peatonal y ciclovías, lo que mejorará la calidad de vida de sus habitantes.
- Los Servicios de agua potable, energía eléctrica y alumbrado público serán conectados con las redes troncales extienden e identificadas en el área.

Medio socioeconómico

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

V.2.1. Políticas de desarrollo urbano

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

Conservación: La acción urbanística motivo del presente Programa Parcial de Urbanización tendrá lugar de forma específica dentro del área de aplicación, sin embargo, de forma indirecta el proyecto tendrá un área de influencia dentro del área de estudio, por lo que la política de conservación va dirigida a mantener el equilibrio ecológico y preservar en buen estado la infraestructura, el equipamiento, vivienda y servicios urbanos de las áreas urbanas del área de estudio, incluyendo sus valores históricos y culturales.

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

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



Basándose en las conclusiones del diagnóstico – pronóstico; se realizará la planeación estratégica⁷, a continuación se proponen de acuerdo con las políticas aplicables, para alcanzar los objetivos anteriormente propuestos.

En el proceso se revisó la congruencia entre los diferentes lineamientos establecidos por los diversos instrumentos jurídicos, planes y programas que se relacionan directamente con el área de aplicación⁸. Partiendo principalmente de la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit (LAHOTDUEN), así como el Plan de Desarrollo Urbano de Compostela se retoman las siguientes políticas que son aplicables en el área de aplicación de acuerdo con su vocación y aptitud territorial.

V.2.1.1. De mejoramiento

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

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

V.2.1.2. De conservación.

Esta política está enfocada a las áreas del proyecto que no serán urbanizadas, como son las áreas verdes del fraccionamiento.

V.2.1.3. De crecimiento

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

“Se entiende por fraccionamiento, toda división de un terreno en manzanas y/o lotes que requieran la apertura de una o más vías públicas o privadas, o que requieran conexión directa o indirecta con vialidades previamente

⁷ La matriz FODA fue la base para el análisis de brechas cuyos resultados derivaron en la definición de las políticas y estrategias generales y particulares que son objeto de este capítulo.

⁸ Corresponden a los mismos planes y programas analizados en el capítulo de Antecedentes.



existentes; o bien que exista la ejecución de obras de urbanización que permitan al predio o inmueble que se pretende fraccionar, la dotación y/o utilización de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, según los requerimientos de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que le correspondan".

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

V.3. Estructura urbana

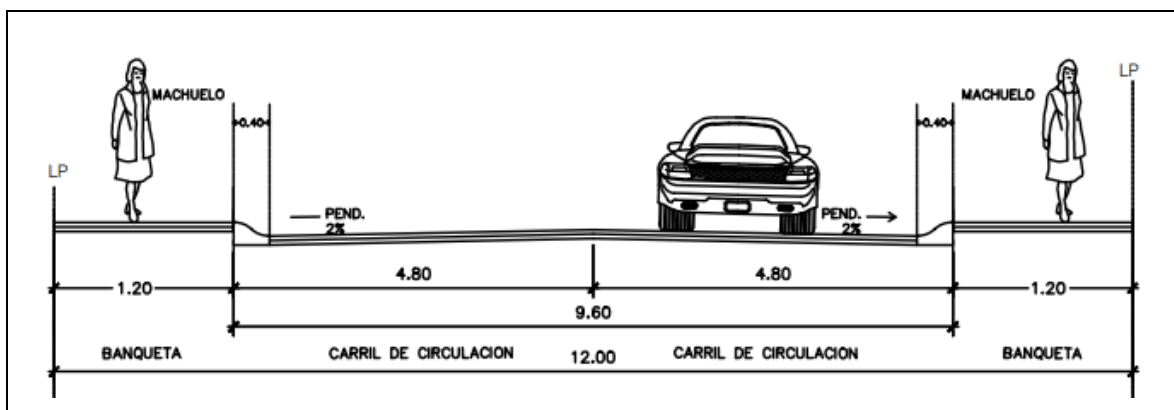
V.3.1. Estructura vial [Plano E-2]

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

A. Vialidades Colectora tipo "A"

Estas vialidades son de tipo privado, tendrán una sección de 12.00 metros de alineamiento a alineamiento, tendrán 2 carriles de circulación uno por cada sentido de flujo vial y banquetas de 1.20 metros. Serán vialidades de tipo privado. Ilustración V-1

Ilustración V-1.- Sección vial en vialidades colectoras tipo "A"



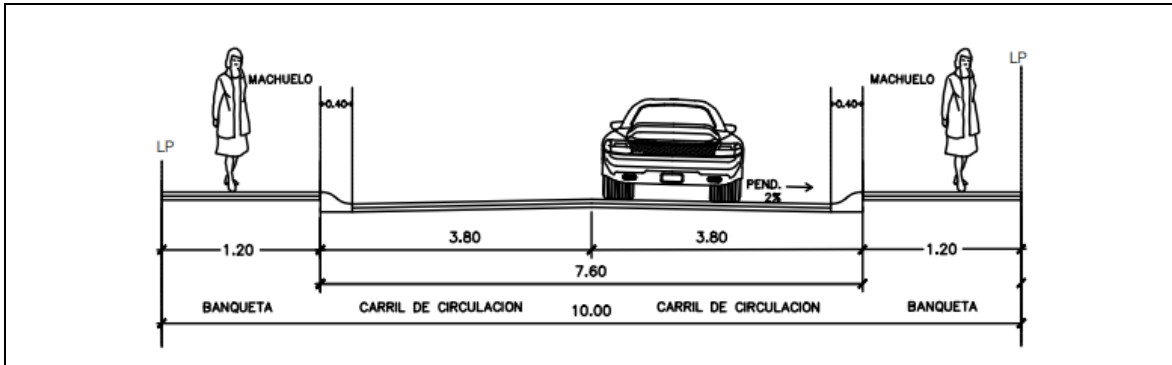
B. Vialidades locales tipo "B".

Tendrán una sección de 10.00 metros de alineamiento a alineamiento, con dos carriles de circulación de 3.80 metros en un solo sentido de flujo vial, áreas de



circulación peatonal (banquetas) de 1.20 metros en ambas aceras. Serán vialidades de tipo privado. Ilustración V-2

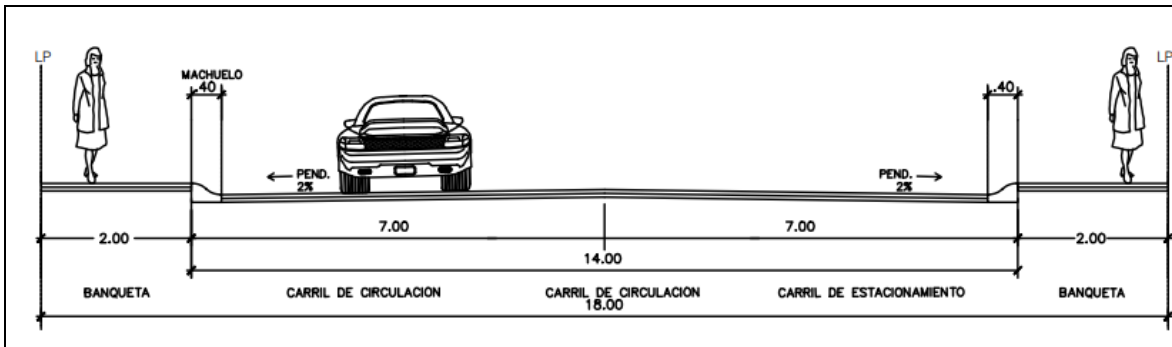
Ilustración V-2.- Sección vial en vialidades locales tipo "B"



C. Vialidades colectoras tipo "C".

Tendrán una sección de 18.00 metros de alineamiento a alineamiento, con un carril de circulación de 7.00 metros por cada sentido de flujo vial, áreas de circulación peatonal (banquetas) de 2.00 metros en ambas aceras. Serán vialidades de tipo privado. Ilustración V-3

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



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

La zonificación primaria se define como la clasificación del territorio del área de aplicación de los planes parciales de urbanización que deriva en la delimitación de los sectores o zonas homogéneas.⁹ De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo

⁹ SEDESOL "manual de planeación metropolitana".



Urbano de Tepic, en la zonificación primaria la clasificación de áreas del presente Plan Parcial corresponde a la de siguientes clasificación:

- **Áreas urbanizables AU.** - Son áreas susceptibles para desarrollarlas para la construcción de vivienda. Se identifican en el plano E-3 con la clave “AU”.
- **Áreas no urbanizables A-NU.** – Es el derecho de vía por paso de líneas de transmisión de alta tensión eléctrica, no son susceptibles para el desarrollo urbano. Se identifican en el plano E-3 con la clave “A-NU”.

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

La zonificación secundaria se define como la asignación de usos y destinos permitidos en las áreas urbanas delimitadas y que constituye un instrumento fundamental para dar sustento legal y técnico a los actos que en materia de ordenamiento territorial y regulación del desarrollo urbano asumen los gobiernos locales. “La zonificación debe estar estructurada para que funcionalmente ofrezca un esquema eficiente a sus habitantes”¹⁰. A través de la cual se dosifican las áreas que debe tener cada uso del suelo de acuerdo con factores como: requerimientos de suelo, vivienda y servicios, intensidad de las actividades económicas desarrolladas o por desarrollar, condiciones socioeconómicas de la población que habita la zona y compatibilidad con la vocación del territorio, entre otros.

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

¹⁰ Bazant, Jan. “Manual de Diseño Urbano” Ed. Trillas, México 2000.



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

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

V.5.1. Zonas de uso habitacional densidad media (H3)

H3-1		
No. de lote	Uso	Superf. (m2)
1	Unifamiliar	170.43
2	Unifamiliar	140.00
3	Unifamiliar	140.00
4	Unifamiliar	140.00
5	Unifamiliar	140.00
Subtotal		730.43

H3-2		
No. de lote	Uso	Superf. (m2)
1	Unifamiliar	256.19
2	Unifamiliar	140.00
3	Unifamiliar	140.00
4	Unifamiliar	140.00
5	Unifamiliar	140.00
6	Unifamiliar	140.00
7	Unifamiliar	140.00
8	Unifamiliar	140.00
9	Unifamiliar	278.83
10	Unifamiliar	186.28
11	Unifamiliar	140.00
12	Unifamiliar	140.00
13	Unifamiliar	140.00

14	Unifamiliar	140.00
15	Unifamiliar	140.00
16	Unifamiliar	304.79
Subtotal		2,706.08

H3-3		
No. de lote	Uso	Superf. (m2)
1	Unifamiliar	215.62
2	Unifamiliar	140.00
3	Unifamiliar	140.00
4	Unifamiliar	140.00
5	Unifamiliar	140.00
6	Unifamiliar	140.00
7	Unifamiliar	140.00
8	Unifamiliar	140.00
9	Unifamiliar	140.00
10	Unifamiliar	140.00
11	Unifamiliar	140.00
12	Unifamiliar	140.00
13	Unifamiliar	140.00
14	Unifamiliar	140.00
15	Unifamiliar	140.00
16	Unifamiliar	140.00
17	Unifamiliar	140.00



Programa Parcial de Urbanización Fraccionamiento Habitacional “Los Agaves”

La Peñita de Jaltemba, Compostela, Nayarit

18	Unifamiliar	140.00
19	Unifamiliar	140.00
20	Unifamiliar	140.00
21	Unifamiliar	140.00
22	Unifamiliar	236.82
23	Unifamiliar	284.26
24	Unifamiliar	140.00
25	Unifamiliar	140.00
26	Unifamiliar	140.00
27	Unifamiliar	140.00
28	Unifamiliar	140.00
29	Unifamiliar	140.00
30	Unifamiliar	140.00
31	Unifamiliar	140.00
32	Unifamiliar	140.00
33	Unifamiliar	140.00
34	Unifamiliar	140.00
35	Unifamiliar	140.00
36	Unifamiliar	140.00
37	Unifamiliar	140.00
38	Unifamiliar	140.00
39	Unifamiliar	140.00
Subtotal		5,776.70

H3-4		
No. de lote	Uso	Superf. (m2)
1	Unifamiliar	220.05
2	Unifamiliar	140.64
3	Unifamiliar	140.59
4	Unifamiliar	140.34
5	Unifamiliar	140.13
6	Unifamiliar	140.62
7	Unifamiliar	141.16
8	Unifamiliar	141.68
9	Unifamiliar	140.98
10	Unifamiliar	140.23
11	Unifamiliar	140.18
12	Unifamiliar	140.13
13	Unifamiliar	140.08
14	Unifamiliar	142.77

15	Unifamiliar	170.43
16	Unifamiliar	144.90
17	Unifamiliar	141.36
18	Unifamiliar	140.66
19	Unifamiliar	141.72
20	Unifamiliar	142.76
21	Unifamiliar	143.20
22	Unifamiliar	143.29
23	Unifamiliar	143.38
24	Unifamiliar	143.47
25	Unifamiliar	143.56
26	Unifamiliar	143.65
Subtotal		3,791.97

H3-5		
No. de lote	Uso	Superf. (m2)
1	Unifamiliar	141.12
2	Unifamiliar	141.41
3	Unifamiliar	141.66
4	Unifamiliar	141.70
5	Unifamiliar	141.13
6	Unifamiliar	140.52
7	Unifamiliar	140.16
8	Unifamiliar	140.65
9	Unifamiliar	140.92
10	Unifamiliar	140.76
11	Unifamiliar	140.59
12	Unifamiliar	140.44
Subtotal		1,691.05

H3-6		
No. de lote	Uso	Superf. (m2)
1	Unifamiliar	200.00
2	Unifamiliar	200.00
3	Unifamiliar	200.00
4	Unifamiliar	154.21
5	Unifamiliar	236.78
6	Unifamiliar	214.61
7	Unifamiliar	162.75
Subtotal		1,368.34

V.5.2. Zonas para uso común (U.COM)

Áreas de Uso común		
Clave	Uso	Superficie (m2)
U.COM-01	Uso común	551.44
U.COM-02	Uso común	270.97
U.COM-03	Uso común	98.28
U.COM-04	Uso común	270.98
U.COM-05	Uso común	94.17
U.COM-06	Uso común	249.48
Total		1,535.32



V.5.3. Áreas para destino de donación (DON)

Áreas para donación		
Clave	Uso	Superficie (m2)
DON	Donación	1,861.48
Total		1,861.48

V.5.4. Áreas de zona federal (ZF-C.F.E)

Zona Federal		
Clave	Destino	Superficie (m2)
ZF-CFE	Zona federal línea eléctrica	2,749.25
Total		2,749.25

V.5.5. Áreas por afectación (AF-V)

Áreas de Afectación		
Clave	Destino	Superficie (m2)
AF-V.01	Afectación por vialidad	301.60
AF-V.02	Afectación por vialidad	61.65
Total		363.25

V.5.6. Áreas para destino de infraestructura (IN)

Vialidades Privadas		
Clave	Destino	Superficie (m2)
	Vialidad Privada	7,458.70
Total		7,458.70

V.6. Diseño Urbano [Plano E-5]

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



área de aplicación. La propuesta de zonificación parte en general de los resultados del diagnóstico-pronóstico.

El presente proyecto consistirá en la construcción de un fraccionamiento habitacional de tipo popular, a desarrollarse sobre un área de 30,032.56 metros cuadrados, el cual contará con 6 manzanas para uso habitacional, mismas que contienen un total de 105 lotes, el lote tipo contará con una superficie de 140.00 (8.00x17.50 mts), existiendo algunos de tipo irregular con dimensiones mayores a la descrita. Las áreas habitacionales suman en total de 16,064.57 m², que representan un 53.49% de la superficie neta a desarrollar.

El proyecto contará con 1 polígono destinado como áreas de equipamiento (donación) (EQ), mismas que en su momento serán cedidas en favor del municipio de Compostela, cuya finalidad es la construcción en un futuro de equipamiento urbano, estas zonas suman una superficie de 1,861.48 m², que representan un 6.20% de la superficie neta a desarrollar, y un 11.58% de la superficie neta vendible.

Existen algunas zonas del proyecto que independientemente de las áreas de donación, serán destinadas como áreas verdes (U.COM), en este tipo de zonas se encuentran jardines, camellones, gloriets. Sumando un total de 1,535.32 m², lo que representa un total de 5.11% de la superficie neta a desarrollar.

Se cuenta con un área de restricción por zona federal debido al paso de líneas de alta tensión de C.F.E (ZF-CFE), esta área será destinada para una vialidad sumando un total de 2,749.25 m², lo que representa un total de 9.15% de la superficie neta a desarrollar.

Además, existen 2 áreas las cuales tienen afectación por el paso de una vialidad (AF-V) que suman un total de 363.25 m², lo que representa un total de 1.21% de la superficie neta a desarrollar.

Por último, se encuentran las vialidades del proyecto, las cuales se dividen en colectoras, con una sección de 12.00 metros y locales, con sección de 10.00 y 18.00 metros, todas medidas de alineamiento a alineamiento. La superficie de vialidades del proyecto suma un total de 7,458.70 m², representando un 24.84% del total del



terreno a desarrollar. a dosificación de superficie completa del proyecto de diseño urbano se puede apreciar de forma gráfica en las siguientes tablas:

V.6.1. Áreas habitacionales densidad media H3

Manzana 1		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
1	170.43	0.57%
2	140.00	0.47%
3	140.00	0.47%
4	140.00	0.47%
5	140.00	0.47%
Subtotal	730.43	2.43%

Manzana 2		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
1	256.19	0.85%
2	140.00	0.47%
3	140.00	0.47%
4	140.00	0.47%
5	140.00	0.47%
6	140.00	0.47%
7	140.00	0.47%
8	140.00	0.47%
9	278.83	0.93%
10	186.28	0.62%
11	140.00	0.47%
12	140.00	0.47%
13	140.00	0.47%
14	140.00	0.47%
15	140.00	0.47%
16	304.79	1.01%
Subtotal	2,706.08	9.01%

Manzana 3		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
1	215.62	0.72%
2	140.00	0.47%
3	140.00	0.47%
4	140.00	0.47%
5	140.00	0.47%
6	140.00	0.47%
7	140.00	0.47%
8	140.00	0.47%
9	140.00	0.47%
10	140.00	0.47%
11	140.00	0.47%
12	140.00	0.47%
13	140.00	0.47%
14	140.00	0.47%

15	140.00	0.47%
16	140.00	0.47%
17	140.00	0.47%
18	140.00	0.47%
19	140.00	0.47%
20	140.00	0.47%
21	140.00	0.47%
22	236.82	0.79%
23	284.26	0.95%
24	140.00	0.47%
25	140.00	0.47%
26	140.00	0.47%
27	140.00	0.47%
28	140.00	0.47%
29	140.00	0.47%
30	140.00	0.47%
31	140.00	0.47%
32	140.00	0.47%
33	140.00	0.47%
34	140.00	0.47%
35	140.00	0.47%
36	140.00	0.47%
37	140.00	0.47%
38	140.00	0.47%
39	140.00	0.47%
Subtotal	5,776.70	19.23%

Manzana 4		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
1	220.05	0.73%
2	140.64	0.47%
3	140.59	0.47%
4	140.34	0.47%
5	140.13	0.47%
6	140.62	0.47%
7	141.16	0.47%
8	141.68	0.47%
9	140.98	0.47%
10	140.23	0.47%
11	140.18	0.47%
12	140.13	0.47%
13	140.08	0.47%
14	142.77	0.48%
15	170.43	0.57%
16	144.90	0.48%



17	141.36	0.47%
18	140.66	0.47%
19	141.72	0.47%
20	142.76	0.48%
21	143.20	0.48%
22	143.29	0.48%
23	143.38	0.48%
24	143.47	0.48%
25	143.56	0.48%
26	143.65	0.48%
Subtotal	3,791.97	12.63%

Manzana 5		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
1	141.12	0.47%
2	141.41	0.47%
3	141.66	0.47%
4	141.70	0.47%
5	141.13	0.47%

6	140.52	0.47%
7	140.16	0.47%
8	140.65	0.47%
9	140.92	0.47%
10	140.76	0.47%
11	140.59	0.47%
12	140.44	0.47%
Subtotal	1,691.05	22.54%

Manzana 6		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
1	200.00	0.67%
2	200.00	0.67%
3	200.00	0.67%
4	154.21	0.51%
5	236.78	0.79%
6	214.61	0.71%
7	162.75	0.54%
Subtotal	1,368.34	4.56%

V.6.2. Áreas para uso común (U.COM)

Áreas de Uso común			
Clave	Uso	Superficie (m2)	% del total
U.COM-01	Uso común	551.44	1.84%
U.COM-02	Uso común	270.97	0.90%
U.COM-03	Uso común	98.28	0.33%
U.COM-04	Uso común	270.98	0.90%
U.COM-05	Uso común	94.17	0.31%
U.COM-06	Uso común	249.48	0.83%
Total		1,535.32	5.11%

V.6.3. Áreas para destino de donación DON

Áreas para Donación			
Clave	Uso	Superficie (m2)	
DON	donación	1,861.48	6.20%
Total		1,861.48	6.20%

V.6.4. Áreas de zona federal (ZF-C.F.E)

Zona Federal			
Clave	Destino	Superficie (m2)	% del total
ZF-CFE	Zona federal línea eléctrica	2,749.25	9.15%
Total		2,749.25	9.15%



V.6.5. Áreas por afectación (AF-V)

Áreas de afectación			
Clave	Destino	Superficie (m2)	% del total
AF-V.01	Afectación por vialidad	301.60	1.00%
AF-V.02	Afectación por vialidad	61.65	0.21%
Total		363.25	1.21%

V.6.6. Áreas para destino de infraestructura (vialidades)

Vialidades Privadas			
Clave	Destino	Superficie (m2)	% del total
V	Vialidad Privada	7,458.70	24.84%
Total		7,458.70	24.84%

V.6.7. Resumen de dosificación de superficies del proyecto de diseño urbano.

Resumen total de superficies			
Uso o destino	Clave	Superficie (m2)	% del total
Áreas habitacionales		16,064.57	53.49%
Áreas de uso común	U.COM	1,535.32	5.11%
Áreas para donación	DON	1,861.48	6.20%
Zona Federal	ZF-CFE	2,749.25	9.15%
Áreas de afectación	AF-V	363.25	1.21%
Vialidades privadas		7,458.70	24.84%
Totales		30,032.56	100.00%

**VI. PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL****VI.1. Programa de acciones a ejecutar.**

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

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

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



Acciones		Responsables	Plazos		
			Cp	Mp	Lp
3.3	Proyecto y construcción de la línea primaria para el abasto de energía eléctrica para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional “Los Agaves”.	Promoviente	X	X	X
4. Vialidad y transporte.					
4.1	Proyecto y construcción de las vialidades	Promoviente	X	X	X
5. Equipamiento					
5.1	Urbanización de las áreas verdes en el área de aplicación del Programa a corto plazo.	Promoviente	X		
5.2	Entrega – Recepción de las áreas de donación al ayuntamiento (mediano plazo)	Promoviente		X	
6. Servicios públicos					
6.1	Implantación del servicio de captación, recolección y tratamiento desechos sólidos.	Promoviente		X	
6.2	Diseño y operación de rutas de transporte público hacia la reserva de corto plazo.	Dirección de tránsito y vialidad del estado			
7. Protección ambiental y riesgo urbano.					
7.1	Elaboración y autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental para el Desarrollo.	Promoviente/secretaria del medio ambiente del estado	X		
7.2	Implementación de programas de riesgos generales.	Promoviente	X		
7.3.	Implementación de un programa de protección civil para la obra y la operación del Desarrollo.	Promoviente	X		
8. Participación de la comunidad.					
8.	Conformar la junta de vecinos que conformen el comité de acción ciudadana	Promoviente		X	
9. Trámites legales.					
9.1	Tramites, permisos y licencias de construcción para el Desarrollo.	Promoviente	X		



VII. INSTRUMENTACION

VII.1. Instrumentos jurídicos

VII.1.1. Proyecto de aprobación del Programa Parcial de Urbanización.

1. El ayuntamiento en sesión de cabildo acordara que se elabore el proyecto del plan correspondiente, a excepción de los Programas Parciales de urbanización, en que será suficiente que el promotor notifique al área técnica correspondiente al ayuntamiento en inicio de elaboración de este.
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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 con lo señalado en la opinión, a fin de que se resuelva, en definitiva;
6. 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;
 7. 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
 8. 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 6.
 9. Posteriormente y cumplidas las formalidades para su aprobación, se debe publicar la versión abreviada del plan dentro de los 30 días naturales siguientes en el periódico oficial del estado y ser inscrito en la sección correspondiente del registro público de la propiedad.
 10. Tal y como lo establece la LAHOTDUEN en sus artículos 66 y 67 los planes de desarrollo urbano en sus diferentes niveles, entre los cuales se incluyen



los parciales, que son obligatorios para los particulares y para las autoridades correspondientes, una vez que sean publicados en el periódico oficial del estado.

11. 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 en la zona de aplicación se apeguen a la zonificación y tabla de usos y destinos que forman parte del presente Programa.



VII.1.2. Proyecto de acta de cabildo

PROYECTO DE ACTA DE CABILDO

Acta de cabildo extraordinaria del H. Ayuntamiento constitucional de Compostela, Nayarit.

El cabildo del H. XLIII Ayuntamiento constitucional de Compostela, Nayarit; en ejercicio de la facultad que le confiere la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115, fracción v, en la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit en su artículo 18, inciso I.

Considerando

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

Que la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit tiene por objeto ordenar la planeación y mejoramiento de los centros de población en el estado, entre otros fines, determinando como medidas de ordenamiento y regulación urbana la aprobación y cumplimiento de 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 Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento habitacional “Los Agaves”, es un instrumento técnico – jurídico; derivado del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, que dentro del reciente decreto de límites intermunicipales, el área de aplicación queda dentro de territorio de Compostela, por lo que es sometido a la aprobación de cabildo de este último municipio.

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

Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento habitacional “Los Agaves”.

Artículo primero. - Se aprueba el Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento habitacional “Los Agaves”; 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 fraccionamiento habitacional “Los Agaves”, donde deberá aplicarse su normatividad, cuya delimitación se define en el punto I.1.7 del Programa Parcial de Urbanización, y se encuentra formado por el polígono que se definen en el plano E.1.

Artículo segundo. - En apego a lo dispuesto en el título primero, capítulo I de la Ley de Asentamientos, Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit, para los efectos de ordenar y regular las actividades en el municipio, la clasificación del territorio comprende:

A) 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 Uso de Suelo aprobado para el presente fraccionamiento habitacional.



B) Señalamiento de usos y destinos.

Las áreas urbanas que comprende el ámbito de aplicación del presente Programa Parcial de Urbanización son congruentes a los usos y destinos definidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit.

Para los fines del presente documento se establecen en dichas áreas los siguientes usos y destinos:

- **Zonas habitacionales densidad media (H-3)**

Las zonas habitacionales densidad media H3 permite una densidad de habitantes por hectárea es hasta de 160 a 200 hab. /ha., pudiendo coexistir hasta 40 viviendas/ha. Se identifican con la clave (H3).

- **Zonas para destino de donacion (A.DON)**

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

- **Áreas de uso comun (U.COM)**

Se definen como áreas de Uso Común, las superficies destinadas a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, relativo a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o asistencial, ubicadas dentro del fraccionamiento, para uso exclusivo de los habitantes del fraccionamiento o condóminos.

- **Vialidades privadas**

Para el caso de presente proyecto las vialidades serán de tipo privadas.



- **Áreas de restricción por derechos de vía de líneas de Comisión Federal de Electricidad (ZF-LE).**

Es una franja de terreno que se ubica a lo largo de cada línea aérea, cuyo eje longitudinal coincide con el trazo topográfico de la línea.

Para el caso del presente proyecto el ancho mínimo será de 9.00 metros a cada lado a partir del eje de la línea central, para un total de 18.00 metros en total.

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 plan, 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 o 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 plan o 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 planes 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 veinticuatro.



VII.1.3. Proyecto de publicación del Programa Parcial de Urbanización.

El cabildo del H. XLIII ayuntamiento de Compostela, Nayarit

Decreta:

Autorización del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento habitacional “Los Agaves”.

Artículo primero. - Se declara jurídicamente procedente y de orden público e interés social el Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento habitacional “Los Agaves”, aprobado por unanimidad por el honorable XLIII Ayuntamiento constitucional, en la sesión de cabildo de fecha _____ de _____ del 2024, el que se adjunta para su publicación correspondiente.

Artículo segundo. - Las disposiciones contenidas en el texto del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento habitacional “Los Agaves”, así como los planos debidamente certificados por el ayuntamiento forman parte integral de este ordenamiento.

Artículo 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 fraccionamiento habitacional “Los Agaves”, 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.

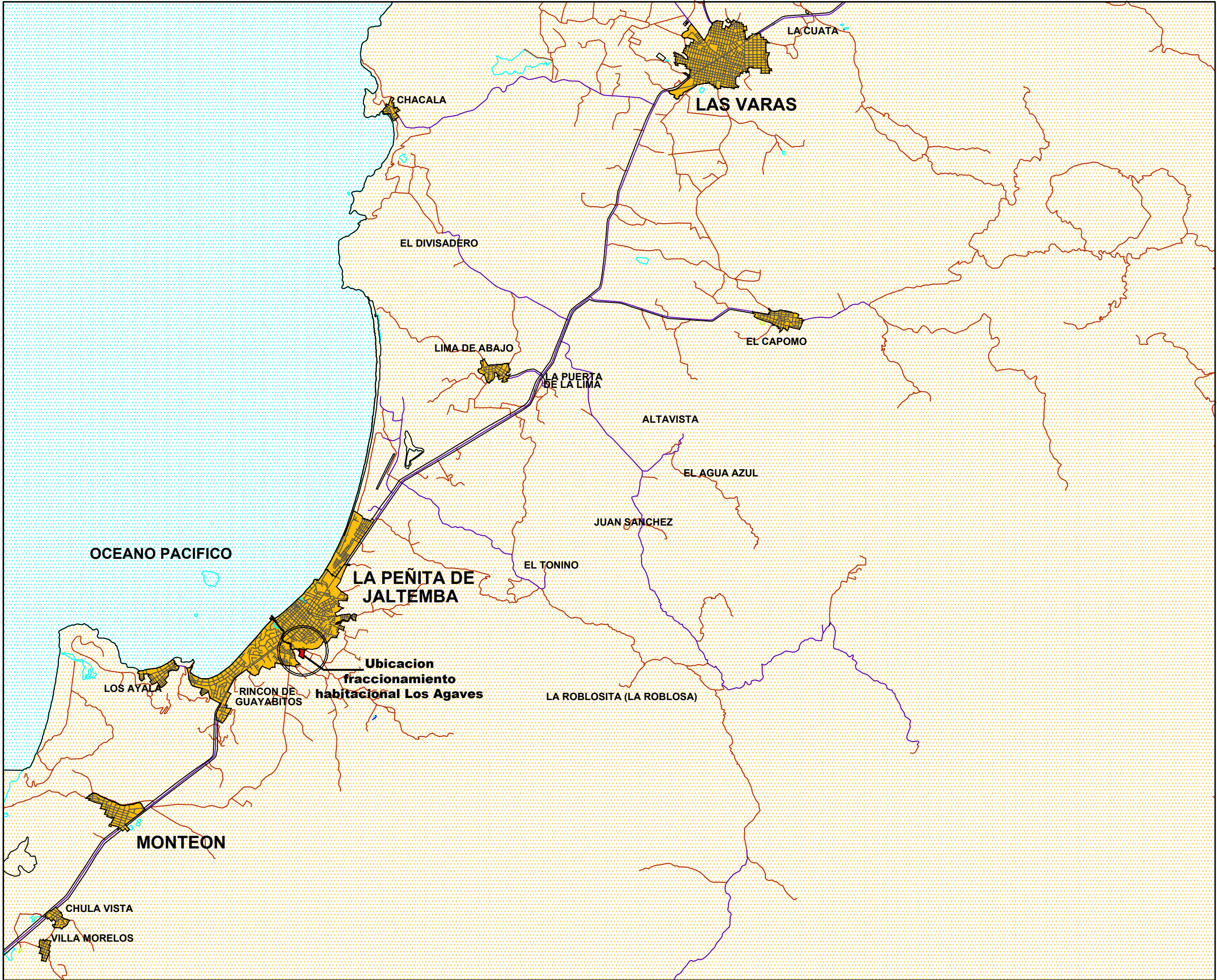
Transitorios

Artículo primero. - Las disposiciones del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento habitacional “Los Agaves”, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial del gobierno del estado.

Artículo segundo. - Este Programa deberá inscribirse en el registro público de la propiedad, sección quinta “de las inscripciones de planes de desarrollo urbano”, dentro de los tres días siguientes al de su publicación.



Artículo tercero. - el texto del documento del Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento habitacional “Los Agaves”, los planos, estudios y proyectos que lo integran se agregarán como apéndice del presente ordenamiento y formarán parte del expediente respectivo perteneciente al cabildo del honorable XLIII Ayuntamiento de Compostela, Nayarit.



**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION**
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"LOS AGAVES"
LA PEÑITA DE JALTEMBA, COMPOSTELA, NAYARIT

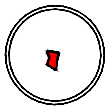
PROMOVENTE:

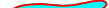
LOS AGAVES

CONSULTORIA:

MASTERPLAN CONSULTORÍA

SIMBOLOGIA:

**Ubicación fraccionamiento
habitacional "LOS AGAVES"**

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

planos:
LOCALIZACION

No. PLANO:
A-1

ESCALA :

ESCALA GRAFICA



ARCHIVO DIGITAL:
A1 LOCAL LA
ESCALA:
INDICADA
FECHA:
DICIEMBRE 2024

ELABORO:
L.E.R.R.
REVISO:
M.A.R.C.
Vo. Bo.
M.A.R.C.


AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COMPOSTELA, NAYARIT.


GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



X = 465731.00
Y = 2327751.00

X = 465731.00
Y = 2319351.00

X = 465731.00
Y = 2319351.00

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "LOS AGAVES"

LA PEÑITA DE JALTEMBA, COMPOSTELA, NAYARIT



SIMBOLOGIA:

CUADRO DE CONSTRUCCION AREA DE ESTUDIO					
LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y X
1	2	N 0°00'00" E	10,000.000	1	2,327,751.0000 465,731.0000
2	3	S 0°00'00" E	8,000.000	2	2,319,351.0000 476,131.0000
3	4	N 0°00'00" W	10,000.000	4	2,319,351.0000 465,731.0000
4	1	N 0°00'00" E	8,000.000	1	2,327,751.0000 465,731.0000
SUPERFICIE = 67,990,000.000 m2					



SIGNOS CONVENCIONALES

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

plano:	No. PLANO:
AREA DE ESTUDIO	A-2
ESCALA:	ARCHIVO DIGITAL: A2. A EST. LA
	ELABORO: L.E.R.R.
ESCALA GRAFICA	REVISO: M.A.R.C.
	FECHA: DICIEMBRE 2024
	Vo. So. M.A.R.C.



1

X = 465731.00
Y = 2327751.00

2

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "LOS AGAVES"

LA PEÑITA DE JALTEMBA, COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:



CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

ZONIFICACION POR PENDIENTES

SIMBOLOGIA	PENDIENTE	PORCENTAJE	AREA(M2)
	0.00%–5.00%	45.97%	28,589,808.35
	5.00%–15.00%	23.18%	14,411,966.89
	15.00%–30.00%	22.80%	14,176,947.55
	> 30.00%	8.05%	5,007,015.76
AREA TOTAL: 62,185,738.54 M2			

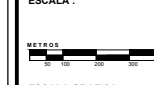
SIGNOS CONVENCIONALES

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

ZONIFICACION POR PENDIENTES

No. PLANO: **D-1**

ESCALA:



ESCALA GRAFICA

ARCHIVO DIGITAL: D1_TOPO_LA

ESCALA: INDICADA

FECHA: DICIEMBRE 2024

ELABORO: L.E.R.R.

REVISO: M.A.R.C.

Vo. Bo. M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COMPOSTELA, NAYARIT.



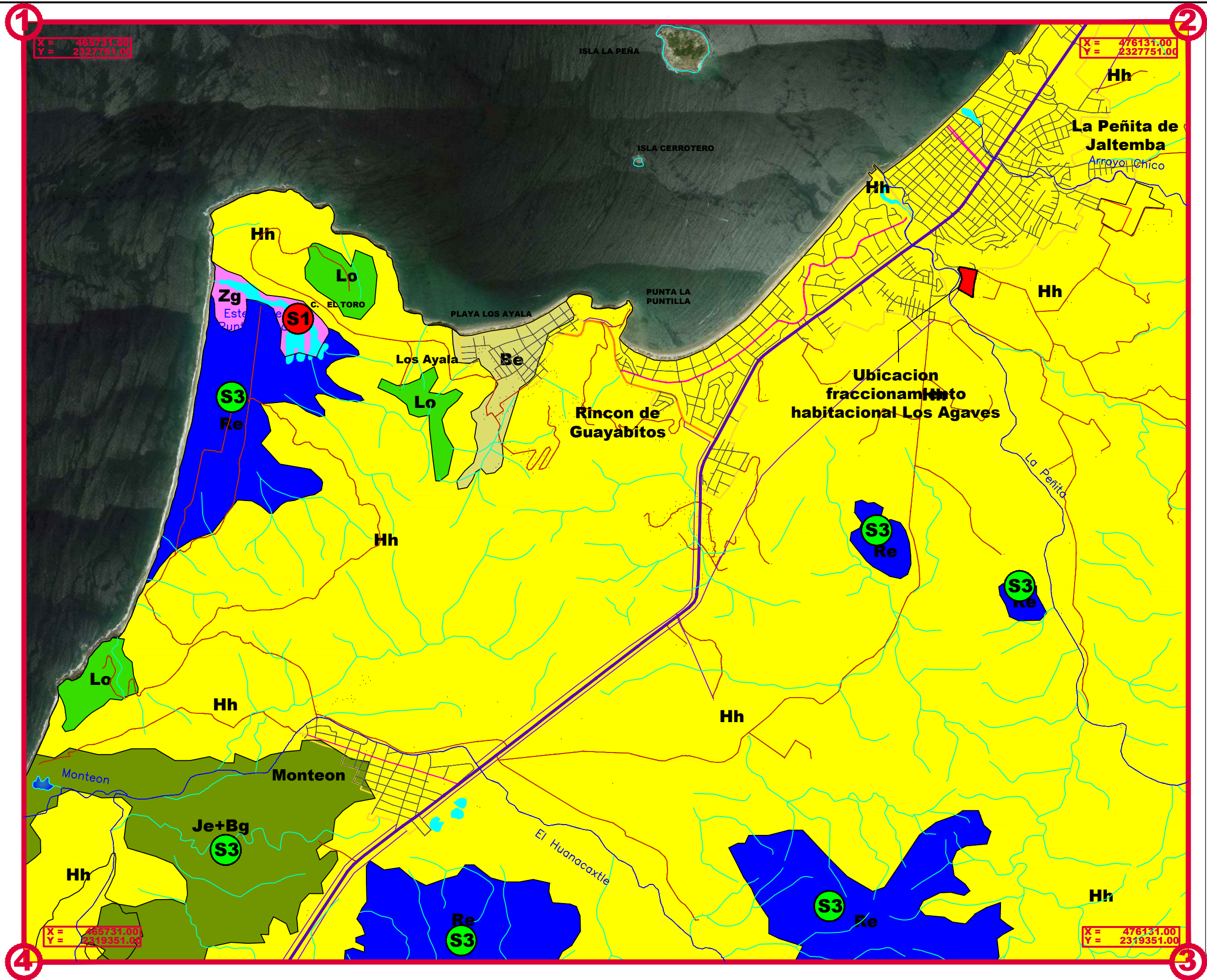
GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.

4

X = 465731.00
Y = 2319351.00

3

X = 476131.00
Y = 2319351.00



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "LOS AGAVES"
LA PEÑITA DE JALTEMBA, COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:

LOS AGAVES

CONSULTORIA:

MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

Hh	FEOZEM HAPLICO TEXTURA MEDIA
Zg	SOLOCHAK GLEYCO TEXTURA FINA
Be	CAMBISOL EUTRICO TEXTURA MEDIA
Re	REGOSOL EUTRICO litica (lecho rocoso entre 10 y 50 cms. de profundidad) TEXTURA MEDIA
Lo	LUVISOL ORTICO litica (lecho rocoso entre 10 y 50 cms. de profundidad) TEXTURA MEDIA
Je+Bg	FLUVISOL EUTRICO+CAMBISOL GLEYCO TEXTURA MEDIA

SUELOS PROBLEMATICOS

S1 SUELOS EXPANSIVOS

S3 SUELOS GRANULARES SUELTOS

SIGNOS CONVENCIONALES

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

plano:
EDAFOLOGIA

No. PLANO:
D-4

ESCALA:

ESCALA GRAFICA

ARCHIVO DIGITAL:
D4. EDAF. LA

ELABORO:
L.E.R.R.

ESCALA:
INDICADA

REVISO:
M.A.R.C.

FECHA:
DICIEMBRE 2024

Vo. Bo.
M.A.R.C.

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"LOS AGAVES"
LA PEÑITA DE JALTEMA, COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:

LOS AGAVES

CONSULTORIA:

MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

REGION HIDROLOGICA: RH-13 HUICICILA
CUENCA RH13B: RIO HUCICILA SAN BLAS
SUB CUENCA RH13Ba: RIO HUCICILA

OCEANO PACIFICO

CUERPOS DE AGUA PERENE
(ESTERO PUNTA RAZA)

ESCURRIMIENTOS DE AGUA PERENE
1.- ARROYO "CHICO"
2.- ARROYO "LA PEÑITA"
3.- ARROYO "HUANACAXTLE"
4.- ARROYO "EL MONTEON"

ESCURRIMIENTOS INTERMITENTES

SIGNOS CONVENCIONALES

- AREA DE APLICACION

- AREA DE ESTUDIO

- LINEA DE ALTA TENSION

- CURVAS DE NIVEL

- RIOS O ARROYOS

- ESCURRIMIENTOS INTERMITENTES

- CUERPOS DE AGUA

- LIMITE DEL AREA URBANA

- LIMITE DE PARCELA EJIDAL

- VIALIDAD REGIONAL

- VIALIDAD SUB REGIONAL

- VIALIDAD COLECTORA

- VIALIDAD LOCAL

- CAMINOS TERRACERIA

- AREA URBANA

plano:

HIDROLOGIA

No. PLANO:

D-5

ESCALA:

ESCALA GRAFICA

ARCHIVO DIGITAL:
D5_HIDR_LA

ELABORO:
L.E.R.R.

ESCALA:
INDICADA

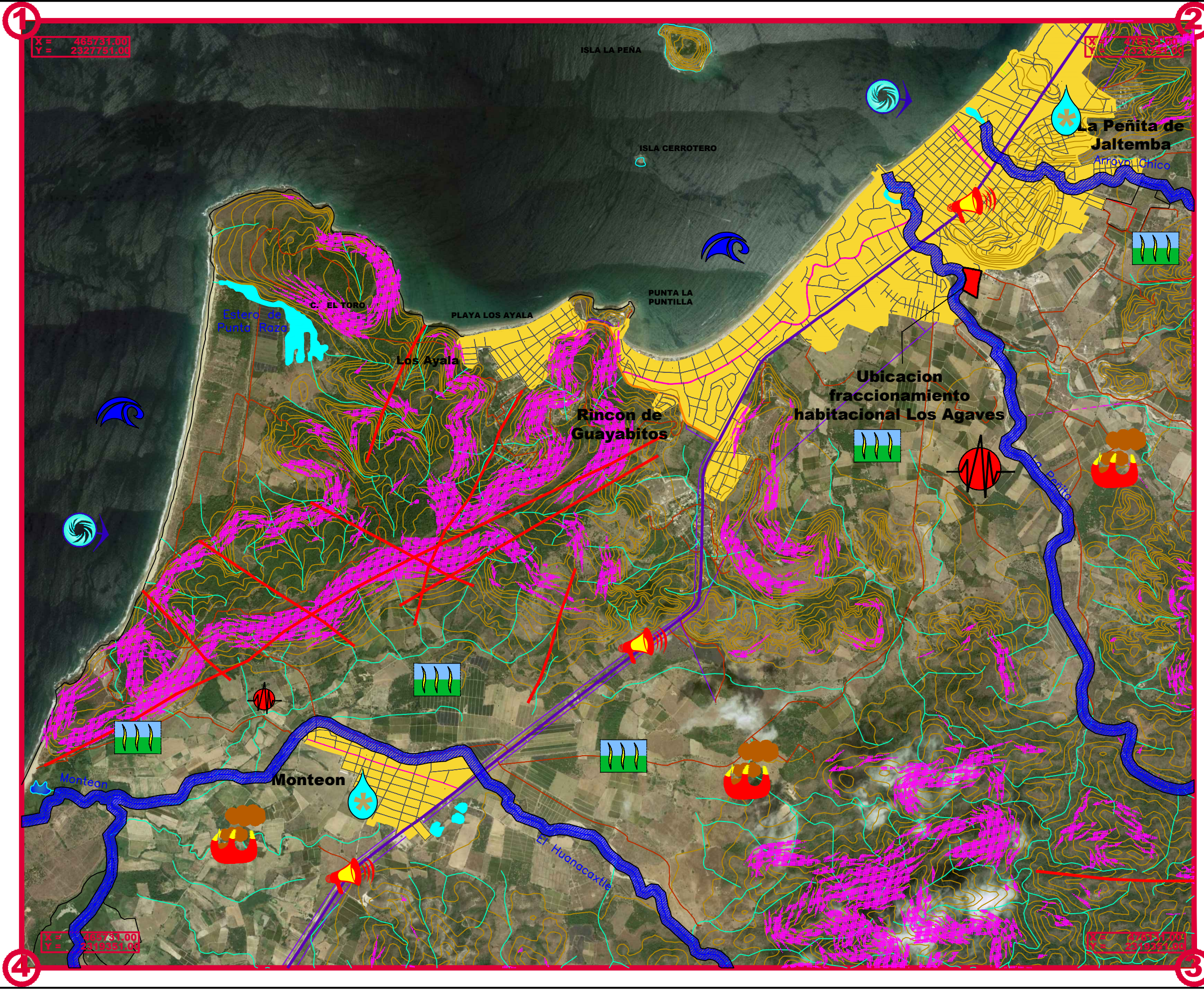
REVISO:
M.A.R.C.

FECHA:
DICIEMBRE 2024

Vo. Bo.
M.A.R.C.

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COMPOSTELA, NAYARIT.

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "LOS AGAVES"

LA PEÑITA DE JALTEMBÁ, COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:



CONSULTORIA:



SIMBOLOGIA:

RIESGO POR FENOMENOS GEOLOGICOS

- Tsunami
- Agrietamientos
- Derrumbes
- Sismos

RIESGO POR FENOMENOS METEOROLOGICOS

- Inundaciones
- Huracanes

RIESGO POR FENOMENOS QUIMICO TECNOLOGICOS

- Riesgo de incendios

RIESGO POR FENOMENOS SANITARIO ECOLOGICOS

- Cotaminacion por ruido
- Contaminacion de suelo por agroquimicos
- Contaminacion de suelo y mantos freaticos por descargas Sin tratamiento

SIGNOS CONVENCIONALES

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

plano: **RIESGOS Y VULNERABILIDAD NATURAL**

ESCALA :

ESCALA GRAFICA

INSTITUCIONES NORMATIVAS:



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.

No. PLANO: **D-7**

ARCHIVO DIGITAL: D7_RIEG_MFN_LA

ELABORO: L.E.R.R.

REVISO: M.A.R.C.

FECHA: DICIEMBRE 2024

Vo. Bo. M.A.R.C.



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

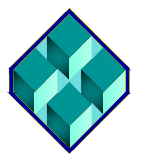
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "LOS AGAVES"

LA PEÑITA DE JALTEMA, COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:



CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

- TOPOGRAFIA**
- Pendientes mayores al 30%, representan condicionantes severas al desarrollo urbano
- GEOLOGIA**
- Zonas con posibles fracturas en el lecho rocoso
- EDAFOLOGIA**
- Suelos expansivos
 - Suelos granulares sueltos
- USO DE SUELO Y VEGETACION**
- Uso de suelo forestal Requiere cambio de uso de suelo
- RIESGOS Y VULNERABILIDAD NATURAL**
- Tsunamis
 - Sismos
 - Agrietamientos
 - Riesgo de incendio
 - Derrumbes
 - Contaminacion por ruido
 - Inundaciones
 - Contaminacion de suelo por agroquimicos
 - Huracanes
 - Contaminacion de suelo y mantos freaticos por descargas sin tratamiento.

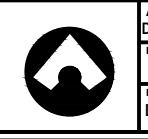
SIGNOS CONVENCIONALES

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

CONDICIONANTES DEL MEDIO FISICO NATURAL

No. PLANO: **D-8**

ESCALA :
METROS
ESCALA GRAFICA



ARCHIVO DIGITAL: D8_COND MFN_LA
ELABORO: L.E.R.R.
ESCALA: INDICADA
REVISO: M.A.R.C.
FECHA: DICIEMBRE 2024
Vo. Bo. M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "LOS AGAVES"

LA PEÑITA DE JALTEMBA, COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:

CONSULTORIA:

SIMBOLOGIA:

ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE

- VIALIDAD REGIONAL **VR-1**
Carretera federal 200 Tepic - Puerto Vallarta
- VIALIDAD SUB REGIONAL **VSR-1**
Carretera Los Ayala - Guayabitos
- VIALIDAD COLECTORA **VC-1**
Avenida Sol Nuevo (Guayabitos)
- VIALIDAD COLECTORA **VC-2**
Calle Emiliano Zapata (La Peña de Jaltemba)
- VIALIDAD COLECTORA **VC-3**
Calle Miguel Hidalgo (El Monteon)
- VIALIDADES LOCALES
- CAMINOS TERRACERIA
- NODOS DE CONFLICTO VIAL

ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA

- VIALIDADES REGIONAL PROPUESTA **VRP-1**
- VIALIDAD SUB REGIONAL PROPUESTA **VSRP-1**
- VIALIDADES COLECTORAS PROPUESTAS **VCP**
- VIALIDADES LOCALES PROPUESTAS **VLP**

SIGNOS CONVENCIONALES

- AREA DE APLICACION
- AREA DE ESTUDIO
- LINEA DE ALTA TENSION
- CURVAS DE NIVEL
- RIOS O ARROYOS
- ESCURRIMIENTOS INTERMITENTES
- CUERPOS DE AGUA
- LIMITE DEL AREA URBANA
- LIMITE DE PARCELA EJIDAL

plano:

ESTRUCTURA VIAL

No. PLANO:

D-10

ESCALA:

ESCALA GRAFICA

ARCHIVO DIGITAL:

D10 EST VIAL LA

ELABORO:

L.E.R.R.

ESCALA:

INDICADA

REVISO:

M.A.R.C.

FECHA:

DICIEMBRE 2024

Va. Bo.

M.A.R.C.

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.

GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.

1

X = 465731.00
Y = 2327751.00

2

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "LOS AGAVES"

LA PEÑITA DE JALTEMBA, COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:



CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

EQUIPAMIENTO

EDUCACION Y CULTURA

ESCUELA

SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL

CENTRO DE SALUD

RECREACION Y DEPORTE

MODULO DEPORTIVO

PARQUE, JARDIN, PLAZA

ADMINISTRACION PUBLICA Y SERVICIOS URBANOS

OFICINAS DE GOBIERNO

PANTEON

OTROS

IGLESIA

SIGNOS CONVENCIONALES

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

plano:

**EQUIPAMIENTO
URBANO**

No. PLANO:

D-12

ESCALA:



ESCALA GRAFICA



ARCHIVO DIGITAL:

D12 EQUIP LA

ELABORO:

L.E.R.R.

REVISO:

M.A.R.C.

FECHA:

DICIEMBRE 2024

Vs. Bb.

M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS:



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COMPOSTELA, NAYARIT.

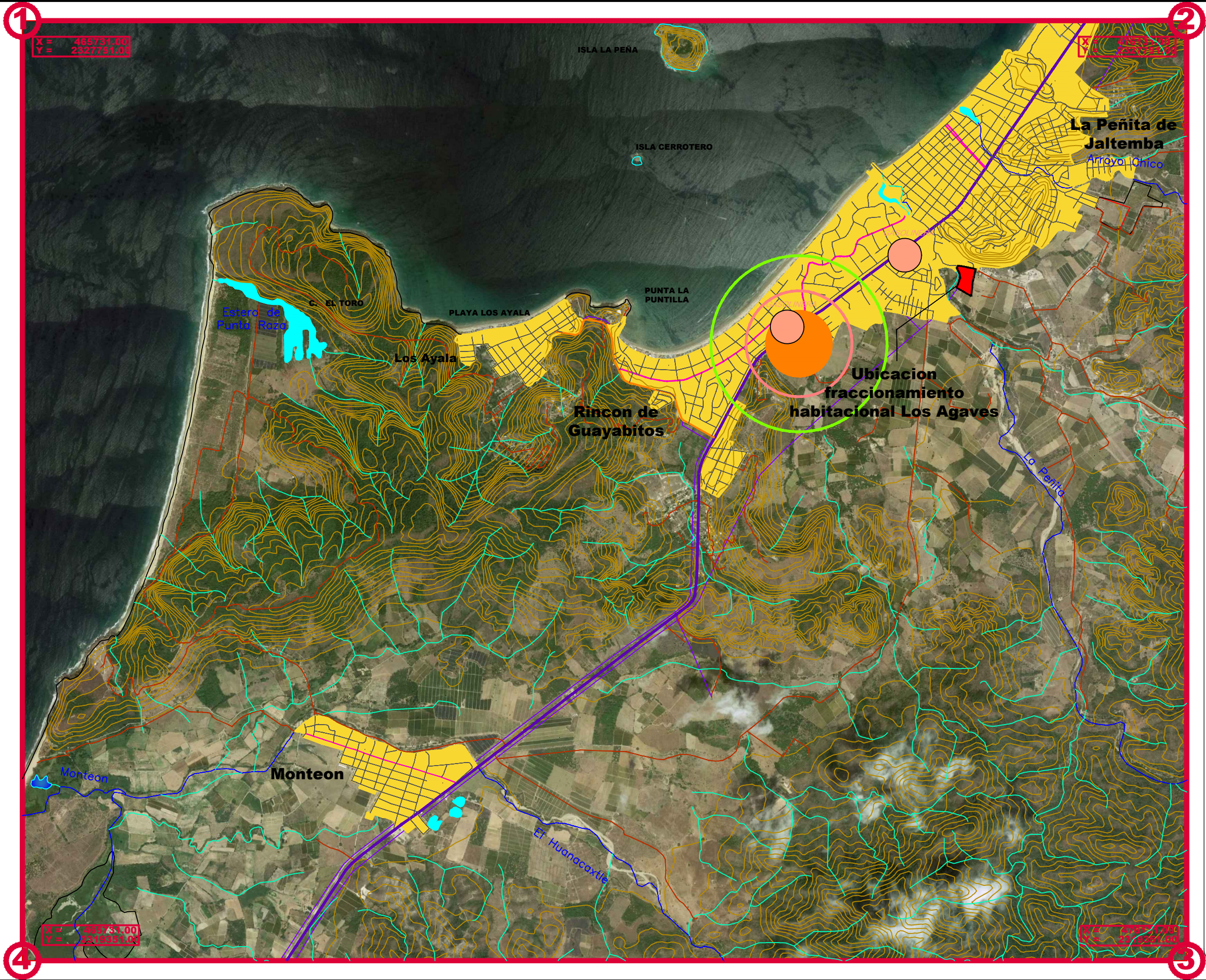


GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.

4

X = 465731.00
Y = 2319151.00

3



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "LOS AGAVES"

LA PEÑITA DE JALTEMBÁ, COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:



CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

- RIESGO POR INCENDIO O EXPLOSION *VULNERABILIDAD MODERADA*
- RIESGO POR INCENDIO O EXPLOSION *VULNERABILIDAD SEVERA (SONI GAS)*
- ZONA DE AMORTIGUAMIENTO *(SONI GAS)*
- ZONA DE NUBE TOXICA *(SONI GAS)*

SIGNOS CONVENCIONALES

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

plano: **RIESGOS Y VULNERABILIDAD ANTROPOGENICA**

No. PLANO: **D-13**

ESCALA :
1:5000



ARCHIVO DIGITAL: D13_RIESGO MFA LA
ESCALA: INDICADA
FECHA: DICIEMBRE 2024
ELABORO: L.E.R.R.
REVISO: M.A.R.C.
Vo. Bo. M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS



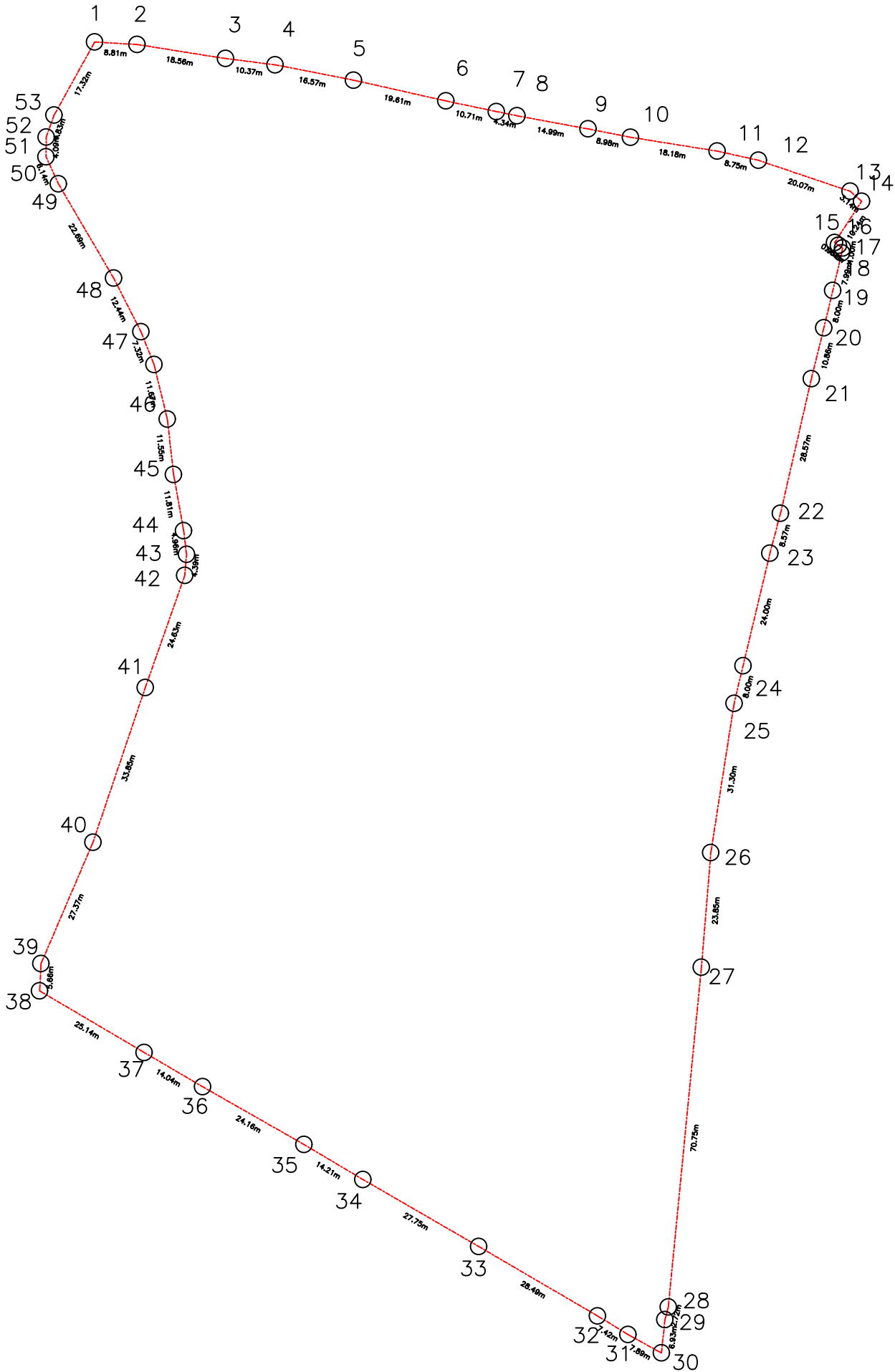
AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	2,325,561.3486	474,088.3375
1	2	S 86°41'47.44" E	8.810	2	2,325,560.8409	474,097.1333
2	3	S 80°57'12.65" E	18.563	3	2,325,557.9221	474,115.4656
3	4	S 82°52'21.06" E	10.367	4	2,325,556.6358	474,125.7524
4	5	S 78°54'26.48" E	16.569	5	2,325,553.4480	474,142.0118
5	6	S 77°17'02.05" E	19.607	6	2,325,549.1321	474,161.1379
6	7	S 78°08'05.37" E	10.706	7	2,325,546.9309	474,171.6149
7	8	S 78°30'14.35" E	4.336	8	2,325,546.0668	474,175.8636
8	9	S 79°29'08.02" E	14.993	9	2,325,543.3308	474,190.6050
9	10	S 78°58'45.22" E	8.977	10	2,325,541.6148	474,199.4160
10	11	S 80°52'41.88" E	18.177	11	2,325,538.7332	474,217.3629
11	12	S 77°23'37.44" E	8.745	12	2,325,536.8246	474,225.8971
12	13	S 71°21'19.08" E	20.066	13	2,325,530.4094	474,244.9104
13	14	S 49°16'37.88" E	3.140	14	2,325,528.3608	474,247.2902
14	15	S 33°04'52.25" W	10.239	15	2,325,519.7819	474,241.7017
15	16	S 55°34'27.60" E	0.983	16	2,325,519.2262	474,242.5125
16	17	S 53°35'52.56" E	1.014	17	2,325,518.6244	474,243.3287
17	18	S 08°35'00.15" W	0.996	18	2,325,517.6395	474,243.1800
18	19	S 13°26'39.02" W	7.994	19	2,325,509.8649	474,241.3215
19	20	S 13°26'51.94" W	8.000	20	2,325,502.0843	474,239.4611
20	21	S 13°47'04.84" W	10.861	21	2,325,491.5364	474,236.8733
21	22	S 12°55'12.85" W	28.572	22	2,325,463.6877	474,230.4847
22	23	S 14°46'43.80" W	8.571	23	2,325,455.4006	474,228.2984
23	24	S 13°26'49.48" W	24.001	24	2,325,432.0578	474,222.7171
24	25	S 13°26'51.48" W	8.000	25	2,325,424.2772	474,220.8567
25	26	S 08°50'43.19" W	31.304	26	2,325,393.3459	474,216.0432
26	27	S 04°42'15.91" W	23.854	27	2,325,369.5722	474,214.0868
27	28	S 05°34'01.43" W	70.752	28	2,325,299.1540	474,207.2231
28	29	S 14°33'37.28" W	2.720	29	2,325,296.5210	474,206.5392
29	30	S 06°14'02.49" W	6.925	30	2,325,289.6368	474,205.7872
30	31	N 61°05'27.21" W	7.895	31	2,325,293.4532	474,198.8764
31	32	N 58°34'10.14" W	7.421	32	2,325,297.3229	474,192.5444
32	33	N 59°42'28.35" W	28.486	33	2,325,311.6914	474,167.9479
33	34	N 59°56'08.13" W	27.751	34	2,325,325.5937	474,143.9308
34	35	N 59°17'04.99" W	14.209	35	2,325,332.8512	474,131.7152
35	36	N 60°20'04.27" W	24.157	36	2,325,344.8075	474,110.7242
36	37	N 59°34'00.55" W	14.038	37	2,325,351.9183	474,098.6202
37	38	N 59°31'23.27" W	25.137	38	2,325,364.6673	474,076.9567
38	39	N 02°48'29.57" E	5.660	39	2,325,370.3205	474,077.2340
39	40	N 23°09'40.43" E	27.366	40	2,325,395.4811	474,087.9977
40	41	N 18°40'42.66" E	33.846	41	2,325,427.5449	474,098.8373
41	42	N 19°23'41.42" E	24.634	42	2,325,450.7808	474,107.0176
42	43	N 04°43'02.73" E	4.386	43	2,325,455.1518	474,107.3783
43	44	N 06°52'38.83" W	4.960	44	2,325,460.0766	474,106.7843
44	45	N 10°07'53.37" W	11.813	45	2,325,471.7054	474,104.7063
45	46	N 06°27'35.05" W	11.549	46	2,325,483.1809	474,103.4070
46	47	N 13°42'48.77" W	11.666	47	2,325,494.5142	474,100.6414
47	48	N 21°39'10.81" W	7.320	48	2,325,501.3175	474,097.9405
48	49	N 27°01'42.87" W	12.438	49	2,325,512.3971	474,092.2882
49	50	N 30°22'27.57" W	22.691	50	2,325,531.9733	474,080.8147
50	51	N 24°23'28.60" W	6.139	51	2,325,537.5646	474,078.2794
51	52	N 00°16'24.15" E	4.087	52	2,325,541.6515	474,078.2989
52	53	N 19°59'21.43" E	4.832	53	2,325,546.1927	474,079.9508
53	1	N 28°57'30.52" E	17.322	1	2,325,561.3486	474,088.3375

SUPERFICIE = 30,032.561 m2



PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"LOS AGAVES"
LA PEÑITA DE JALTEMBA, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT.

PROMOVENTE:

CONSULTORIA:

SIMBOLOGIA:

— —

35.45

○

6

Limite del Poligono

Longitud

Vertice

Numero de vertice

plano:

AREA DE APLICACION

No. PLANO:

E-1

ESCALA :

ARCHIVO DIGITAL:
E1 A APLIC. LA

ELABORO:
L.E.R.R.

ESCALA:
INDICADA

REVISO:
M.A.R.C.

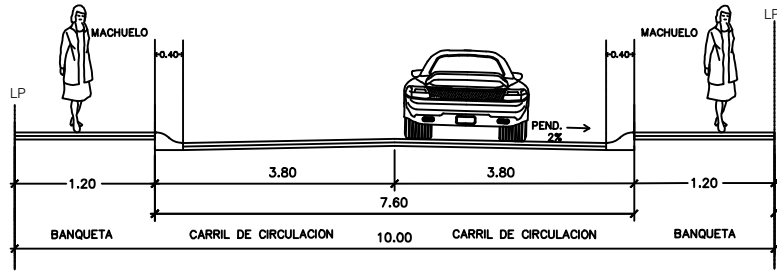
FECHA:
DICIEMBRE 2024

Vo. Bo.
M.A.R.C.

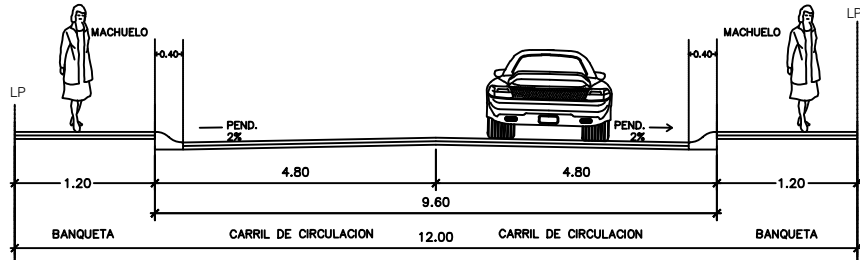
INSTITUCIONES NORMATIVAS:

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.

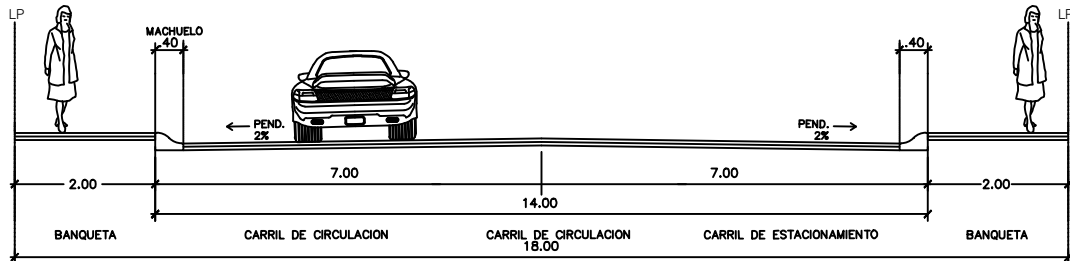
GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



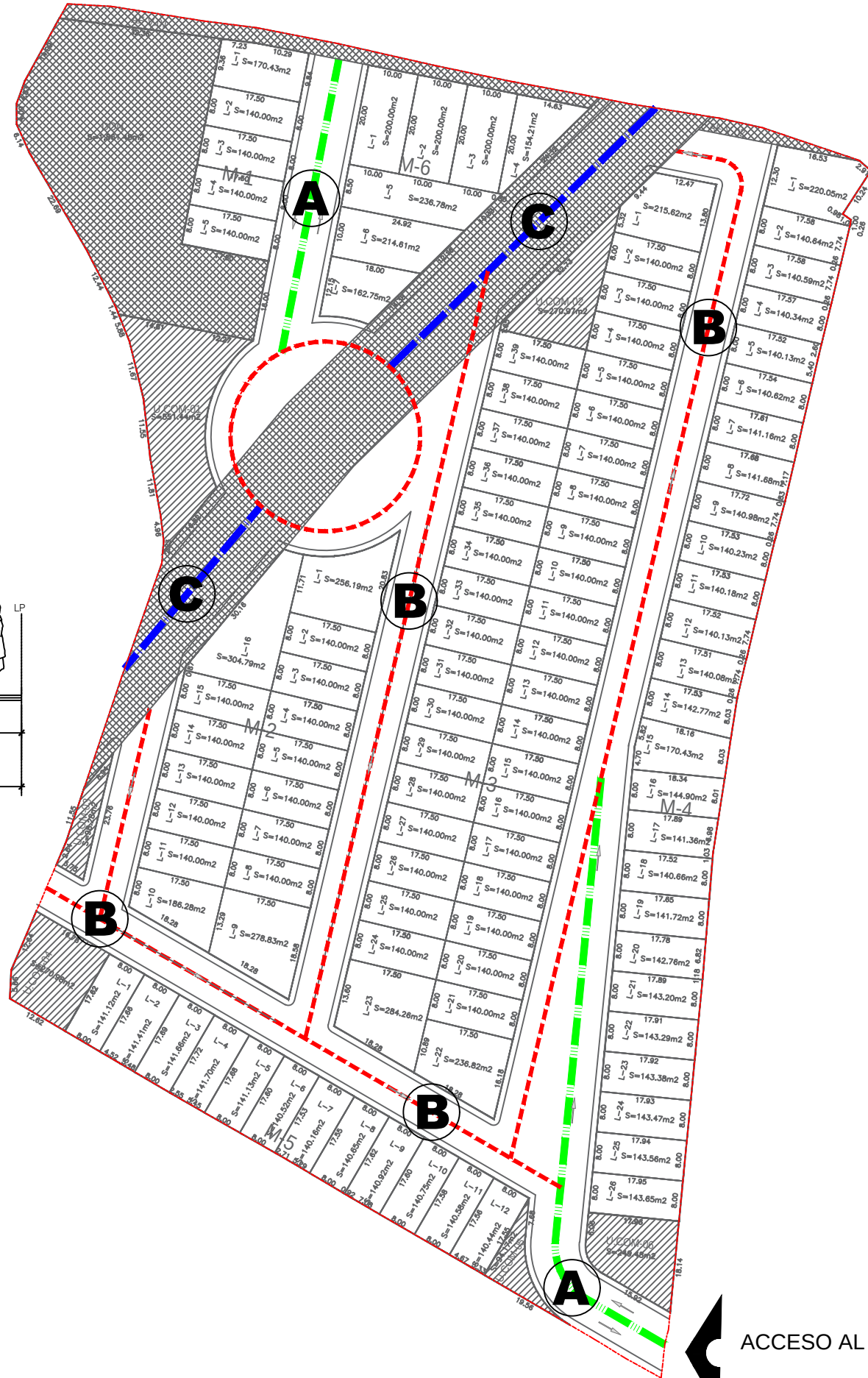
VIALIDAD LOCAL SECCIÓN 10.00m B



VIALIDAD COLECTORA SECCIÓN 12.00m A



VIALIDAD LOCAL SECCIÓN 18.00m C



ACCESO AL PROYECTO

PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "LOS AGAVES"

LA PEÑITA DE JALTEMBÁ, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT.

PROMOVENTE:



CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

SIMBOLOGIA:

- ACCESO AL PROYECTO
- VIALIDAD COLECTORA SECCIÓN 12.00 MTS
- VIALIDAD LOCAL SECCIÓN 10.00 METROS
- VIALIDAD LOCAL SECCION 18.00 MTS

— LIMITE DE POLIGONO

- AREAS DE USO COMÚN
- AREA DE DONACION
- ZONA FEDERAL C.F.E.
- AFETACION VIALIDAD

plano:
ESTRUCTURA VIAL

No. PLANO:

E-2

ESCALA:



ARCHIVO DIGITAL:
E2. EST VIAL LA
ESCALA:
1:1,100
FECHA:
DICIEMBRE 2024

ELABORO:
L.E.R.R.
REVISO:
M.A.R.C.
Vo. Bo.
M.A.R.C.

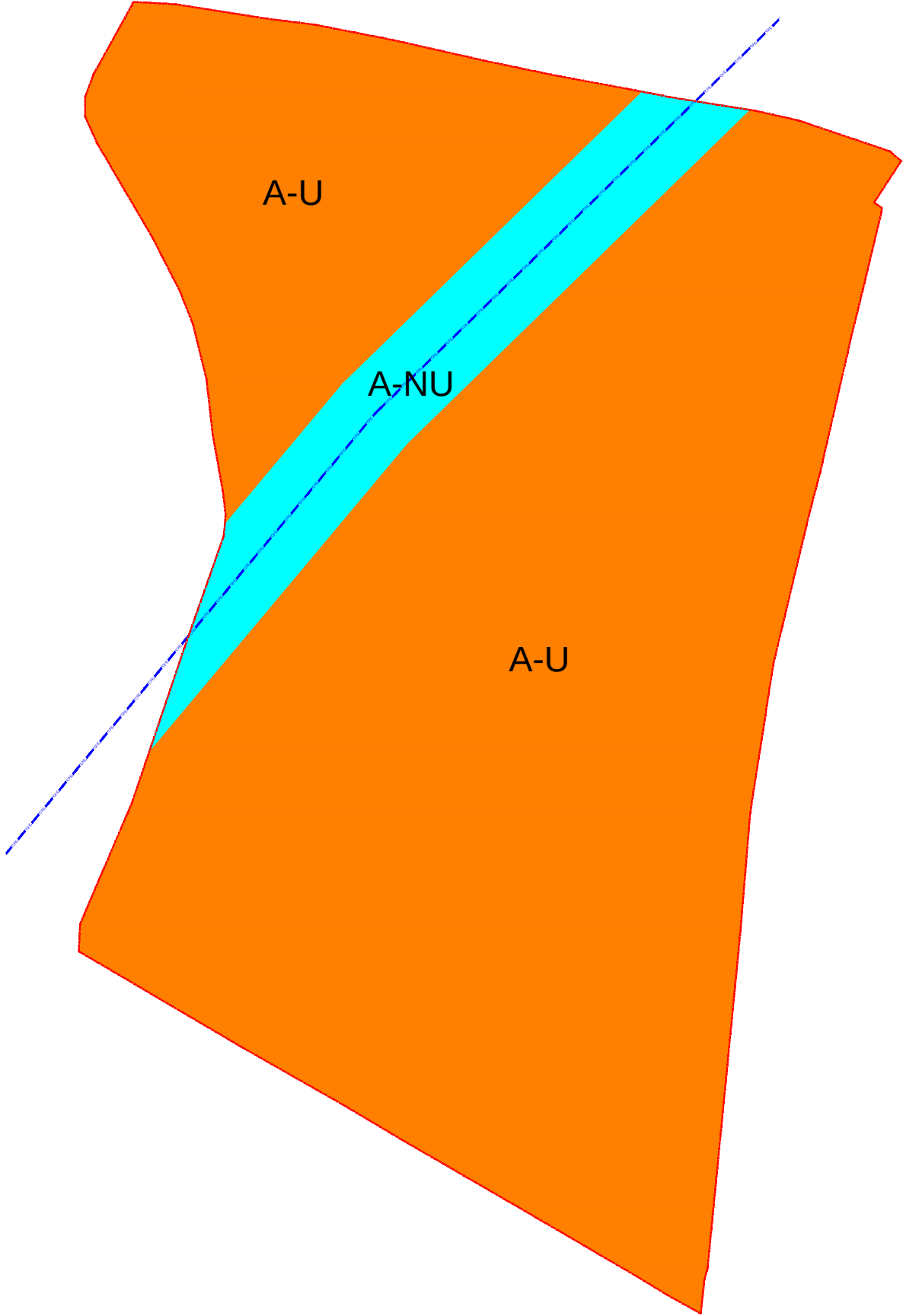
INSTITUCIONES NORMATIVAS:



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.



**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"LOS AGAVES"**
LA PEÑITA DE JALTEMBA, COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:



CONSULTORIA:



LINEA DE ALTA TENSION ELECTRICA
LIMITE DE POLIGONO

A-U AREAS URBANIZABLES

A-NU AREAS NO URBANIZABLES

plano:

**ZONIFICACIÓN
PRIMARIA**

No. PLANO:

E-3

ESCALA :



ESCALA GRAFICA



ARCHIVO DIGITAL:
E3_Z PRIM_LA

ESCALA:
1:1,100

FECHA:
DICIEMBRE 2024

ELABORO:
L.E.R.R.

REVISO:
M.A.R.C.

V.O. BO.
M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORRATIVAS



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.

URBANIZACION

CONTROL DE LA EDIFICACION

EJEMPLO

ZONAS HABITACIONALES

SUPERFICIE MINIMA DE LOTE.- en metros cuadrados.

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

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.- expresado en cajones por unidad.

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

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

hab./ ha. viv./ ha.

sup. min. lote frente min.

C.O.S. C.U.S.

cajones auto altura

%
frente
jardinado

restriccion

F = 2.00
L = 0.00
P = 2.50

modo de
edificacion

Abierto
Cerrado
Semi abierto
Semi cerrado

DENSIDAD MAXIMA.- determina la concentracion maxima de habitantes o viviendas permisible en una superficie determinda

FRENTE MINIMO DE LOTE.- en metros lineales

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

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

RESTRICCION FRONTAL- la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medido desde la línea del límite del lote con la vía pública, hasta el alineamiento o inicio permisible de la superficie edificable, por todo el frente del mismo lote.

RESTRICCION LATERAL- la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medido desde la línea de colindancia lateral, hasta el inicio permisible de la edificación edificable, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según se señale en el Plan Parcial de Urbanización

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

NORMAS DE CONTROL DE URBANIZACION Y DENSIDAD EN LA EDIFICACION

H-3

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

U.COM

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

A-DON

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

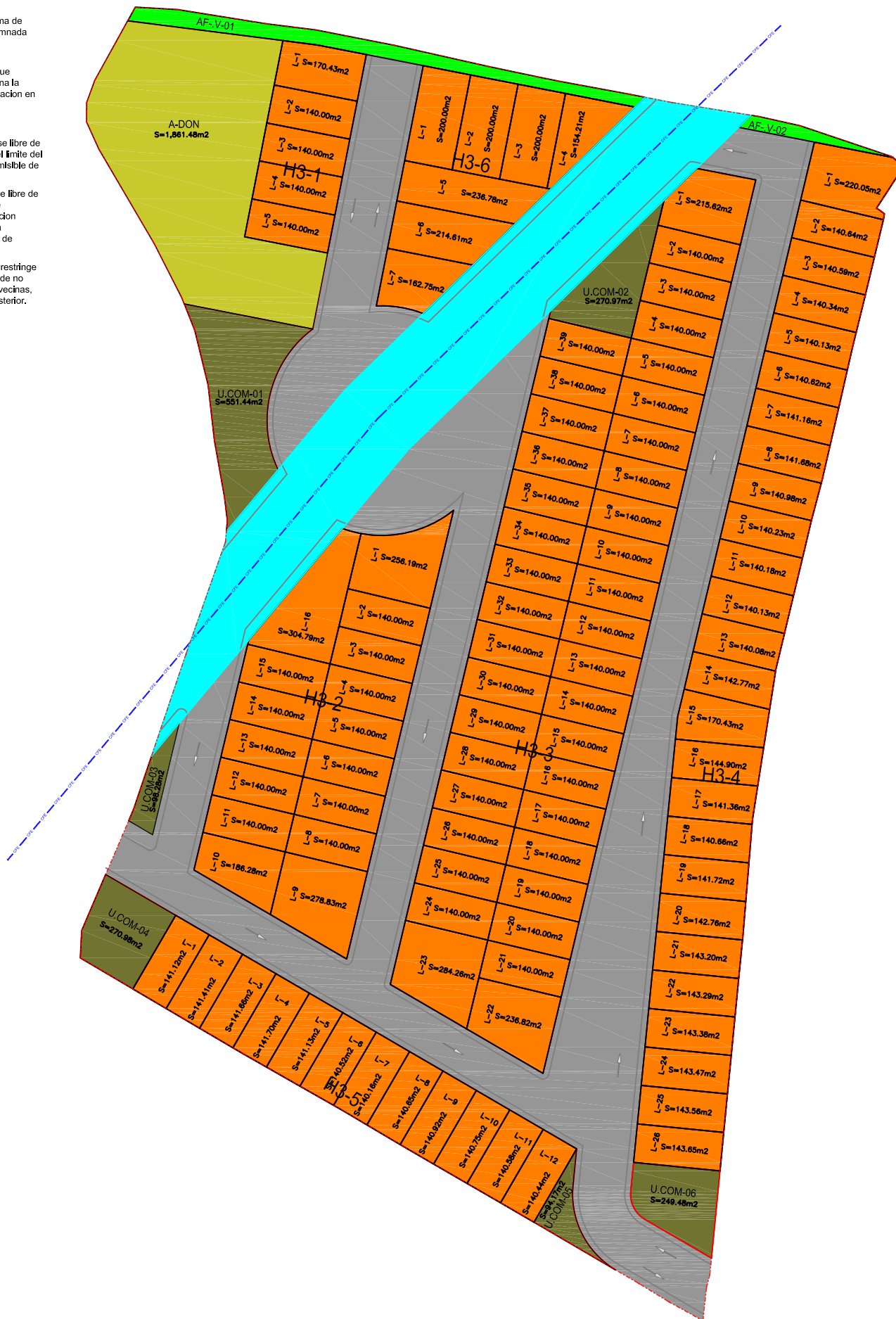
ZF-CFE

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

AF-V

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

EN VIALIDADES NO ES PERMITIDO NINGUN TIPO DE ACCION URBANISTICA



PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACION

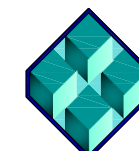
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL "LOS AGAVES"

LA PEÑITA DE JALTEMBA, COMPOSTELA, NAYARIT

PROMOVENTE:



CONSULTORIA:



MASTERPLAN CONSULTORIA

LIMITE DE POLIGONO

H-3

AREAS PARA USO HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA

U.COM

AREAS PARA USO COMÚN

A-DON

AREAS DE DONACION



AREAS PARA DESTINO DE VIALIDADES PRIVADAS

ZF-CFE

AREAS DE RESTRICCION POR ZONA FEDERAL (C.F.E)

AF-V

AREAS DE RESTRICCION POR AFECTACION

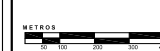
planos:

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

No. PLANOS:

E-4

ESCALA:



ESCALA GRAFICA



ARCHIVO DIGITAL:

E4 Z SEC LA

ESCALA:

1:1,100

FECHA:

DICIEMBRE 2024

ELABORÓ:

L.E.R.R.

REVISÓ:

M.A.R.C.

Vo. Bo.

M.A.R.C.

INSTITUCIONES NORMATIVAS



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.

Manzana 1		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
1	170.43	0.57%
2	140.00	0.47%
3	140.00	0.47%
4	140.00	0.47%
5	140.00	0.47%
Subtotal	730.43	2.43%

Manzana 2		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
1	256.19	0.85%
2	140.00	0.47%
3	140.00	0.47%
4	140.00	0.47%
5	140.00	0.47%
6	140.00	0.47%
7	140.00	0.47%
8	140.00	0.47%
9	278.83	0.93%
10	186.28	0.62%
11	140.00	0.47%
12	140.00	0.47%
13	140.00	0.47%
14	140.00	0.47%
15	140.00	0.47%
16	304.79	1.01%
Subtotal	2,706.08	9.01%

Manzana 3		
No. de lote	Superf. (m2	% del total
1	215.62	0.72%
2	140.00	0.47%
3	140.00	0.47%
4	140.00	0.47%
5	140.00	0.47%
6	140.00	0.47%

8	140.00	0.47%
9	140.00	0.47%
10	140.00	0.47%
11	140.00	0.47%
12	140.00	0.47%
13	140.00	0.47%
14	140.00	0.47%
15	140.00	0.47%
16	140.00	0.47%
17	140.00	0.47%
18	140.00	0.47%
19	140.00	0.47%
20	140.00	0.47%
21	140.00	0.47%
22	236.82	0.79%
23	284.26	0.95%
24	140.00	0.47%
25	140.00	0.47%
26	140.00	0.47%
27	140.00	0.47%
28	140.00	0.47%
29	140.00	0.47%
30	140.00	0.47%
31	140.00	0.47%
32	140.00	0.47%
33	140.00	0.47%
34	140.00	0.47%
35	140.00	0.47%
36	140.00	0.47%
37	140.00	0.47%
38	140.00	0.47%
39	140.00	0.47%
Subtotal	5,776.70	19.23%

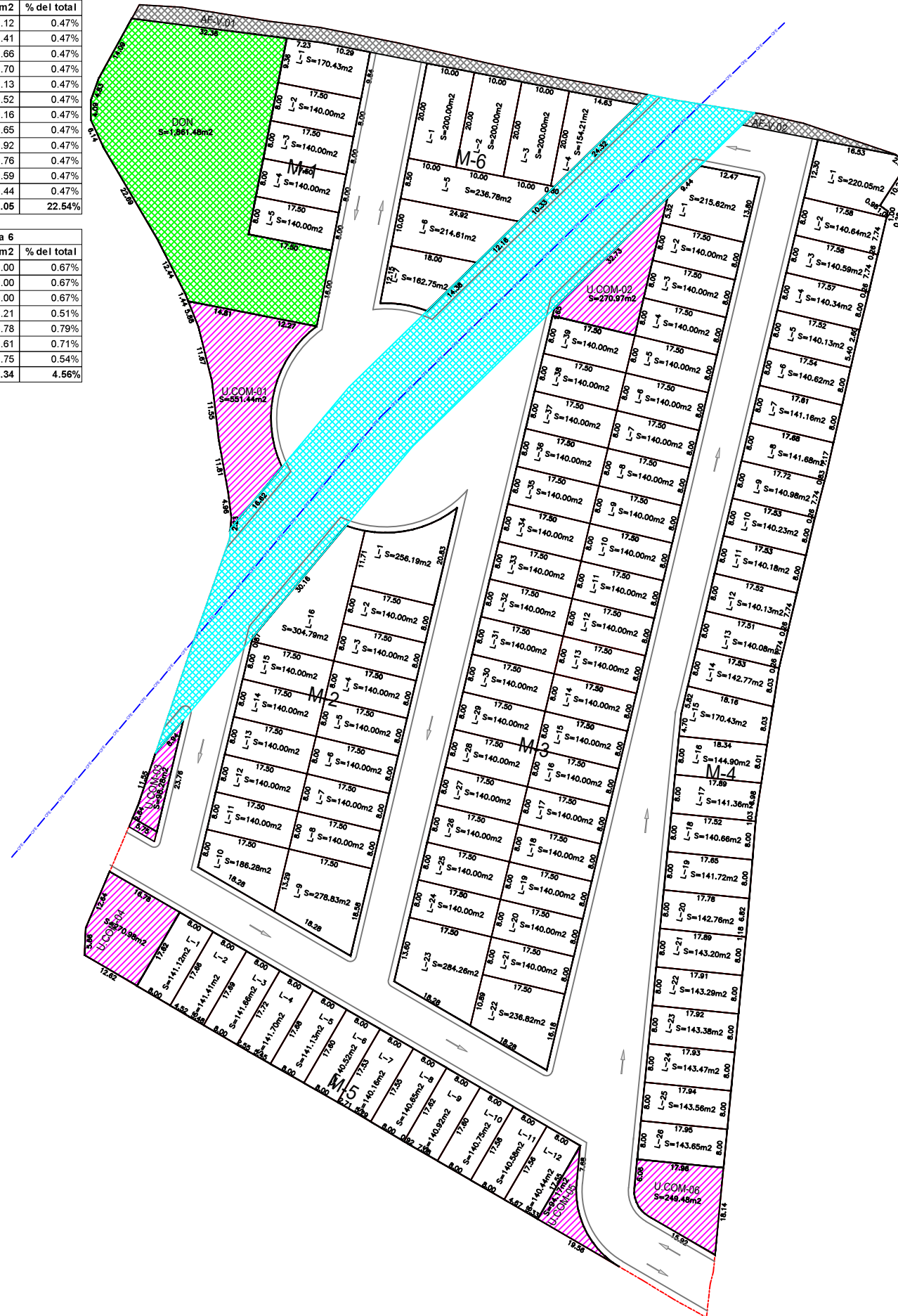
Manzana 4		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
1	220.05	0.73%
2	140.64	0.47%
3	140.59	0.47%
4	140.34	0.47%
5	140.13	0.47%
6	140.62	0.47%

8	141.68	0.47%
9	140.98	0.47%
10	140.23	0.47%
11	140.18	0.47%
12	140.13	0.47%
13	140.08	0.47%
14	142.77	0.48%
15	170.43	0.57%
16	144.90	0.48%
17	141.36	0.47%
18	140.66	0.47%
19	141.72	0.47%
20	142.76	0.48%
21	143.20	0.48%
22	143.29	0.48%
23	143.38	0.48%
24	143.47	0.48%
25	143.56	0.48%
26	143.65	0.48%
Subtotal	3,791.97	12.63%

Manzana 5		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
1	141.12	0.47%
2	141.41	0.47%
3	141.66	0.47%
4	141.70	0.47%
5	141.13	0.47%
6	140.52	0.47%

8	140.65	0.47%
9	140.92	0.47%
10	140.76	0.47%
11	140.59	0.47%
12	140.44	0.47%
Subtotal	1,691.05	22.54%

Manzana 6		
No. de lote	Superf. (m2)	% del total
1	200.00	0.67%
2	200.00	0.67%
3	200.00	0.67%
4	154.21	0.51%
5	236.78	0.79%
6	214.61	0.71%
7	162.75	0.54%
Subtotal	1,368.34	4.56%



Resumen de áreas habitacionales			
No. Manzana	No. de lotes	Superf. (m2)	% del total
1	5	730.43	2.43%
2	16	2,706.08	9.01%
3	39	5,776.70	19.23%
4	26	3,791.97	12.63%
5	12	1,691.05	5.63%
6	7	1,368.34	4.56%
	105	16,064.57	53.49%

Áreas de Uso Común			
Clave	Uso	Superficie (m2)	% del total
U.COM-01	USO COMÚN	551.44	1.84%
U.COM-02	USO COMÚN	270.97	0.90%
U.COM-03	USO COMÚN	98.28	0.33%
U.COM-04	USO COMÚN	270.98	0.90%
U.COM-05	USO COMÚN	94.17	0.31%
U.COM-06	USO COMÚN	249.48	0.83%
Total		1,535.32	5.11%

Areas para Donacion			
Clave	Uso	Superficie (m2)	
DON	DONACION	1,861.48	6.20%
Total		1,861.48	6.20%

Zona Federal			
Clave	Destino	Superficie (m2)	% del total
ZF-CFE	ZONA FEDERAL LINEA ELECTRICA	2,749.25	9.15%
Total		2,749.25	9.15%

Áreas de Afectación			
Clave	Destino	Superficie (m2)	% del total
AF-V.01	AFECTACIÓN POR VIALIDAD	301.60	1.00%
AF-V.02	AFECTACIÓN POR VIALIDAD	61.65	0.21%
Total		363.25	1.21%

Validades Privadas			
Clave	Destino	Superficie (m2)	% del total
V	Validad Privada	7,458.70	24.84%
Total		7,458.70	24.84%

Resumen total de superficies			
Uso o destino	Clave	Superficie	% del total
Areas habitacionales		16,064.57	53.49%
Areas de Uso Comun	U.COM	1,535.32	5.11%
Areas para Donacion	DON	1,861.48	6.20%
Zona Federal	ZF-CFE	2,749.25	9.15%
Areas de Afectacion	AF-V	363.25	1.21%
Validades privadas		7,458.70	24.84%
Totales		30,032.56	100.00%

**PROGRAMA PARCIAL
DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL
"LOS AGAVES"**
LA PEÑITA DE JALTEMBA, MPIO. DE COMPOSTELA, NAYARIT.

PROMOVENTE

CONSULTORIA:

**MASTERPLAN CONSULTORIA**

SIMBOLOGIA:

— — — LIMITE DE POLIGONO

U.COM AREAS DE USO COMÚN

AREA DE DONACION

ZF-CFE ZONA FEDERAL C.F.E.

AF-V	AFETACION VIALIDAD
------	--------------------

— CFE — CFE — CFE — LINEA ELECTRICA C.F.E.

plano: DISEÑO URBANO		No. PLANO: E-5	
ESCALA : 		ARCHIVO DIGITAL: E5_D_URB_LA ESCALA DIGITAL: 1:1,100 FECHA: DICIEMBRE 2024	ELABORADO: L.E.R.R. REVISO: M.A.R.C. Vo. Bo. M.A.R.C.



AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
COMPOSTELA, NAYARIT.



GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT.