

PERIODICO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT

Registrado como Artículo de Segunda Clase el 1o. de Diciembre de 1921

Directora: Lic. Sandra Luz Romero Ríos

Sección Quinta

Tomo CLXXXVIII

Tepic, Nayarit; 30 de Abril de 2011

Número: 066

Tiraje: 080

SUMARIO

**PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO SOCIAL
PROGRESIVO “AMPLIACIÓN ESPERANZA”, LAS VARAS,
MUNICIPIO DE COMPOSTELA NAYARIT**

**PLAN PARCIAL DE URBANIZACIÓN FRACCIONAMIENTO SOCIAL
PROGRESIVO “AMPLIACIÓN ESPERANZA”, LAS VARAS DE
MUNICIPIO DE COMPOSTELA NAYARIT**

COPIA DE INTERNET

ÍNDICE

1	1 ENUNCIADO DEL PLAN.	4
	1.1.1 MOTIVACIÓN.....	4
2	DIAGNOSTICO – PRONOSTICO	6
	2.1.1 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO – PRONÓSTICO	6
3	OBJETIVOS Y METAS	7
	3.1.1 OBJETIVOS PARTICULARES	7
	3.1.2 METAS	7
4	NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE APLICACIÓN	8
4.1	NORMATIVIDAD DE USOS Y DESTINOS.....	8
4.1.1	NORMAS DE CONTROL PARA LA ZONA HABITACIONAL	8
	4.1.1.1 Normas de control para la zona habitacional de tipo Social Progresivo.	8
	4.1.1.2 Normas de control para las áreas de donación para fraccionamientos de tipo Social Progresivo (ACD).....	9
	4.1.1.3 Normas de control para las áreas de infraestructura o instalaciones especiales (RI-IN). 10	
4.2	NORMATIVIDAD DE DISEÑO URBANO	11
	4.2.1 CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD.....	11
	4.2.2 OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN	12
5	ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO	12
5.1	ESTRUCTURA URBANA	12
	5.1.1 ESTRUCTURA VIAL [PLANO e-5].....	12
5.2	ZONIFICACIÓN DE ÁREA DE aplicación.....	13
	5.2.1 CLASIFICACION DE AREAS. [PLANO E-2].....	13
	5.2.2 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA. [PLANO E-3].....	14
	5.2.2.1 Zonas de uso habitacional pertenecientes al Fraccionamiento “Ampliación Esperanza”.....	15
	5.2.2.2 Áreas de Cesión para destinos (ACD)	17
	5.2.2.3 Áreas de restricción por paso de infraestructura (RI-IN).....	18
	5.2.2.4 Áreas de Vialidades (V)	18
	5.2.3 DOSIFICACION DE SUPERFICIES. [PLANO E-4].....	19
	5.2.4 CRITERIOS DE INFRAESTRUCTURA PARA EL FRACCIONAMIENTO.	19
	5.2.4.1 Agua potable. [PLANO E-6]	19
	5.2.4.2 Drenaje sanitario. [PLANO E-7]	19
	5.2.4.3 Drenaje pluvial.	19
	5.2.4.4 Electrificación. [PLANO E-8]	19
6	PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.	20
6.1	PROGRAMA DE ACCIONES A EJECUTAR	20

1 ENUNCIADO DEL PLAN.

Nombre del Proyecto.

Plan Parcial de Urbanización para el Fraccionamiento Social Progresivo “Ampliación Esperanza”.

Ubicación.

Las Varas, Municipio de Compostela, Nayarit.

Promovente.

Movimiento de lucha por la vivienda Emiliano Zapata A.C.

Superficie de aplicación del proyecto.

29,944.25 m²

Uso de suelo propuesto.

Habitacional densidad media H-3.

Numero de lotes habitacionales

126 lotes

1.1.1 MOTIVACIÓN

Derivado de la necesidad de abatir el déficit de suelo urbano en la zona, surge la organización denominada Movimiento de lucha por la vivienda Emiliano Zapata A.C., con el propósito principal de promover el acceso a una vivienda digna y costeable al sector de la población menos favorecida, con este propósito sus agremiados de forma organizada y mediante un sistema de cooperación buscaran cumplir con los lineamientos establecidos en la normatividad vigente en materia de planeación urbana para promover la autorización del presente Plan Parcial de Urbanización.

De esta manera se somete a consideración de las autoridades competentes en la materia el presente instrumento técnico y jurídico para lograr la autorización del presente fraccionamiento, que de certidumbre jurídica en cuanto a la tenencia de la tierra, y garantice un diseño ordenado, que cumpla con las necesidades de equipamiento urbano e infraestructura para los futuros habitantes del mismo. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN [PLANO E-1]

El Área de Aplicación del presente Plan Parcial de Urbanización, cubre la superficie total a desarrollar, misma que tiene una superficie de 29,944.25M², cuyo polígono se describe basándose en la cuadrícula transversal de MERCATOR (UTM – INEGI) del Sistema Geográfico Nacional de la siguiente forma:

Tabla 1.- CUADRO DE CONSTRUCCION AREA DE APLICACIÓN

CUADRO DE CONSTRUCCION AREA DE APLICACIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				312	2,341,679.84	487,570.93
312	295	S 57°d05'52.67" E	15.787	295	2,341,671.27	487,584.18
295	296	S 67°d44'19.62" E	21.179	296	2,341,663.24	487,603.78
296	297	S 85°d59'11.89" E	51.947	297	2,341,659.61	487,655.60
297	274	S 55°d33'57.09" E	24.564	274	2,341,645.72	487,675.86
274	318	S 09°d54'53.56" E	29.56	318	2,341,616.60	487,680.95
318	319	S 68°d53'43.03" E	27.585	319	2,341,606.67	487,706.68
319	320	S 51°d12'58.43" E	61.088	320	2,341,568.40	487,754.30
320	321	S 46°d57'21.48" E	34.26	321	2,341,545.02	487,779.34
321	322	N 50°d12'53.79" E	24.014	322	2,341,560.39	487,797.80
322	201	S 68°d38'10.54" E	32.627	201	2,341,548.50	487,828.18
201	253	N 43°d42'48.04" E	25.652	253	2,341,567.04	487,845.91
253	277	N 17°d57'28.48" E	7.328	277	2,341,574.01	487,848.17
277	278	N 36°d05'48.68" W	90.032	278	2,341,646.76	487,795.12
278	279	N 22°d03'55.34" W	55.293	279	2,341,698.00	487,774.35
279	280	N 52°d45'08.52" W	21.139	280	2,341,710.80	487,757.53
280	281	N 37°d36'28.29" W	35.503	281	2,341,738.92	487,735.86
281	298	N 63°d21'53.60" W	120.945	298	2,341,793.14	487,627.75
298	312	S 26°d38'06.40" W	126.751	312	2,341,679.84	487,570.93

AREA= 29,944.25 m2

COPIA DE...

2 DIAGNOSTICO - PRONOSTICO

2.1.1 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO – PRONÓSTICO

- **Diagnóstico**

- **Medio Físico Natural**

- La topografía del área contiene pendientes que oscilan entre el 10 al 17%. Óptimas para el desarrollo urbano.
 - Suelos de tipo granulares sueltos, son suelos considerados como problemáticos, necesitan mejoramiento del mismo, su limitante es moderada.
 - Ecurrimientos naturales que requieren de protección al norte del polígono de aplicación del proyecto. Condicionante moderada.
 - No existe vegetación con valor ecológico dentro del área de aplicación del proyecto.

- **Medio Físico Transformado**

- Vialidades de tipo primaria propuestas en la zona de estudio, contribuirá al mejoramiento de la estructura vial en la zona, así mismo la vialidad de tipo regional proyectada en la zona, cruzaría por la colindancia suroriente del polígono de aplicación, mejoraría los accesos y daría plusvalía al fraccionamiento.
 - El umbral de agua potable y drenaje sanitario alcanza a cubrir las zonas aledañas al polígono de aplicación del presente fraccionamiento, por lo que es factible el suministro de la red municipal, en su momento los habitantes tendrán que proveerse de los servicios mediante el sistema de cooperación y de forma progresiva.
 - Existe capacidad para suministrar el servicio de energía eléctrica en el fraccionamiento, debido a la subestación eléctrica existente en la localidad de la Peñita de Jaltemba.

- **Medio Socioeconómico**

- Existen proyectos de tipo turístico proyectados en la zona, de los cuales se espera sean un detonante de las actividades económicas en la zona. Lo que aumentaría la demanda de bienes y servicios en la región.

- **Pronóstico**

- De generarse el desarrollo que se tiene contemplado bajo el escenario programático, la demanda de suelo urbano crecería notablemente, lo que aumenta la necesidad de crear reservas urbanas para el uso habitacional en todos los niveles.
 - Para apoyar el crecimiento es necesario doadyubar con diferentes actividades económicas y creando diferentes fuentes de empleo.

3 OBJETIVOS Y METAS

3.1.1 OBJETIVOS PARTICULARES

- Contar con un instrumento que defina la zonificación primaria y secundaria de la zona de aplicación, así como su regulación y administración.
- Crear 126 viviendas de las cuales para una población de 504 habitantes aproximadamente, a partir de la aprobación del Plan Parcial de Urbanización.
- Dotar de la infraestructura necesaria al fraccionamiento de manera progresiva.
- Regular y controlar la edificación.
- Satisfacer las necesidades de equipamiento urbano
- Integrar la estructura vial a la ya existente.

3.1.2 METAS

- Aprobación e implementación de este Plan Parcial de Urbanización.
- Introducir red de agua potable al fraccionamiento (corto plazo), mediante el sistema de cooperación de los habitantes.
- Introducir la red de alcantarillado pluvial (mediano plazo), mediante el sistema de cooperación de los habitantes.
- Crear un circuito de red de alcantarillado sanitario (mediano plazo), mediante el sistema de cooperación de los habitantes.
- Construcción de vialidades del tipo local;
- Así como la construcción de guarniciones y banquetas.
- Construcción de 126 viviendas, mediante el sistema de autoconstrucción, por cada uno de los adquirientes.

4 NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE APLICACION

4.1. NORMATIVIDAD DE USOS Y DESTINOS

La normatividad presentada en el presente plan parcial está basada en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Los fraccionamientos de Sociales Progresivos de igual forma están contemplados en los artículos 174, 175, 176, 177, 178, 179 y 180 de dicha Ley, señalando que para efecto de ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a las familias de bajos ingresos o sectores de la población más desprotegidos, el Gobernador del Estado en acuerdo con el Ayuntamiento respectivo, en atención a la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, podrá autorizar la realización de fraccionamientos sociales progresivos, con los requisitos mínimos de urbanización que éste determine.

4.1.1 NORMAS DE CONTROL PARA LA ZONA HABITACIONAL

La Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit (LAHDUEN) establece normas específicas que deben cumplir los fraccionamientos habitacionales.

Esa misma Ley define los rangos de densidades y tipología de vivienda de acuerdo a los tipos de fraccionamiento contemplados en las disposiciones de la ley citada anteriormente.

4.1.1.1 Normas de control para la zona habitacional de tipo Social Progresivo.

De acuerdo a la LAHDUEN¹ en su artículo 176 establece las normas a controlar zonas habitacionales de tipo social progresivo:

Los fraccionamientos sociales progresivos deberán sujetarse a las normas básicas siguientes:

- I. Solo podrán ubicarse en las áreas urbanas o urbanizables de los centros de población.
- II. Los lotes no podrán tener un frente menor a los 6.00 metros, ni una superficie menor de 90.00 metros cuadrados.
- III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar y sólo se permitirá el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios.
- IV. El ancho de las vialidades locales será de 9.00 metros mínimo, y el de los andadores de 5.00 metros mínimo.
- V. El fraccionador deberá donar al Municipio correspondiente el 10% del área vendible, y
- VI. El suelo donado sólo podrá ser destinado para infraestructura, equipamiento y servicios públicos. El 30% deberá destinarse a áreas verdes, parques y jardines.

¹ Fuente: Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Así mismo el artículo 177 establece que para la ocupación física del fraccionamiento social progresivo por parte de los adquirentes, serán requisitos mínimos los siguientes:

I. Trazo de calles y lotificación.

II. Vías colectoras con las especificaciones técnicas que garanticen el tránsito de vehículos.

III. Suministro de agua por medio de hidrantes públicos o sistemas similares, y

IV. Desalojo o evacuación local de las aguas pluviales.

Por otra parte el artículo 179 de la LAHDUEN establece que El Ejecutivo del Estado pugnará por que la vivienda en el fraccionamiento social progresivo, se realice por el sistema de autoconstrucción, proporcionando a los adquirentes la asesoría técnica que se requiera a través del Instituto Promotor de la Vivienda del Estado de Nayarit (IPROVINAY).

Derivado en las anteriores normas de control establecidas en la LAHDUEN para este tipo de fraccionamientos, se propone el siguiente cuadro:

Cuadro 2. Normas de control de la urbanización y edificación en las zonas habitacionales

CLAVE	USO HABITACIONAL	DENSIDADES		SUP. MÍN.	F. MÍN.	COS	CUS
		UNID / HA	UNID. TIPO	LOTE M2	LOTE M		
H3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	42	VIVIENDA	140	7	0.7	1.4

Propuesta por el consultor

Para las zonas habitacionales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

Tabla 3.- Categoría de usos y destinos permitidos para las zona habitacionales

Clave	Zona Uso predominante	Actividad o giro De uso predominante	Categoría	Usos y destinos permitidos
H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	▪ HABITACIÓN.	<ul style="list-style-type: none"> ● ○ △ △ △ △ 	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS				
● PREDOMINANTE ○ COMPATIBLE △ CONDICIONADO				

4.1.1.2 Normas de control para las áreas de donación para fraccionamientos de tipo Social Progresivo (ACD).

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

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

Cuadro 4. Normas sobre áreas de donación para fraccionamientos habitacionales Social Progresivo

Normas	Tipo
	Social progresivo
Área de donación	10 % de la superficie vendible
Receptor	Municipio
Características	No especificado
Destino	Zonas verdes y dep. serv. educativos, mercados, plazas cívicas, y demás serv. públicos

Fuente: Elaborado por EL CONSULTOR con base en los artículos 176 fracciones V y VI; de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Independientemente de lo anterior las áreas de donación a ceder deberán cumplir con las siguientes características de acuerdo a lo establecido en el artículo 195 de la LAHDUEN:

- Tener frente a vía pública;
- Estar preferentemente circundadas por vías públicas; y
- Tener un ancho no menor de 15 metros.

En ningún caso podrán considerarse como áreas de donación destinadas a equipamiento urbano de acuerdo a lo establecido en el artículo 195 de la LAHDUEN²:

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

4.1.1.3 Normas de control para las áreas de infraestructura o instalaciones especiales (RI-IN).

Son las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas.

Las señaladas en el plano de zonificación secundaria E-3, con la clave: **RI-IN**

Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho

² Fuente: Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (IN).

Tabla 5.- Categoría de usos y destinos permitidos para las aéreas de restricción a por paso de infraestructura o instalaciones.

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDAD O GIRO DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
RI-IN	RESTRICCIÓN POR INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES	<ul style="list-style-type: none"> ▪ PASO DE INFRAESTRUCTURA 	<ul style="list-style-type: none"> • Δ 	INFRAESTRUCTURA REGIONAL VIALIDAD
SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS				
<ul style="list-style-type: none"> • PREDOMINANTE ○ COMPATIBLE Δ CONDICIONADO 				

4.2 NORMATIVIDAD DE DISEÑO URBANO

4.2.1 CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD

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

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

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

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

En materia de vialidades también la Ley señala las características que deben cumplir este fraccionamiento.

Cuadro 6. Criterios de diseño de vialidades para fraccionamientos de tipo social progresivo

NORMA	TIPO
	SOCIAL PROGRESIVO
Ancho medido de alineamiento a alineamiento:	
Vialidades locales	9 metros
Calles colectoras	Especificación técnicas que garanticen el tránsito de vehículos (art. 177 fracc. II)
Andadores	5 metros
Ancho de banquetas	1.20 metros
Área ajardinada en andadores	No aplica
Calles cerradas	No aplica

Fuente: Elaborado con base en los artículos 176 fracción IV y 177 fracc. II, de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Al respecto, de acuerdo con la jerarquía de las vialidades es conveniente comparar los lineamientos previos con las siguientes normas técnicas:³

³ Bazant, Jan. "Manual de Diseño Urbano" Ed. Trillas, México, 2000.

4.2.2 OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

Para que las autoridades puedan permitir la ocupación física de los lotes, la LAHDUEN especifica las obras mínimas de urbanización que deben cumplir los fraccionamientos de tipo social progresivo en su artículo 177 a desarrollar, las cuales se esquematiza en el siguiente cuadro:

Cuadro 7. Normas sobre obras de urbanización para fraccionamientos habitacionales social progresivo

OBRAS DE URBANIZACIÓN REQUERIDAS	TIPO
	SOCIAL PROGRESIVO
Trazo de calles y lotificación	√
Suministro de agua mediante hidrantes publico o sistemas similares	√
Desalojo o evacuación local de las aguas pluviales	√

Fuente: Elaborado por EL CONSULTOR con base en el artículo 177, fracción I,II,III,IV de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

5 ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

5.1 ESTRUCTURA URBANA

5.1.1 ESTRUCTURA VIAL [PLANO e-5]

La estructura vial en el Plan Parcial de Urbanización para fraccionamiento de tipo Social Progresivo está integrada en forma jerarquizada por los siguientes tipos de vías;

1. Vialidades Locales tipo A.- Son aquellas vialidades con una sección de 9.00 metros cuya finalidad es dar acceso a todas la propiedades adyacentes a estas, además de conectar las distintas áreas del desarrollo habitacional con las vialidades colectoras, se ubican en las zonas habitacionales, se consideran como vialidades públicas. Se identifican en el plano E-5 con la clave A.

SECCIÓN TOTAL:	9.00 METROS
VELOCIDAD EN EJES PRINCIPALES:	20 KM/H MÁXIMA
NÚMERO DE CARRILES DE CIRCULACIÓN:	2
NUMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	NO TIENE
SECCIÓN DE CARRILES DE CIRCULACIÓN	3.30 MTS.
SECCIÓN DE CARRIL DE ESTACIONAMIENTO	--
ANCHO DE BANQUETAS:	1.20 MTS.

2. Vialidades Colectoras tipo B.- Son aquellas vialidades con una sección de 15.00 metros cuentan con una canal pluvial al centro, tienen la finalidad de conectar el desarrollo habitacional con la estructura vial externa, se ubican en las zonas habitacionales, se consideran como vialidades públicas. Se identifican en el plano E-5 con la clave B.

SECCIÓN TOTAL:	15.00 METROS
VELOCIDAD EN EJES PRINCIPALES:	30 KM/H MÁXIMA
NÚMERO DE CARRILES DE CIRCULACIÓN:	2
NUMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	NO TIENE
SECCIÓN DE CARRILES DE CIRCULACIÓN	4.55 MTS.
SECCIÓN DE CARRIL DE ESTACIONAMIENTO	---
ANCHO DE BANQUETAS:	1.20 MTS.

3. Vialidades Colectoras tipo C.- Son aquellas vialidades con una sección de 12.00 metros, tienen la finalidad de conectar el desarrollo habitacional con la estructura vial externa, se ubican en las zonas habitacionales, se consideran como vialidades públicas. Se identifican en el plano E-5 con la clave C.

SECCIÓN TOTAL:	12.00 METROS
VELOCIDAD EN EJES PRINCIPALES:	30 KM/H MÁXIMA
NÚMERO DE CARRILES DE CIRCULACIÓN:	2
NUMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	1
SECCIÓN DE CARRILES DE CIRCULACIÓN	3.50 MTS.
SECCIÓN DE CARRIL DE ESTACIONAMIENTO	2.60 MTS.
ANCHO DE BANQUETAS:	1.20 MTS.

5.2 ZONIFICACIÓN DE ÁREA DE APLICACION.

La zonificación propuesta en el plan, es congruente con los usos y destinos señalados en el ARTÍCULO 95 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit. A continuación se describen estos elementos:

5.2.1 CLASIFICACION DE AREAS. [PLANO E-2]

La clasificación de áreas es el instrumento de ordenamiento territorial que consiste en la delimitación de áreas y predios en función de las condicionantes que resulten de las características del medio natural y transformado, las que según su índole requieran de diverso grado de control y de participación de autoridades competentes en la materia a que se refiera cada tipo de área, ya sea para obtener o para conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar, cuando sea permisible, la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar.

Para efecto del presente Plan Parcial de Urbanización las áreas identificadas son las siguientes:

- **Áreas Habitacionales (H).**- Son las áreas destinadas al uso urbano para el desarrollo de vivienda.
- **Áreas de Equipamiento Urbano (EQ).**- Son las zonas que corresponden a los terrenos donde el Plan Parcial de Urbanización dispuso para la dosificación de áreas de donación a favor del Ayuntamiento, sobre las cuales se podrán desarrollar obras de equipamiento.

- **Áreas de vías públicas (V).**- Son las superficies de uso común destinadas al libre tránsito, cuya función será la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes, o para el alojamiento de cualquier instalación de una obra pública o de servicio público.

5.3.3 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA. [PLANO E-3]

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”⁴. A través de la cual se dosifican las áreas que debe tener cada uso del suelo de acuerdo a factores como: requerimientos de suelo, vivienda y servicios, intensidad de las actividades económicas desarrolladas o por desarrollar, condiciones socioeconómicas de la población que habita la zona y compatibilidad con la vocación del territorio, entre otros.

En la distribución de usos y destinos que contempla la zonificación secundaria que forma parte del presente plan se tomaron en cuenta los lineamientos metodológicos anteriores, así como los alcances establecidos en los términos de referencia correspondientes y el contenido señalado en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Dentro de la zonificación secundaria que se presenta gráficamente en el PLANO E3 Zonificación Secundaria, se contemplan los usos del suelo referidos a los fines particulares a los que podrán dedicarse las diferentes zonas que integran el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización. De la tipología de usos señalada en el artículo 95 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, únicamente, es posible aplicar tres de las diez categorías: Habitacional, infraestructura y 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. 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.

Con base en lo anterior, se asignan los siguientes usos y destinos del suelo en el área de aplicación del presente Plan Parcial [PLANO E-3]:

⁴ Bazant, Jan. “Manual de Diseño Urbano” Ed. Trillas, México 2000.

5.2.2.1 Zonas de uso habitacional pertenecientes al Fraccionamiento "Ampliación Esperanza"

MANZANA 1			
LOTES	CLAVE	USO	SUP.
1	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
2	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
3	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
4	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
5	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
6	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
7	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
8	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
9	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
10	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
11	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
12	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	185.873
TOTAL			1,725.873

MANZANA 2			
LOTES	CLAVE	USO	SUP.
1	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	161.100
2	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	157.500
3	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	157.500
4	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	157.500
5	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	157.500
6	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	157.500
7	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	157.500
8	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	157.500
TOTAL			1,263.600

MANZANA 3			
LOTES	CLAVE	USO	SUP.
1	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
2	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
3	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
4	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
5	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
6	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
7	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
8	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
9	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
10	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
11	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
12	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
13	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
14	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
15	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
16	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
17	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
18	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
TOTAL			2527.200

MANZANA 4			
LOTES	CLAVE	USO	SUP.
1	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
2	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
3	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
4	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
5	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
6	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
7	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
8	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
9	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.400
10	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
11	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
12	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
13	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	169.720
14	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	169.720
15	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	169.720
16	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	169.720
17	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	169.720
18	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
19	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
20	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.000
			2,952.200

MANZANA 5			
LOTE	CLAVE	USO	SUP.
1	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	143.257
2	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	143.257
3	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	143.257
4	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	143.257
5	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	143.257
TOTAL			716.285

MANZANA 7			
LOTES	CLAVE	USO	SUP.
1	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	154.784
2	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	154.784
3	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	154.784
4	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	154.784
5	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	154.784
6	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	154.784
7	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	154.784
8	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	154.784
9	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	154.784
10	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	153.729
11	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	153.729
12	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	153.729
13	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	153.729
14	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	153.729
15	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	153.729
16	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	153.729
17	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	153.729
TOTAL			2,622.89

MANZANA 8			
LOTES	CLAVE	USO	SUP.
1	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	148.051
2	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	148.051
3	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	148.051
4	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	148.051
5	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	148.051
6	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	148.051
7	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	148.051
8	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	160.438
9	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	160.438
10	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	160.438
11	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	160.438
12	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	160.438
13	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	160.438
TOTAL			1998.985

MANZANA 9			
LOTES	CLAVE	USO	SUP.
1	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	141.859
2	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	141.859
3	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	141.859
4	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	141.859
5	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	141.859
6	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	141.859
7	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	155.962
8	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	155.962
9	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	155.962
10	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	155.962
11	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	155.962
TOTAL			1,630.754

MANZANA 10			
LOTE	CLAVE	USO	SUP.
1	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	157.681
2	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	157.681
3	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	157.681
4	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	157.681
5	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	157.681
TOTAL			788.405

MANZANA 11			
LOTES	CLAVE	USO	SUP.
1	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	147.37
2	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	147.37
3	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	147.37
4	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	147.37
5	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	147.37
6	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.00
7	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.00
8	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.00
9	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.00
10	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.00
11	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.00
12	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.00
13	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.00
14	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.00
15	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.00
16	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.00
17	H-3	HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	140.00
TOTAL			2416.84

5.2.2.2 Áreas de Cesión para destinos (ACD)

AREAS DE DONACION			
MANZANA	CLAVE	USO	SUP.
5	ACD.01	AREA DE CESION PARA DESTINOS	500.000
6	ACD.02	AREA DE CESION PARA DESTINOS	1,555.294
TOTAL			2055.294

5.2.2.3 Áreas de restricción por paso de infraestructura (RI-IN)

AREAS DE RESTRICCION			
MANZANA	CLAVE	USO	SUP.
--	RI-IN	AREA DE RESTRCCION	413.76
TOTAL			413.76

5.2.2.4 Áreas de Vialidades (V)

VIALIDADES			
MANZANA	CLAVE	USO	SUP.
--	V	VIA PUBLICA	8,832.17
TOTAL			8,832.17

5.2.3 DOSIFICACION DE SUPERFICIES. [PLANO E-4]

Derivado de la zonificación descrita en el punto anterior dosificación de superficies resultante del diseño urbano sería la siguiente:

RESUMEN

USO Ó DESTINO	SUP (M2)	% AREA TOTAL
AREA HABITACIONAL	18,643.03	62.26%
AREAS DE DONACION	2,055.29	6.86%
AREAS DE RESTRICCION	413.76	1.38%
VIALIDADES	8,832.17	29.50%
	29,944.25	100.00%

5.2.4 CRITERIOS DE INFRAESTRUCTURA PARA EL FRACCIONAMIENTO.

5.2.4.1 Agua potable. [PLANO E-6]

El suministro de agua será abastecido por la red municipal de la localidad de Las Varas. Se requiere un gasto de 2.041 L.P.S. como demanda del Gasto Máximo Diario. (Q.M.D).

5.2.4.2 Drenaje sanitario. [PLANO E-7]

La ocupación física de los lotes se realizara aun sin la instalación de las red de drenaje sanitario, tal y como lo establece el artículo 177 de la LAHDUEN, por lo que de primera instancia se colocaran fosas sépticas temporales en cada lote habitacional del fraccionamiento.

En un futuro, el fraccionamiento se conectara a la red pública existente en Las Varas, por lo que el criterio establecido en los planos será el de conectarse a la parte baja del mismo.

5.2.4.3 Drenaje pluvial.

La evacuación de las aguas pluviales, dentro del fraccionamiento, será por superficie, por las cunetas de las calles y los canales pluviales diseñados, que descargarán a la parte baja del fraccionamiento, dando continuidad a las vialidades existentes.

Las descargas pluviales de azoteas y cocheras, deberán escurrir hacia las calles, nunca conectarlas al drenaje sanitario.

5.2.4.4 Electrificación. [PLANO E-8]

La introducción de este servicio se realizará a través de la red existente, para lo cual se contratara una ampliación a dicha red ante la Comisión Federal de Electricidad (CFE), por medio de postes hasta el límite del polígono del fraccionamiento. La red de distribución interna se realizara de tipo oculto, con las especificaciones previstas en el plano E8 del presente Plan Parcial de Urbanización.

6 PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.

6.1 PROGRAMA DE ACCIONES A EJECUTAR

Para la consecución de las metas del Plan Parcial de Urbanización para el fraccionamiento de tipo social progresivo "Ampliación Esperanza", se identificaron las acciones y obras descritas a continuación, agrupadas de acuerdo a la apertura programática del sector desarrollo urbano. En el listado se define la institución responsable y el plazo para su ejecución.

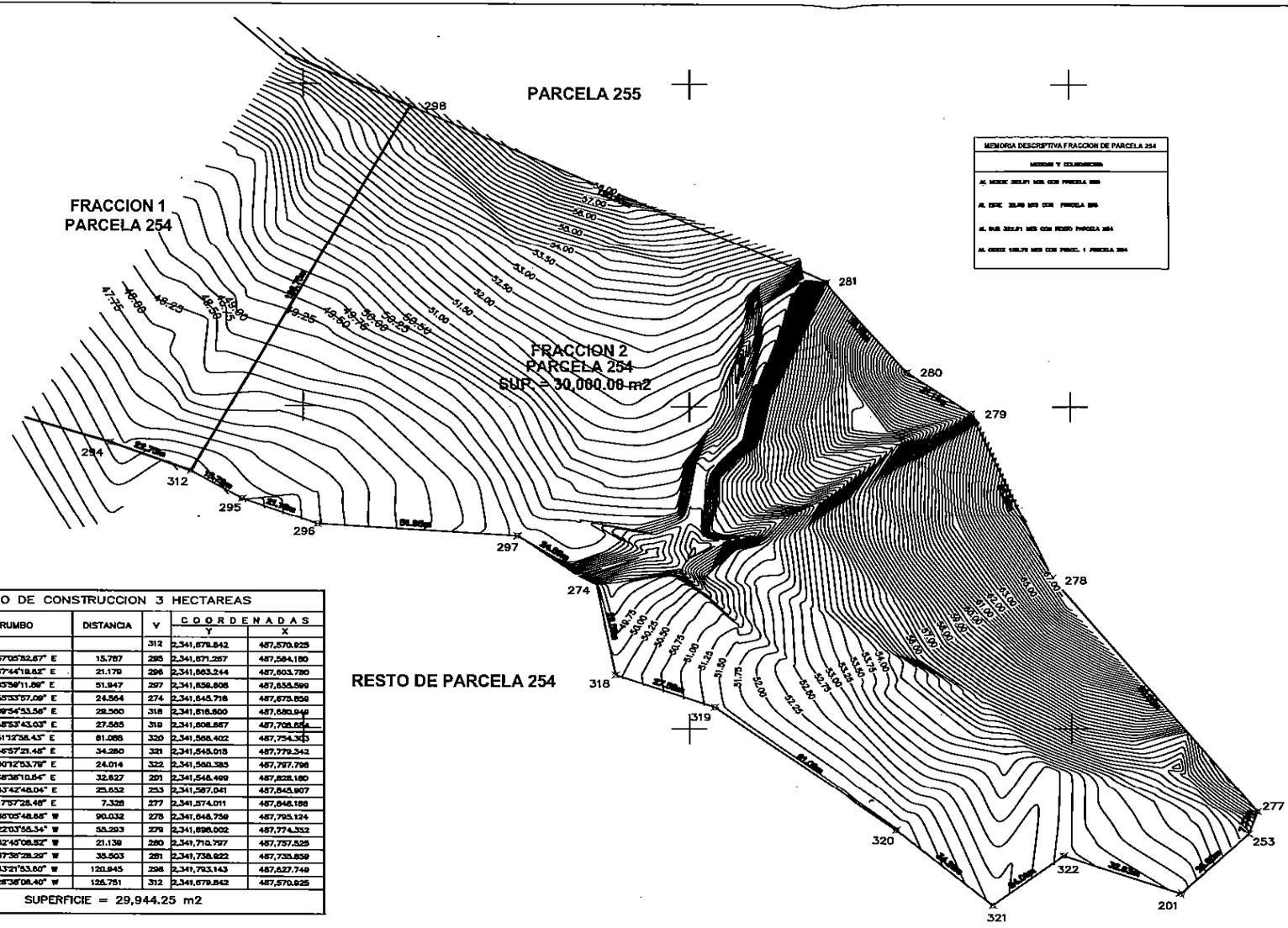
Tabla 8.- PROGRAMA DE ACCIONES, OBRAS E INVERSIONES PARA EL PRESENTE PLAN.

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
1. Planeación del desarrollo urbano					
1.1	Aprobación del Plan Parcial de Urbanización para el fraccionamiento de tipo social progresivo "Ampliación Esperanza"	Ayuntamiento	X		
1.2	Publicación del Plan Parcial de Urbanización para el fraccionamiento de tipo social progresivo "Ampliación Esperanza"	Ayuntamiento	X		
1.3	Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinan dentro del Plan Parcial de Urbanización para el fraccionamiento de tipo social progresivo "Ampliación Esperanza"	Ayuntamiento	X		
2. Suelo Urbano.					
2.1	Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y Catastro de los planos definitivos	Ayuntamiento	X		
2.2	Urbanización del área de reserva urbana habitacional.	Colonos	X		
2.3	Construcción de viviendas por el sistema de autoconstrucción en el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización a corto plazo.	Colonos	X		
3. Infraestructura					
3.1	Proyecto y construcción del sistema de abastecimiento de agua potable para el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización para el fraccionamiento de tipo social progresivo "Ampliación Esperanza", mediante el sistema de cooperación	Colonos/SIAPA	X		
3.2	Proyecto y construcción del colector general de drenaje sanitario para la captación de aguas negras para el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización para el fraccionamiento de tipo social progresivo "Ampliación Esperanza", mediante el sistema de cooperación.	Colonos/SIAPA	X		

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
1. Planeación del desarrollo urbano					
3.3	Proyecto y construcción de la línea primaria para el abasto de energía eléctrica para el área de aplicación del Plan Parcial de Urbanización para el fraccionamiento de tipo social progresivo "Ampliación Esperanza", mediante el sistema de cooperación.	Colonos / C.F.E.	X		
3.4	Entrega – Recepción de las obras de infraestructura del fraccionamiento al Ayuntamiento.	Colonos / Ayuntamiento		X	
4. Vialidad y transporte.					
4.1	Proyecto y construcción de las vialidades del tipo locales y colectoras con una superficie de 8,902.48 m ² . propuestas en el Plan, mediante el sistema de cooperación	Colonos	X		
5. Áreas de donación.					
5.1	Urbanización de las áreas verdes en el área de aplicación del Plan a corto plazo.	Colonos	X		
5.2	Urbanización de las áreas de donación asignadas para equipamiento.	Colonos	X		
5.3	Entrega – Recepción de las áreas de donación al ayuntamiento (mediano plazo)	Colonos / AYUNTAMIENTO		X	
6. Servicios públicos					
6.1	Implantación del servicio de recolección de basura en la reserva de corto plazo.	Ayuntamiento		X	
7. Protección Ambiental y Riesgo Urbano.					
7.1	Acotamiento de servidumbres en línea de transmisión de energía eléctrica para evitar invasión y riesgos.	Ayuntamiento / C.F.E		X	
7.2	Acotamiento de servidumbres viales propuestas dentro del área para evitar invasión en los derechos de vía.	SCT, transito estatal y municipal		X	

ACCIONES		Responsables	Plazos		
			CP	MP	LP
1. Planeación del desarrollo urbano					
8. Participación de la Comunidad.					
8.1	Programa de concientización y difusión del plan Parcial de Urbanización, señalando aspectos de conservación del Patrimonio ambiental, así como el aprovechamiento y protección racional del agua, de áreas verdes y el reciclaje de desechos.	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X	X	
8.2	Promover grupos de ciudadanos e instituciones interesados en la participación de la toma de decisiones en materia de Desarrollo Urbano.	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X	X	
8.3	Promover la organización ciudadana mediante la formación de Juntas de Vecinos, en los diferentes Centros vecinales	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X		
8.4	Promover la participación de la ciudadanía en la aplicación, modificación o propuestas de reglamentos y/o normas ambientales adecuadas	Ayuntamiento Consejo de Colab. Municipal	X		

ATENTAMENTE "SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN" LIC. HÉCTOR LÓPEZ SANTIAGO, PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL H. XXXVIII AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA, NAYARIT.- RÚBRICA.- ING. LUIS ENRIQUE MEDINA CUEVAS, SINDICO MUNICIPAL.- RÚBRICA.- C. JESÚS TORRES RODRÍGUEZ, SECRETARIO DEL H. XXXVIII AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA.- RÚBRICA.- REGIDORES, ALEJANDRO DÁVILA MONTEON .- RÚBRICA.- JUVENTINO RODRÍGUEZ AMARAL.- RÚBRICA.- ANTONIO VÁZQUEZ LÓPEZ.- RÚBRICA.- CARLOS ALBERTO VILLASEÑOR.- RÚBRICA.- OSWALDO ZAÍNES PEÑA.- RÚBRICA.- HÉCTOR ANTONIO PRECIADO.- RÚBRICA.- MANUEL CARRILLO SALAS.- RÚBRICA.- MIGUEL DÍAZ ROSALES.- RÚBRICA.- JOSÉ SAUL CONTRERAS.- RÚBRICA.- DELFINO GUTIÉRRES G.- RÚBRICA.- MIGUEL ÁNGEL SUAREZ.- RÚBRICA.- GERARDO PALOMINO M.- RÚBRICA.- MARÍA GUADALUPE GUTIÉRRES FLORES.- RÚBRICA.- EL QUE SUSCRIBE PROFR. GABRIEL BRAMBILA RODRÍGUEZ SECRETARIO DEL H. XXXVIII AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COMPOSTELA NAYARIT, Y DE ACUERDO LO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 114 FRACCIÓN IV DE LA LEY MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE NAYARIT, HACE CONSTAR Y CERTIFICA EL ACTA DE CABILDO DE FECHA 15 JULIO 2010.- RÚBRICA.



PARCELA 255

FRACCION 1
PARCELA 254

FRACCION 2
PARCELA 254
SUP = 30,000.00 m²

RESTO DE PARCELA 254

MEMORIA DESCRIPTIVA FRACCION DE PARCELA 254

USOS Y COLACIONES

A. MEDIO 30.00 M. CON PARCELA 255

B. ESP. 30.00 M. CON PARCELA 255

C. MAR 30.00 M. CON PARCELA 254

D. MEDIO 30.00 M. CON PARCELA 254

CUADRO DE CONSTRUCCION 3 HECTAREAS

LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
312	285	S 57°05'32.67" E	15.787	285	2,341,678.842	487,570.825
285	286	S 67°44'18.62" E	21.179	286	2,341,671.287	487,584.180
286	287	S 65°59'11.89" E	51.847	287	2,341,638.244	487,603.780
287	284	S 65°33'57.09" E	24.564	274	2,341,638.808	487,635.969
274	318	S 09°54'33.58" E	28.500	318	2,341,645.718	487,678.959
318	319	S 09°54'33.58" E	28.500	319	2,341,618.800	487,680.949
319	320	S 88°53'43.03" E	27.585	320	2,341,608.867	487,708.854
320	321	S 91°12'28.43" E	81.088	321	2,341,568.402	487,754.363
321	322	S 48°57'21.48" E	34.280	322	2,341,545.018	487,779.342
322	201	M 80°12'53.78" E	24.014	322	2,341,560.385	487,797.798
201	253	S 68°38'10.84" E	32.827	201	2,341,548.489	487,828.180
253	255	M 43°42'48.04" E	25.632	253	2,341,587.041	487,845.807
255	277	M 17°57'28.48" E	7.328	277	2,341,574.011	487,846.188
277	278	M 30°05'48.68" W	90.032	278	2,341,648.758	487,795.124
278	279	M 22°03'55.34" W	55.293	279	2,341,698.022	487,774.332
279	280	M 52°45'08.82" W	21.138	280	2,341,710.797	487,757.828
280	281	M 37°30'39.29" W	35.903	281	2,341,738.822	487,735.859
281	288	M 63°21'53.60" W	120.845	288	2,341,793.143	487,627.748
288	312	S 28°36'08.40" W	128.751	312	2,341,678.842	487,570.825

SUPERFICIE = 29,944.25 m²

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO "AMPLIACION ESPERANZA"
LAS VARAS, MUNICIPIO COMPOSTELA, NAY.



SIMBOLOGIA:

SIGNOS CONVENCIONALES

- AREA DE APLICACION
- AREA DE ESTUDIO
- LINEA DE ALTA TENSION
- CURTINAS DE NIVEL
- CONCRETOS DE AGUA PERDIDA
- ENCUENTROS INTERSECCIONES
- TRAZO APROXIMADO
- CARRITERAS Y CARRELES
- CAMBIO TERRACENA

AREA DE APLICACION

NO. PLANO: **E-1**

ESCALA 1: [Symbol]

ESCALA GRAFICA [Symbol]

ARCHIVO DIGITAL E-1 APLIC [Symbol]

ESCALA INDICADA [Symbol]

PRESEN FEBRERO 2010 [Symbol]

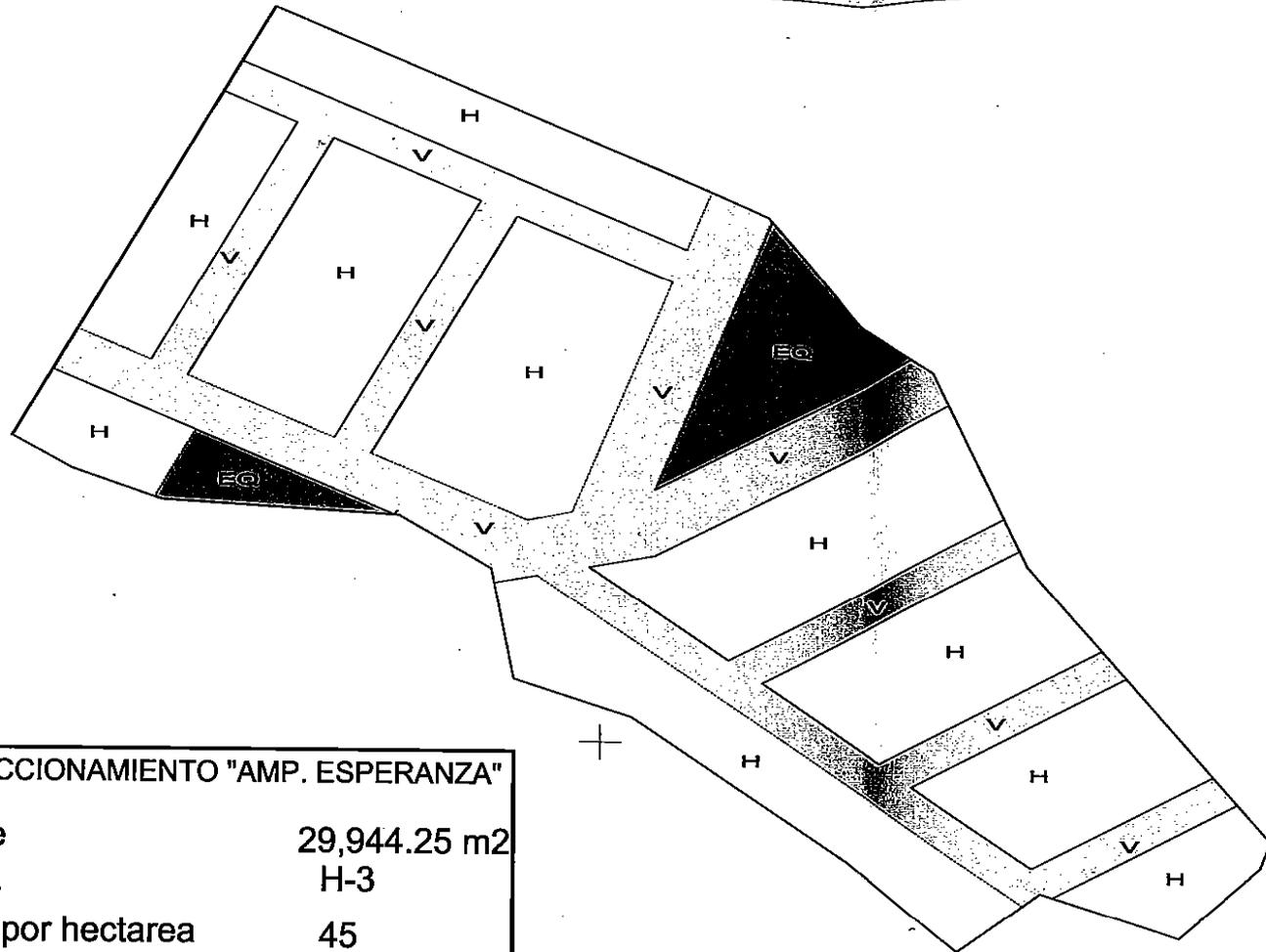
M.A.R.C. [Symbol]

M.A.R.C. [Symbol]

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATAN

GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA NAY.

FRACCION 1
PARCELA 254



AREA FRACCIONAMIENTO "AMP. ESPERANZA"	
Superficie	29,944.25 m ²
Densidad.	H-3
viviendas por hectarea	45
total de viviendas permitidas	135

**PLAN PARCIAL
DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO
"AMPLIACION ESPERANZA"
LAS VARAS, MUNICIPIO COMPOSTELA, MAY.**



SIMBOLOGIA:

-  HABITACIONAL
-  EQUIPAMIENTO URBANO
-  VIAS PUBLICAS

SIGNOS CONVENCIONALES

- AREA DE APLICACION		- TRAZO APROXIMADO	
- AREA DE ESTUDIO		- CARRETERIA E CARRELES	
- LINEA DE ALTA TENSIÓN		- CAMBIOS TERRAZEROS	
- CURVAS DE NIVEL			
- CORRIENTES DE AGUA PERMANENTE			
- ENCAMBIOS DE INTERSECCIONES			

CLASIFICACION DE AREAS	No. PLANO: E-2						
ESCALA:	<table border="0"> <tr> <td>ARCHIVO DIGITAL: E-2 CLAS AREAS</td> <td>ELABORADO: M.A.R.C.</td> </tr> <tr> <td>ESCALA INDICADA</td> <td>REVISADO: M.A.R.C.</td> </tr> <tr> <td>FECHA: FEBRERO 2010</td> <td>VAL. DEL: M.A.R.C.</td> </tr> </table>	ARCHIVO DIGITAL: E-2 CLAS AREAS	ELABORADO: M.A.R.C.	ESCALA INDICADA	REVISADO: M.A.R.C.	FECHA: FEBRERO 2010	VAL. DEL: M.A.R.C.
ARCHIVO DIGITAL: E-2 CLAS AREAS	ELABORADO: M.A.R.C.						
ESCALA INDICADA	REVISADO: M.A.R.C.						
FECHA: FEBRERO 2010	VAL. DEL: M.A.R.C.						



FRACCION 1
PARCELA 254

H-3	
240	60
90	6
0.8	1.6
1	2
20%	F = 0.00 L = 0.00 lotes 5.00 c. agua P = 2.00 lotes 10.00 c. agua

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

RI-IN EN ESTE TIPO DE ZONAS NO SE PERMITE NINGUN TIPO DE ACCION URBANISTICA

**EJEMPLO
ZONAS HABITACIONALES**

URBANIZACION	hab./ha.	viv./ha.	DENSIDAD MAXIMA.- determina la concentracion maxima de habitantes o viviendas permitidas en una superficie determinada
SUPERFICIE MINIMA DE LOTE.- en metros cuadrados.	sup. min. lote	frente min.	FRENTE MINIMO DE LOTE.- en metros lineales
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO.- factor que multiplicado por el area total de un lote o predio, determina la superficie edificable misma.	C.O.S.	C.U.S.	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 edificacion en un lote o predio
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.- expresado en cajones por unidad.	cajones auto	altura	ALTURA.- la resultante de aplicar C.O.S. y C.U.S.
FRENTE JARDINADO.- porcentaje de la superficie correspondiente a la restriccion frontal que debiera ser destinada a jardin dentro de la misma y al interior del lote	% frente jardinado	restriccion	RESTRICCIÓN 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.
MODO DE EDIFICACION.- caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana	modo de edificación	F = 2.00 L = 0.00 P = 2.50 <input type="checkbox"/> Abierto <input type="checkbox"/> Cerrado <input type="checkbox"/> Semi abierto <input type="checkbox"/> Semi cerrado	RESTRICCIÓN FRONTAL.- 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
			RESTRICCIÓN POSTERIOR.- la superficie en la cual se restringe la altura de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el aislamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior.

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO
"AMPLIACION ESPERANZA"
LAS VARAS, MUNICIPIO COMPOSTELA, NAY.

SIMBOLOGIA:

- HABITACIONAL H-3 DENSIDAD MEDIA
- AREA DE CESION PARA DESTINOS
- AREA DE RESTRICCION
- VIALIDADES

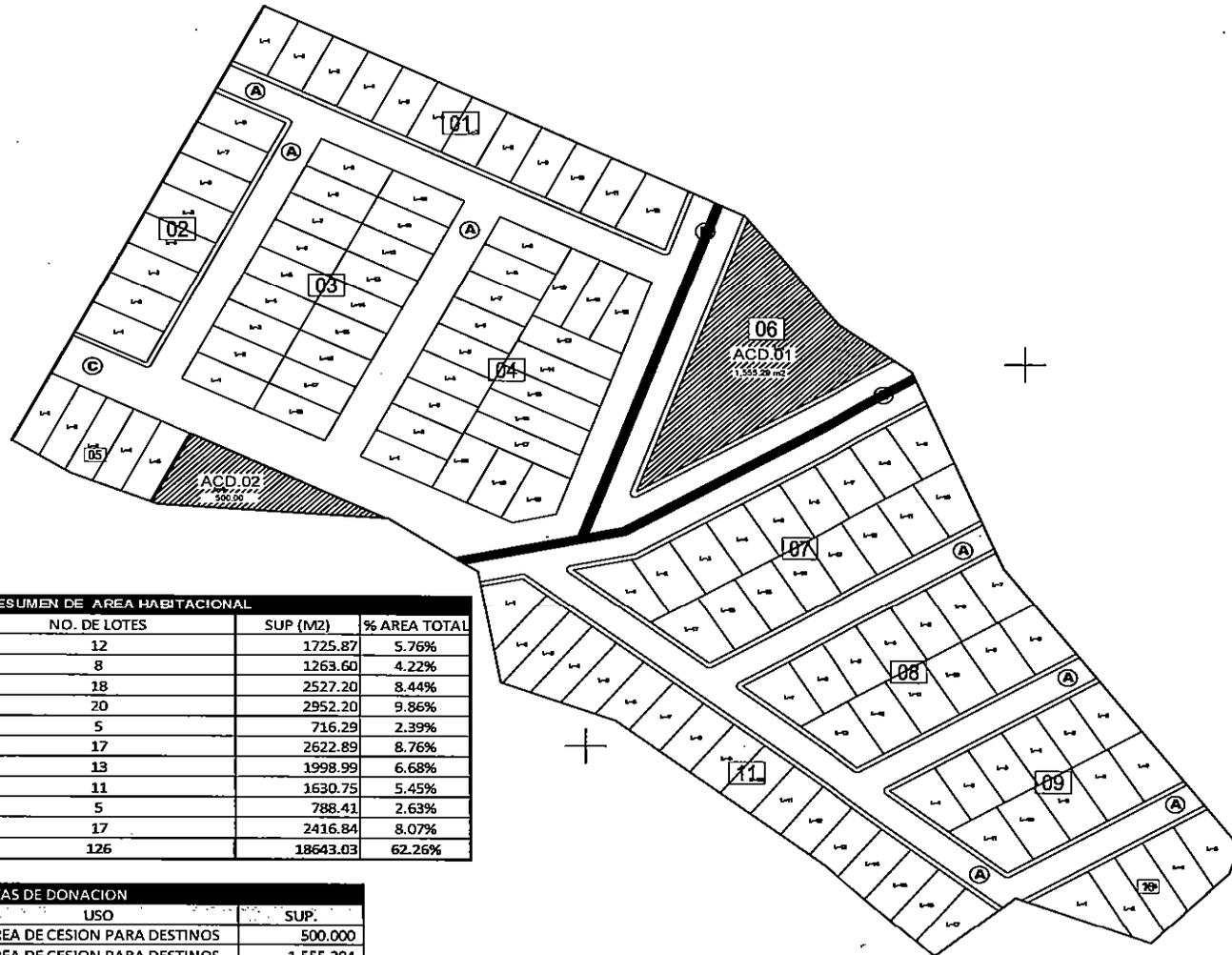
SIGNOS CONVENCIONALES

AREA DE APLICACION		TRAZO APROBADO	
AREA DE ESTUDIO		CAJONERA Y CAJONES	
LINEA DE ALTA TENSION		CAMBIO TERRESTRE	
CURVAS DE NIVEL			
COORDENADAS DE AGUA PERDIDA			
ENCUADRAMIENTO INTERSECTANTES			

ZONIFICACION SECUNDARIA	PLAN PARCIAL E-3						
ESCALA: 	<table border="1"> <tr> <td>ARCHIVO URBANISTICO E-3, 2 SEC</td> <td>ELABORADO M.A.R.C.</td> </tr> <tr> <td>INDICADA</td> <td>REVISADO M.A.R.C.</td> </tr> <tr> <td>FECHA FEBRERO 2010</td> <td>PREPAREDADO POR M.A.R.C.</td> </tr> </table>	ARCHIVO URBANISTICO E-3, 2 SEC	ELABORADO M.A.R.C.	INDICADA	REVISADO M.A.R.C.	FECHA FEBRERO 2010	PREPAREDADO POR M.A.R.C.
ARCHIVO URBANISTICO E-3, 2 SEC	ELABORADO M.A.R.C.						
INDICADA	REVISADO M.A.R.C.						
FECHA FEBRERO 2010	PREPAREDADO POR M.A.R.C.						

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATAN H. SECRETARÍA DE URBANISMO DE COMPOSTELA NAY.

FRACCION 1
PARCELA 254



RESUMEN DE AREA HABITACIONAL			
NUMERO DE MANZANA	NO. DE LOTES	SUP (M2)	% AREA TOTAL
1	12	1725.87	5.76%
2	8	1263.60	4.22%
3	18	2527.20	8.44%
4	20	2952.20	9.86%
5	5	716.29	2.39%
7	17	2622.89	8.76%
8	13	1998.99	6.68%
9	11	1630.75	5.45%
10	5	788.41	2.63%
11	17	2416.84	8.07%
TOTAL	126	18643.03	62.26%

AREAS DE DONACION			
MANZANA	CLAVE	USO	SUP.
5	ACD.01	AREA DE CESION PARA DESTINOS	500.000
6	ACD.02	AREA DE CESION PARA DESTINOS	1,555.294
TOTAL			2055.294

AREAS DE RESTRICCION			
MANZANA	CLAVE	USO	SUP.
--	RI-IN	AREA DE RESTRICCION	413.76
TOTAL			413.76

VIALIDADES			
MANZANA	CLAVE	USO	SUP.
--	V	VIA PUBLICA	8832.17
TOTAL			8832.17

RESUMEN		
USO O DESTINO	SUP (M2)	% AREA TOTAL
AREA HABITACIONAL	18,643.03	62.26%
AREAS DE DONACION	2,055.29	6.86%
AREAS DE RESTRICCION	413.76	1.38%
VIALIDADES	8,832.17	29.50%
TOTAL	29,944.25	100.00%

**PLAN PARCIAL
DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO
"AMPLIACION ESPERANZA"
LAS VARAS, MUNICIPIO COMPOSTELA, NAY.**



SIMBOLOGIA:

- 01 Numero de Manzana
- 12 Numero de Lote
- 119.00 Area del Lote
- 6.00 Cotas
- AREA DE CESION PARA DESTINOS
- AREA DE RESTRICCION

SIGNOS CONVENCIONALES

- AREA DE APLICACION
- AREA DE ESTUDIO
- LINEA DE ALTA TENSION
- CURVAS DE NIVEL
- CONDUCTOS DE AGUA PERDIDA
- SECCIONAMIENTO INTERMITENTE
- TRAZO APROXIMADO
- CARRETERA 3 CARRELES
- CAMBIO TIPOLOGIA

DISEÑO URBANO		No. PLANO E-4	
ESCALA:		ARCHIVO ORIGINAL: E-4.D.URB	SEALADO: M.A.R.C.
		ESCALA: INDICADA	SEALADO: M.A.R.C.
		FECHA: FEBRERO 2010	SEALADO: M.A.R.C.

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN H. SECRETARÍA DE URBANISMO DE COMPOSTELA NAY.

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO
"AMPLIACION ESPERANZA"
 LAS VARAS, MUNICIPIO COMPOSTELA, NAY.



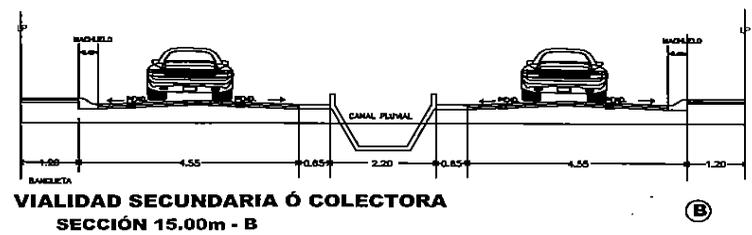
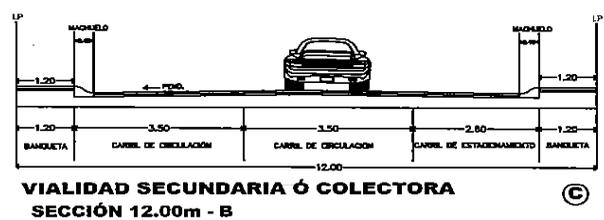
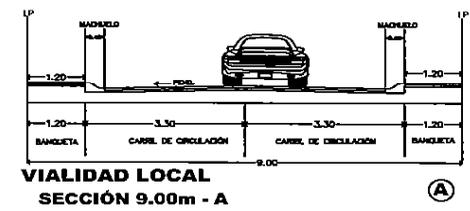
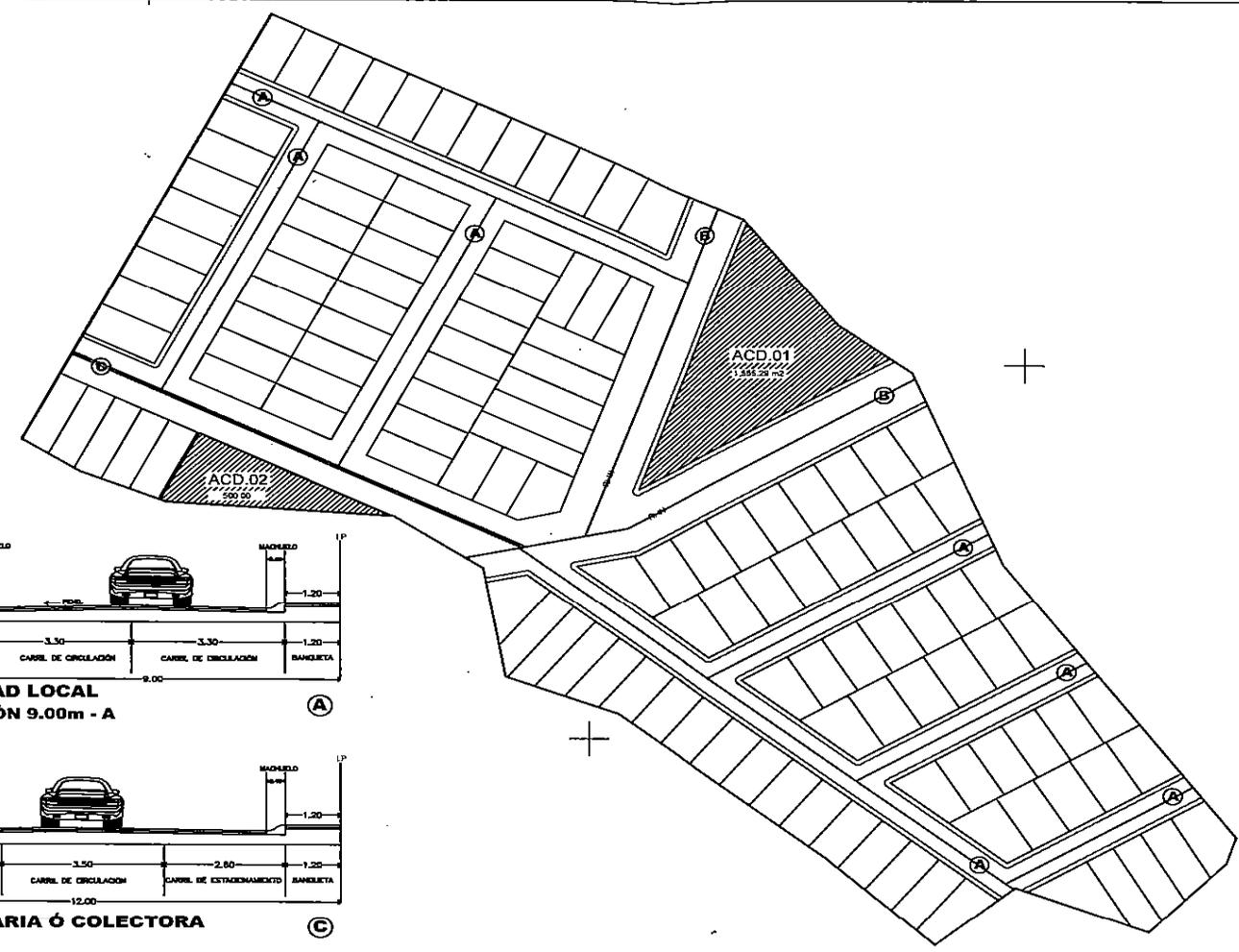
SIMBOLOGIA:

- A** — VIALIDAD LOCAL 9.00 METROS DE SECCION
- C** — VIALIDAD COLECTORA DE 12.00 METROS DE SECCION
- B** — VIALIDAD COLECTORA DE 15.00 METROS DE SECCION

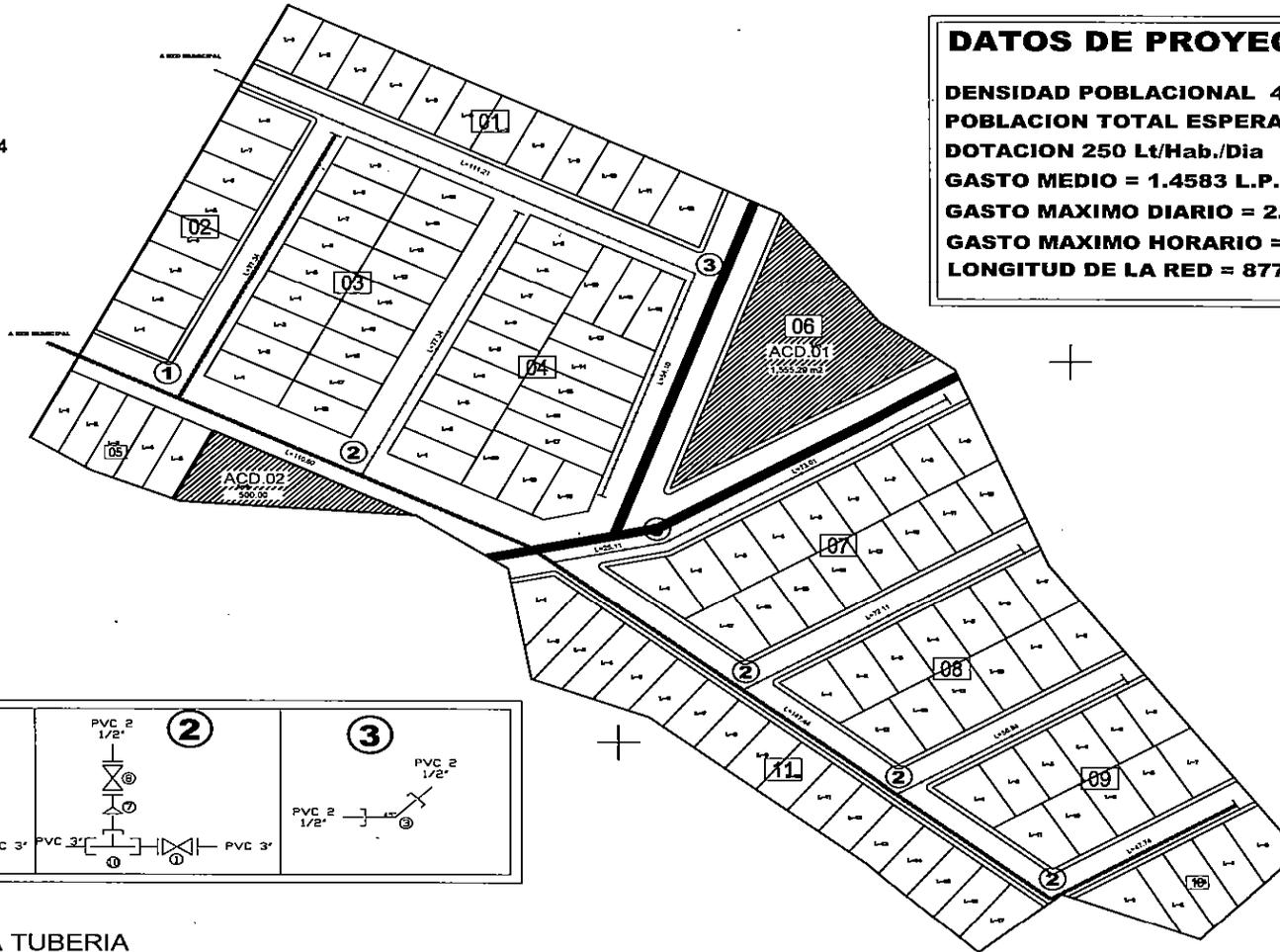
SIGNOS CONVENCIONALES

- AREA DE APLICACION
- AREA DE ESTUDIO
- LINEA DE ALTA TENSION
- CURVAS DE NIVEL
- CORRIENTES DE AGUA PERENE
- ENCERMIENTOS INTERMITENTES
- TRAZO APROXIMADO
- CARRITERIA 2 CARRELES
- CAMBIO TERRACENA

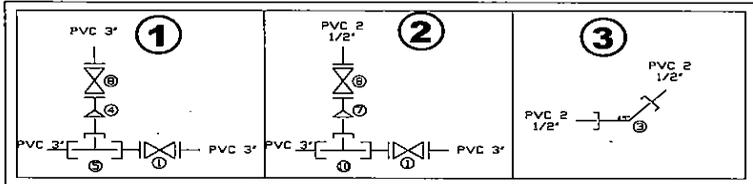
ESTRUCTURA VIAL		No. PLANO: E-5	
ESCALA:		ARCHIVO DIGITAL:	ELABORÓ: M.A.R.C.
		ES EST VIAL:	REVISÓ: M.A.R.C.
		ESCALA INDICADA:	FECHA: FEBRERO 2010
		ESCALA GRAFICA:	NO. M.A.R.C.



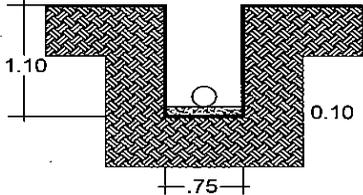
FRACCION 1
PARCELA 254



DATOS DE PROYECTO
 DENSIDAD POBLACIONAL 4 Hab./Lote
 POBLACION TOTAL ESPERADA 504 Hab.
 DOTACION 250 Lt/Hab./Dia
 GASTO MEDIO = 1.4583 L.P.S.
 GASTO MAXIMO DIARIO = 2.041 L.P.S.
 GASTO MAXIMO HORARIO = 3.164 L.P.S.
 LONGITUD DE LA RED = 877.60 MTS.



ZANJA PARA LA TUBERIA



INSTALACION HIDRAULICA

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
 FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO
"AMPLIACION ESPERANZA"
 LAS VARAS, MUNICIPIO COMPOSTELA, NAY.



SIMBOLOGIA:

RELACION DE PIEZAS ESPECIALES

- ① VALVULA DE 3" ⌀
- ② TEE DE 3" * 2 1/2" ⌀
- ③ CODO DE 2 1/2" DE 45° ⌀
- ④ COPLE DE 3" ⌀
- ⑤ TEE DE 3" * 3" ⌀
- ⑥ CODO DE 3" DE 45° ⌀
- ⑦ REDUCCION CAMPANA DE 3" * 2 1/2"
- ⑧ VALVULA DE 2 1/2" ⌀
- ⑨ CODO DE 3" ⌀ DE 90°
- ⑩ TEE DE 3" * 2 1/2" ⌀
- ⑪ TEE DE 2 1/2" * 2 1/2" ⌀
- ⑫ COPLE DE 2 1/2" ⌀

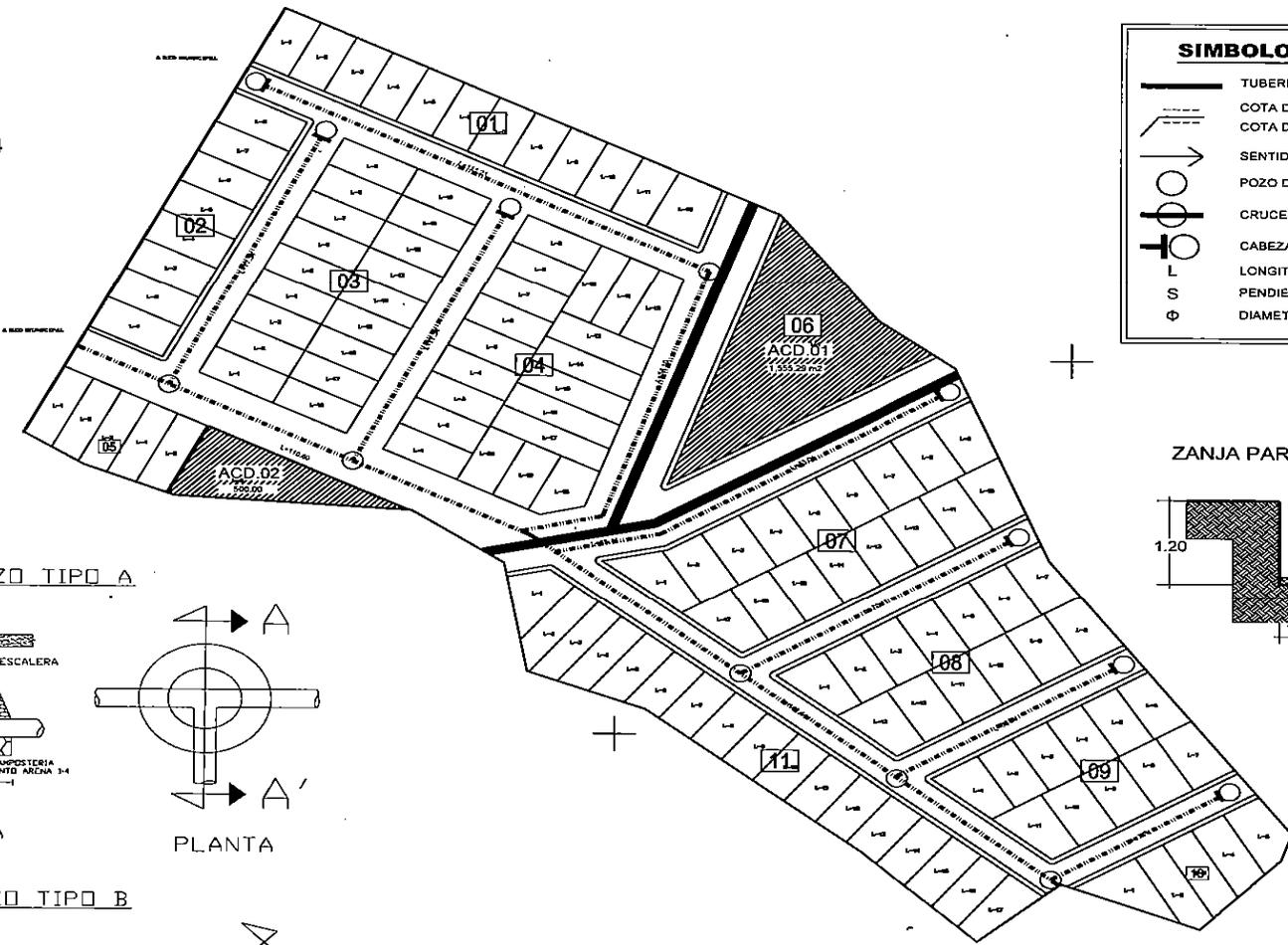
SIGNOS CONVENCIONALES

- AREA DE APLICACION		- TRAZO APROBADO	
- AREA DE ESTUDIO		- CARRETERA 2 CARILES	
- LINEA DE ALTA TENSION		- CARRILES TERROCIENGA	
- CURVAS DE NIVEL			
- CONDUENTES DE AGUA PERDIDA			
- ENCERCAMIENTOS INTERMITENTES			

INSTALACION HIDRAULICA		E6	
ESCALA:		ARCHIVO ORIGINAL:	REVISION:
		ES_HDR	M.A.R.C.
		INDICADA	M.A.R.C.
		FECHA:	M.A.R.C.
		FEBRERO 2010	



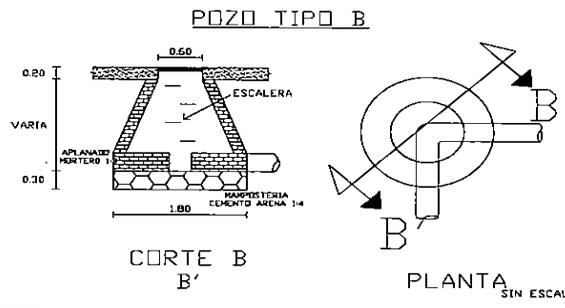
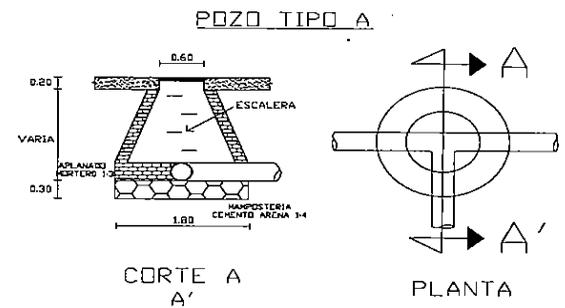
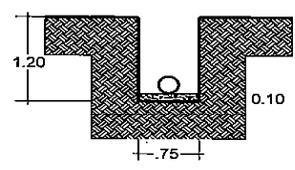
FRACCION 1
PARCELA 254



SIMBOLOGIA

	TUBERIA DE PVC DE 8"
	COTA DE TERRENO
	COTA DE PLANTILLA
	SENTIDO DEL FLUJO
	POZO DE VISITA COMUN
	CRUCERO
	CABEZA DE ATARJEA
	LONGITUD EN METROS
	PENDIENTE EN MILES
	DIAMETRO EN PULGADAS

ZANJA PARA LA TUBERIA



INSTALACION SANITARIA

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO
"AMPLIACION ESPERANZA"
LAS VARAS, MUNICIPIO COMPOSTELA, NAY.



SIMBOLOGIA:

DATOS DE PROYECTO

DENSIDAD POBLACIONAL 4 Hab./Lote
POBLACION TOTAL ESPERADA 504Hab.
DOTACION 250 Lt/Hab./Dia
APORTACION 200 Lt/Hab./Dia
GASTO MINIMO 0.7672 L.P.S.
GASTO MEDIO 1.458 L.P.S.
GASTO MAX. 2.98 L.P.S.
GASTO MAX. MAX. 4.65 L.P.S.
LONGITUD DE LA RED 865.87 M.
TUBERIA DE PVC
VELOCIDAD MINIMA PERMISIBLE 0.3 M/SEG.
VELOCIDAD MAXIMA 1.3 M/SEG.

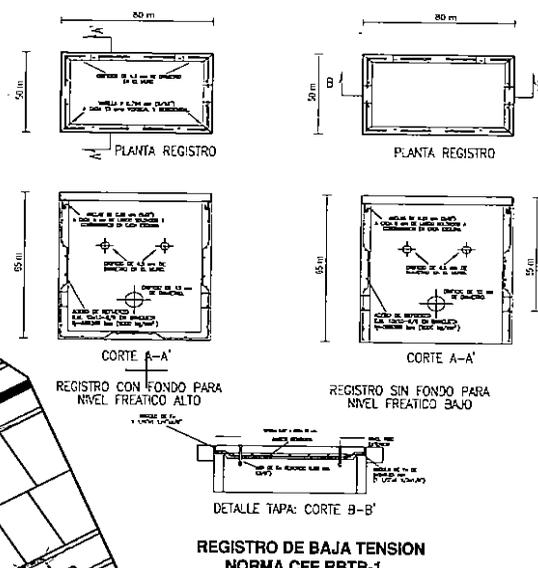
SIGNOS CONVENCIONALES

	AREA DE APLICACION		TRAZO APROXIMADO
	AREA DE DISEÑO		CARRETERA 3 CABLES
	LINEA DE ALTA TENSION		CAMBIOS TOPOGRAFIA
	CURVAS DE NIVEL		ENCUENTROS DE AGUA PERDIDA
	ENCUENTROS INTERMITENTES		

INSTALACION SANITARIA		No. PLANO E7	
ESCALA:		PROYECTO ORIGINAL EY_SAN	ELABORADO M.A.R.C.
ESCALA GRAFICA		ESCALA INDICADA	REVISADO M.A.R.C.
		PROYECTO FEBRERO 2010	VERIFICADO M.A.R.C.



FRACCION 1
PARCELA 254



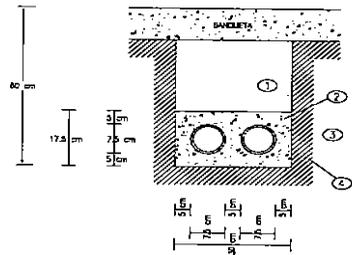
NOMENCLATURA:

- 1.-RELLENO MATERIAL COMPACTADO (90% MINIMO)
- 2.-CONCRETO Fc=4,903.325 MPa (50 Kg/cm²) AGREGADO MAXIMO 19.1 mm
- 3.-DUCTO PVC 75 mm.
- 4.-PISO COMPACTADO (90% MINIMO) REGISTRO A UTILIZAR TIPO RBTB-1, RBTB-2

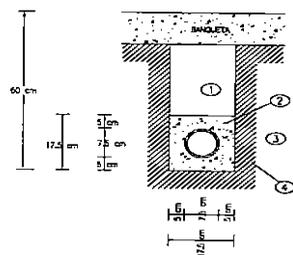
*CUANDO SE UTILICEN DUCTOS PARA TV o TELEFONOS, ESTE ESPESOR Y LA PROFUNDIDAD TOTAL DEL BANCO DE DUCTOS DEBEN INCREMENTARSE EN 50 mm.

BANCOS DE DUCTOS PARA BAJA TENSION

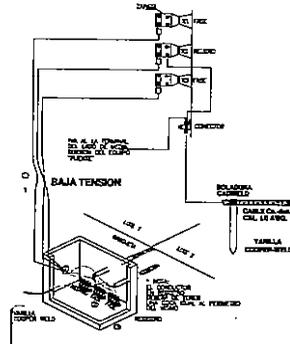
BANCO DE DUCTOS NORMA CFE S2B PVC



BANCO DE DUCTOS NORMA CFE S1B PVC



DETALLE DE CONEXION EN BAJA TENSION EN TRANSFORMADOR MONOFASICO 50 Y 37.5 KVA.



DETALLE CONEXION BAJA TENSION



ESPECIFICACIONES

- 1.-CABLE TRIPLEX ALUMINIO ACO AISLAMIENTO XLPE PARA 600 V. CAL. 2-1/0 FASE + 1-2 N Y 2-3/0 FASE + 1-1/0 N NORMA CFE CABLES CLASE (SANCORSA)
 - 2.-CONECTOR MULTIPLE 4, 6 Y 8 DESVIACIONES NORMA CFE CMA.6.6 No. A1 CLASE 55MAGAZZA
- MARCA DE CONEXIONES ENACO NORMA CFE JCCM EN LOS SIGUIENTES TIPOS:
 No. A5 CLASE 55MAGAZZA PARA TRONCAL DE FASE
 No. A3 CLASE 55MAGAZZA PARA TRONCAL DE NEUTRO
 No. A2 CLASE 55MAGAZZA PARA ASIGNADOS DOMICILIARIOS
- 3.-REGISTRO CONCRETO PRECOCIDO PARA BAJA TENSION NORMA CFE RBTB-1 Y RBTB-2 CON MARCO Y CONTRAMARCO GALVANIZADOS

PLAN PARCIAL DE URBANIZACION
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO "AMPLIACION ESPERANZA"
 LAS VARAS, MUNICIPIO COMPOSTELA, MAY.

DEPARTAMENTO DE PLANEACION URBANA Y MEDIO AMBIENTE

SIMBOLOGIA:

SIMBOLOGIA

- REGISTRO DE BAJA TENSION
- HHHHHHH ACOMETIDA DOMICILIARIA
- LINEA DE BAJA TENSION SUBTERRANEA 2F-3N
- CABLE TRIPLEXADO XLP-60KVOLTS CALIBRE INDICADO
- LINEA DE BAJA TENSION SUBTERRANEA DE CRUZE DE CALLE

SIÑOS CONVENCIONALES

- AREA DE APLICACION
- AREA DE ESTUDIO
- LINEA DE ALTA TENSION
- CURVAS DE NIVEL
- DIFERENCIALES DE AGUA PERDIDA
- RECORRIDOS DE INTERFERENCIA
- TRAZO APROXIMADO
- CARRETERA O CAMINO DE
- CAMBIOS TERRESTRIALES

PROYECTO INSTALACION ELECTRICA	No. PLANO E8
ESCALA:	REVISOR: M.A.R.C.
ESCALA GRAFICA:	REVISOR: M.A.R.C.
FECHA:	FECHA: FEBRERO 2010
ESCALA GRAFICA:	FECHA: M.A.R.C.

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN

H. AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA MAY.