

# 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 Segunda

Tomo CLXXXVIII

Tepic, Nayarit; 8 de Junio de 2011

Número: 088

Tiraje: 080

## SUMARIO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL FRACCIONAMIENTO  
SOCIAL PROGRESIVO “LA NUEVA ESPERANZA” EN LAS VARAS,  
MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO  
FRACCIONAMIENTO SOCIAL PROGRESIVO**

**“LA NUEVA ESPERANZA”**

**LAS VARAS,  
MUNICIPIO DE COMPOSTELA  
Estado de Nayarit.**

<b>INDICE</b>	<b>PAG.</b>
<b>ANTECEDENTES.</b>	
1.1 Introducción	5
1.2 Antecedentes de Planeación	5
1.3 Motivación.	5
1.4 Fundamentación jurídica.	7
1.4.1 Nivel Federal.	7
1.4.2 Nivel Estatal	7
1.4.3 Nivel Municipal.	7
1.5 Localización general del plan.	11
1.6 Delimitación del área de estudio.	11
1.7 Delimitación del área de aplicación.	11
<b>CAPITULO II. DIAGNOSTICO.</b>	<b>13</b>
2.1 Medio físico natural.	13
2.1.1 Usos de Suelo.	13
2.1.2 Clima.	13
2.1.3 Vientos.	13
2.1.4 Topografía.	13
2.1.5 Edafología.	14
2.1.6 Geología.	15
2.1.7 Hidrología.	15
2.1.7.1 Hidrología Subterránea.	15
2.1.8 Vegetación.	15
2.1.9 Fauna.	16
2.2 Medio Ambiente, Riesgos y Vulnerabilidad.	16
2.3 Medio físico transformado.	16
2.3.1 Estructura Urbana.	16
2.3.2 Usos de suelo.	16
2.3.3 Tenencia de la tierra.	17
2.3.4 Equipamiento urbano.	18
2.3.4.1 Educación.	18
2.3.4.2 Salud.	18
2.3.4.3 Asistencia Social	18
2.3.4.4 Recreación	18
2.3.4.5 Deporte.	18
2.3.4.6 Servicios urbanos.	18
2.3.5 Infraestructura y servicios públicos.	20
2.3.6 Comunicaciones y transporte.	20
2.3.6.1 Telecomunicaciones.	20
2.3.6.2 Transporte.	20
2.3.6.3 Vialidades.	21
2.3.7 Vivienda.	21
2.3.8 Imagen urbana.	22
2.4 Aspectos socioeconómicos.	24
2.4.1 Población.	24
2.4.2 Distribución de la población por grupos de edad.	24
2.4.3 Aspectos económicos de la población.	24
2.4.4 Actividades económicas.	25

2.5 Síntesis del diagnóstico.	25
2.5.1 Síntesis del medio físico natural.	25
2.5.2 Síntesis del medio físico transformado.	26
2.5.3 Pronóstico.	26

**CAPITULO III. NIVEL NORMATIVO. 27**

3.1 Normas de usos y destinos.	27
3.2 Normas de control para zonas habitacionales.	28
3.3 Normas de control para Áreas de donación.	29
3.4 Normas de Imagen Urbana.	29
3.5 Normas de Control para las personas con discapacidad.	30
3.6 Criterios de diseño de vialidad.	30
3.7 Objetivos generales y específicos.	30

**CAPITULO IV. NIVEL ESTRATEGICO. 32**

4.1 Imagen Objetivo del Área de Aplicación.	32
4.2 Políticas de Desarrollo Urbano	32
4.3 Zonificación Primaria.	32
4.4 Zonificación Secundaria.	32
4.5 De las obligaciones de los fraccionadores.	35

**CAPITULO V. PROGRAMAS Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL. 36**

**GLOSARIO DE TERMINOS 38**

**ANEXOS GRAFICOS**

CONTENIDO	CLAVE
Plano de localización	A-01
Área de Estudio	A-02
Área de Aplicación	A-03
Medio Físico Natural	
Usos de suelo	B-01
Clima y Vientos	B-02
Topografía	B-03
Edafología	B-04
Geología	B-05
Hidrología y Vegetación	B-06
Medio físico transformado	
Usos de Suelo	B-07
Tenencia de la tierra	B-08
Equipamiento	B-09
Infraestructura	B-10
Zonificación Primaria	C-01
Zonificación Secundaria	C-02
Red de distribución de agua potable	D-01
Red de distribución de alcantarillado sanitario	D-02
Red de Distribución de Electricidad y Alumbrado Público	D-03

- A- ANTECEDENTES**
- B- DIAGNOSTICO**
- C- ESTRATEGIAS**
- D- CRITERIOS**

**CAPITULO I. ANTECEDENTES.****1.1 INTRODUCCION.**

El reciente auge de la Región costera del Estado de Nayarit, con el impulso de los Mega desarrollos turísticos en la zona, provocarán a corto plazo un incremento poblacional en algunas localidades trayendo consigo la presencia de asentamientos irregulares en la periferia de los núcleos urbanos por la ausencia de oferta de vivienda popular. Este fenómeno se ve agravado al presentarse en zonas que no cuentan con una situación legal firme, constituidos en zonas no aptas para el desarrollo urbano y además no cuentan con los servicios básicos de infraestructura.

Derivado de lo anterior el Gobierno Estatal ha realizado modificaciones a las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, con la finalidad de coadyuvar a la conformación de Reservas habitacionales para su desarrollo y ordenamiento en congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo y el Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit.

Dichas modificaciones permiten realizar documentos que sirvan de instrumento jurídico para la realización de acciones urbanísticas y coadyuven a la toma de decisiones para el desarrollo urbano con base a la constitución de normas específicas conforme a las disposiciones en materia urbana.

**1.2 ANTECEDENTES DE PLANEACION.**

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Social Progresivo Nueva Esperanza", se encuentra en concordancia con lo establecido en los documentos rectores de Planeación en sus distintos niveles:

- Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012
- Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio (PNDUYOT) 2005-2011.
- Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2005-2011.
- Plan de Desarrollo Municipal 2008-2011.
- Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit.

El Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 (PND)<sup>1</sup> que incluye la, sustentabilidad, de las regiones; los cuales se planea alcanzar a través de las acciones básicas gubernamentales: en apego a la legalidad, gobernabilidad democrática, federalismo y transparencia y que realizará acciones para apoyar a los Estados y Municipios para que cumplan eficazmente con sus funciones relacionadas con el Desarrollo Urbano y el respeto a los usos de suelo previstos por sus administraciones buscando que el crecimiento de las ciudades sea controlados ellos mismos.

Operativamente establece objetivos rectores, entre los que destacan por su relación con el desarrollo urbano y el regional:

- Promover el desarrollo regional equilibrado;
- Promover el desarrollo económico y la competitividad; y
- Crear condiciones para un desarrollo sustentable

Para alcanzar plenamente estos propósitos referidos al desarrollo sustentable, el Plan define una serie de estrategias entre las cuales destacan las siguientes por su incidencia en los planes y programas que regulan y definen el uso del suelo en las localidades.

- Crear infraestructura y servicios públicos de calidad;
- Ampliar la cobertura y mejorar la calidad de los servicios básicos;
- Detener y revertir la contaminación de agua, suelos y aire;
- Apoyar el respeto a los planes de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de cada localidad; y
- Garantizar la sustentabilidad ecológica del desarrollo.

---

<sup>1</sup> PLAN NACIONAL DE DESARROLLO en adelante se mencionará como (PND).

Por su parte, el Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 134 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit y 7º de la Ley de Planeación del Estado, se sujeta obligatoriamente a los instrumentos de desarrollo y la planeación estatal en el Estado de Nayarit como documento rector por el cual las instituciones públicas, definirán sus políticas, estrategias y objetivos.

El Plan Estatal de Desarrollo considera que el enfoque de la planeación regional juega un papel importantísimo considerando la aplicación de Políticas públicas en los rubros de Inversión y finanzas públicas, Desarrollo económico, Desarrollo Social, Desarrollo territorial, ambiental y urbano y de Gobernabilidad y el desarrollo de la Gestión Institucional y Social.

En el Marco de las Políticas de Desarrollo territorial, ambiental y urbano y las Estrategias propuestas se señalan los siguientes objetivos: el Desarrollo regional articulado, el Desarrollo sustentable y ordenamiento territorial y urbano, Proyectos estratégicos para el desarrollo de infraestructura, el Desarrollo institucional y adecuación del marco jurídico para promover el desarrollo.

Del Plan Estatal de Desarrollo, se contemplan cerca de 600 líneas de acción y la correspondiente cartera de proyectos, que en el rubro de Vivienda y Desarrollo Urbano se incluyen los siguientes Programas: Programa de regularización de asentamientos humanos en las principales zonas urbanas del Estado; y Programa de Constitución de reservas territoriales y promoción del suelo urbanizado en las localidades urbanas de mayor dinamismo del Estado y en los Centros turísticos. Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del Corredor Costero de los Municipios de San Blas, Compostela y Bahía de Banderas, Estado de Nayarit.

El objetivo principal de este Programa es lograr la conservación y el aprovechamiento de los recursos naturales, minimizando su deterioro a través de sistemas productivos adecuados. Para ello tiene como objetivos específicos los siguientes planteamientos:

- Describir los componentes naturales, identificar la vocación natural de las regiones ecológicas y la aptitud de los usos del suelo y determinar las características del desarrollo que mejor reflejen la dinámica de la región y permitan su constante actualización.
- Evaluar las tendencias del desarrollo regional y la degradación de los recursos naturales, así como elaborar el diagnóstico y pronóstico ambientales de la región.
- Definir las políticas de ordenamiento territorial estableciendo las estrategias de ordenamiento ecológico para regular y orientar el crecimiento urbano.

***Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela*** por su parte, se suma en sus objetivos y estrategias a las establecidas en los superiores niveles de planeación, encontrando entre ellos los siguientes en relación al ordenamiento de asentamientos humanos.

**Objetivos:**

- Ordenar, regular y direccionar el Desarrollo Urbano del Municipio.
- Orientar el Desarrollo municipal en armonía con la naturaleza.
- Orientar el Desarrollo en base a la aptitud del territorio municipal.
- Promover el Desarrollo Social y humano participativo en el crecimiento municipal.

**Estrategias:**

*Establecidas en base a las demandas y requerimientos de la población, se enuncian las siguientes:*

*En las Estrategias para el Desarrollo Urbano, se proponen:*

- La expansión de los centros de población y orientarlos para la consolidación del sistema de ciudades.
- Impulso a las áreas turísticas y el fomento al turismo con el fin de impulsar el desarrollo económico del municipio.
- Consolidación de los corredores urbanos.
- La expansión de la Red carretera.

### **1.3 MOTIVACIÓN.**

La localidad de las Varas en el Municipio de Compostela por la ubicación geográfica y cercanía con los próximos desarrollos inmobiliarios, es una de las zonas con potencial para el soporte de servicios que se demandaran en la zona, y que actualmente presenta incremento poblacional que demanda vivienda de bajo costo y que no cuentan con reservas territoriales de uso habitacional para la conformación de nuevos asentamientos humanos.

Preocupados por obtener una vivienda en una área que brinde certeza jurídica y que reúna las condiciones necesarias para brindar calidad de vida a familias de bajos recursos, se ha conformado la Asociación Civil denominada "Movimiento popular" quien pretende constituir el Fraccionamiento denominado "La Nueva Esperanza", bajo la figura de Fraccionamiento Social Progresivo

### **1.4 FUNDAMENTACION JURIDICA.**

#### **1.4.1 NIVEL FEDERAL.**

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano " LA NUEVA ESPERANZA" , se fundamenta en artículos 25, 26, 27 párrafo tercero; 73 fracción XXIX-C; y 115 fracciones II, III, V y VI, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 4°,6°,8°,9° y 35, 40 Y 48 de la Ley General de Asentamientos Humanos; artículo 1°, fracción VI y fracción VII, artículo 9 fracciones III, IV y fracciones III, IV y V, de la Ley General de Planeación; artículo 3 fracciones VIII y XII, artículos 17, 18, 44,45, 83, 84 y 86 de la Ley de Aguas Nacionales; artículo 1, 3, 28, 35, 35 Bis de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

#### **1.4.2 NIVEL ESTATAL.**

Que por mandato de la fracción II, III, V y VI. del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que se reitera en los artículos 110 y 111 fracción III y el artículo 134 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de de Urbanización municipal; artículos 6°, 12, fracción VI, 21, fracción II, 23, 24, 25 fracciones I, II, III, 26 fracciones I, II, III, IV y V, 27, 35, 36 fracciones I, II, III, IV, V, 37, 38, 39, 40 y 42 fracción IV de la Ley de Planeación del Estado de Nayarit; conforme a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, en los artículos 1° fracción III, artículos 10,14,15, artículos 17 y 18 a través de los cuales se concede a los Municipios las atribuciones siguientes en materia de desarrollo urbano y se designa para la ejecución de las mismas a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal :

ARTÍCULO 17.- Los Ayuntamientos de los Municipios del Estado tendrán en materia de desarrollo urbano las atribuciones siguientes:

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

II. 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;

III. Concordar los planes y programas mencionados en la fracción I de este artículo, con el Estatal y Nacional de Desarrollo Urbano;

IV. Observar en la elaboración y actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, los criterios en materia de prevención de desastres a través de la regulación del uso del suelo en los centros de población;

V. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas que incluyan centros de población de su territorio, en los términos de la Ley General de Asentamientos Humanos y de esta Ley;

VI. Solicitar al Ejecutivo del Estado la publicación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los planes municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados;

- VII. 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;
- VIII. Celebrar con el Gobierno Federal, Estatal, con otros ayuntamientos de la entidad o con los particulares, los convenios y acuerdos de coordinación y concertación necesarios para la ejecución de los planes y programas de desarrollo urbano que deban realizarse en su jurisdicción;
- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado y la Ley Orgánica para la Administración Municipal;
- X. Gestionar y promover, coordinadamente con el Gobierno del Estado u otros municipios, el financiamiento para la realización de acciones, obras y servicios, que se relacionen con el desarrollo urbano, así como para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XI. Impulsar, mediante el sistema de cooperación, la construcción y mejoramiento de obras de infraestructura y equipamiento urbano en los poblados de su jurisdicción;
- XII. Fomentar, con la colaboración del Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano y Rural la participación de la colectividad en la elaboración, ejecución, evaluación, actualización y modificación de los planes y programas de desarrollo urbano y sus derivados aplicables en el respectivo municipio;
- XIII. Promover con centros de estudio, de asesoría y de investigación la revisión de los análisis que en materia de riesgo urbano puedan presentarse en las localidades;
- XIV. Llevar el registro y dar publicidad en el municipio, a los planes y programas de desarrollo urbano y de vivienda, para su consulta pública, control y evaluación;
- XV. Otorgar la licencia municipal para la construcción, remodelación, ampliación y demolición de inmuebles y autorizar las solicitudes de retificación, fusión y subdivisión de predios conforme a lo dispuesto en esta Ley y la reglamentación respectiva;
- XVI. Expedir cuando proceda y con estricto apego a los planes y programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas o predios, las constancias de compatibilidad urbanística y licencias o permisos de uso de suelo en los casos y términos previstos en esta Ley;
- XVII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana dentro de su jurisdicción territorial, en términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- XVIII. Llevar a cabo acciones de regulación del uso del suelo en las áreas ocupadas en forma irregular en zonas de alto riesgo, de derechos de vía y en zonas consideradas de salvaguarda en las localidades;
- XIX. 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;
- XX. Proponer al Ejecutivo del Estado la fundación de centros de población;
- XXI. Impedir en coordinación con las autoridades competentes del Estado, el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y de fraccionamientos y condominios al margen de la Ley;
- XXII. Promover o ejecutar en coordinación con el Gobierno del Estado, fraccionamientos populares, de interés social y social progresivo, así como condominios de orden público;
- XXIII. Corresponde originariamente a los Municipios la autorización de fraccionamientos y condominios dentro de su jurisdicción y de acuerdo con los convenios que suscriban con la Secretaría de Obras y Servicios Públicos del Gobierno del Estado, como instancia técnica que avale el desarrollo de fraccionamientos;
- XXIV. Determinar las áreas y predios que conforme a esta Ley deberán donar al Municipio los fraccionadores y promoventes de condominios;
- XXV. Acordar la recepción de obras de urbanización;
- XXVI. Verificar que las acciones, inversiones, obras y servicios de desarrollo urbano que se ejecuten en el territorio municipal, se ajusten a esta Ley y a los planes de desarrollo urbano aplicables;



XXVII. Expedir la autorización para la explotación de bancos de materiales para la construcción, para lo cual se requerirá previamente de la licencia de uso de suelo y de la autorización del impacto ambiental por la autoridad competente; acompañar el título de propiedad respectivo y en su caso el título de concesión pública o el contrato privado que permita al solicitante llevar a cabo la explotación; La explotación de estos bancos se regulará por las disposiciones contenidas en el Reglamento Municipal de Construcciones.

XXVIII. Calificar en el ámbito de su competencia, las infracciones e imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de desarrollo urbano y reservas, usos y destinos de áreas y predios en los términos de esta Ley; y

XXIX. Las demás que le correspondan conforme a esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables. El artículo 36, fracción II, referente a la ordenación y regulación del territorio a través de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano; artículo 37, en relación con el artículo anterior los planes se regirán por las disposiciones de esta ley, reglamentos y normas administrativas estatales y municipales; artículo 42.-A.- y B., referente a la manera en que se formularán, aprobarán y administrarán los Planes Parciales de Desarrollo Urbano. Será obligatorio formular un Plan Parcial de Desarrollo Urbano cuando implique: ... II. Transformar el suelo rústico mediante obras de urbanización en predios localizados fuera del centro de población, determinando los usos y destinos correspondientes, en predios de propiedad privada o social; artículo 91 relativo a la Zonificación; artículos 174, 175, 176, 177, 178, 179, 179 y 180 relativos al Fraccionamiento Social Progresivo; así mismo se fundamenta en el ámbito de su competencia en la leyes siguientes: artículos 16, 17, 22 A y 35 de la Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit; artículo 34º. Ley para la Administración Municipal del Estado de Nayarit, que establece como dependencias de la estructura orgánica del gobierno municipal, a la Dirección de Planeación y Desarrollo, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y a la Dirección de Obras y Servicios Públicos, para atender los asuntos que son de su competencia y en las fracciones VII y VIII del artículo 48 se definen las facultades y obligaciones del Ayuntamiento en materia de desarrollo urbano y ecología.

#### 1.4.3 MUNICIPAL.

### **Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Compostela**

**Artículo 1.-** El presente Reglamento rige en el municipio de Compostela, Estado de Nayarit y tiene por objeto propiciar el desarrollo sustentable del municipio y normar la preservación y restauración de equilibrio ecológico y protección al ambiente.

**Artículo 2.-** Las disposiciones de este Reglamento son de orden público e interés social y tiene por objeto favorecer el desarrollo sustentable en el municipio de acuerdo a las siguientes bases:

I. Garantizar el derecho de toda persona dentro del territorio municipal consistente respecto a vivir en un ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar.

II. Asumir por medio de este Reglamento la competencia y atribuciones que le confieren la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit y la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y la Ley General de Vida Silvestre.

III. Establecer los principios de política ambiental y los instrumentos para su aplicación a nivel municipal.

IV. Preservar, restaurar y mejorar el ambiente.

V. Regular bajo criterios de sustentabilidad, el acceso y aprovechamiento de los recursos naturales de competencia municipal.

**Capítulo Sexto****El Municipio en la Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos**

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

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

- I. La planeación de los asentamientos humanos requiere de una estrecha vinculación con las políticas y criterios ambientales, por lo tanto, los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio estatal.
- II. La política ambiental de planeación de asentamientos humanos deberá buscar la corrección de los desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población, y a la vez, prever las tendencias de crecimiento del asentamiento humano, orientándolo hacia zonas derivadas, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ambientales, en correspondencia con los ordenamientos ecológicos previstos.
- III. En el proceso de creación, modificación y mejoramiento del ambiente construido por el hombre, es indispensable fortalecer las provisiones 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.
- V. Se deberá privilegiar el establecimiento de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental.
- VI. Se establecerá y manejará en forma prioritaria las áreas naturales protegidas en torno a los asentamientos humanos.
- 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.
- VIII. 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 26.-** Los criterios de regulación de los asentamientos humanos serán considerados en la formulación y aplicación de las políticas, planes municipales de desarrollo urbano y vivienda, y aquellas que de este se deriven.

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

- I. El ordenamiento ecológico local y municipal.
- II. El cuidado de la proporción que debe ya existir entre las áreas verdes y las edificaciones destinadas a la habitación, los servicios y en general otras actividades.
- III. La integración de inmuebles de alto valor histórico y cultural, con áreas verdes y zonas de convivencia social.

- IV. La conservación de las áreas verdes existentes, evitando ocuparlas con obras o instalaciones contrarias a su función.
- V. La conservación de las áreas verdes agrícolas fértiles, evitando su fraccionamiento para fines de desarrollo urbano.
- VI. La protección de los asentamientos humanos contra riesgos por fenómenos naturales.

**1.5 LOCALIZACION GENERAL DEL PLAN.**

Los Predios en donde se desarrollará el Fraccionamiento “Nueva Esperanza”, se localizan al Noroeste del poblado de las Varas en el Municipio de Compostela Estado de Nayarit, colindante a 100 mt. Con la Calle Francisco I. Madero de la Colonia Celso Hernández, a desarrollar en dos fracciones; el primer predio con una superficie de 3-09-67.43 Has., que surgen de la parcela 252 z-6 p1/2, y el segundo inmueble con superficie de 4-95-23.367 Has. Pertenecientes a la parcela 254 z-6 p1/2, que suman una superficie total de 8-04-90.797 has.

Actualmente el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela contempla en su Zonificación Primaria, que dichos inmuebles se encuentran en la clasificación de Zonas como área de PRESERVACION ECOLOGICA según consta en oficio de Carta de Factibilidad DDUE1720/2009 otorgado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Compostela. Anexo Gráfico A-01.

**1.6 DELIMITACION DEL AREA DE ESTUDIO.**

El área de Estudio de este Plan tiene una superficie aproximada de 194-81-90.923 Has., y el límite del polígono están formados por la Avenida Adolfo López Mateos y área de huertos al Norte; la calle Primero de Mayo al Oeste; al Este zona de huertos y al Sur el Cerro “De la Cruz” como barrera natural, y que están incluidos en los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM y contenida en el Anexo Grafico A-02.

AREA DE ESTUDIO		
PUNTO	COORDENADAS EN X	COORDENADAS EN Y
1	486,978.4138	2,342,511.7893
2	488,493.9898	2,342,511.7893
3	488,493.9898	2,341,226.3435
4	486978.4138	2,341,226.3435
<b>SUPERFICIE: 194-81-90.923 HA.</b>		

**1.7 DELIMITACION DEL AREA DE APLICACIÓN.**

El área de Proyecto o Área de Aplicación del Plan corresponde al polígono en que se llevará cabo la acción urbanística y sobre la cual se establecerá la determinación de usos, destinos y normas de control urbano y edificación para regular el aprovechamiento de áreas y predios, el cual tiene una superficie aproximada de

**8-04-90.797 Has.**

Su límite es el polígono que forman los siguientes vértices, conforme al sistema de coordenadas INEGI UTM y contenida en el Anexo Grafico A-03

CUADRO DE CONSTRUCCION								
LADO EST-PV	AZIMUT	DISTANCIA (mt.)	COORDENADAS UTM		CONVERGENCIA	FACTOR DE ESC. LINEAL	LATITUD	LONGITUD
			ESTE (X)	NORTE (Y)				
1-2	286°48'33.47"	162.47	487,303.897	2,342,009.134	-0°2'39.079483"	0.99960199	21°10'45.895318"N	99°7'20.309584"W
2-3	197°31'5.21"	99.24	487,148.373	2,342,056.117	-0°2'41.031700"	0.99960204	21°10'47.419637"N	99°7'25.704530"W
3-4	179°45'42.32"	67.20	487,118.502	2,341,961.461	-0°2'41.398845"	0.99960205	21°10'44.340610"N	99°7'26.737924"W
4-5	90°43'1.30"	73.20	487,118.781	2,341,894.284	-0°2'41.390271"	0.999602058	21°10'42.154857"N	99°7'26.726410"W
5-6	107°2'22.03"	32.77	487,191.971	2,341,893.368	-0°2'40.473195"	0.99960203	21°10'42.126919"N	99°7'24.188115"W
6-7	113°34'56.72"	47.58	487,223.301	2,341,883.766	-0°2'40.079942"	0.99960202	21°10'41.815378"N	99°7'23.101325"W
7-8	135°15'21.11"	65.53	487,266.912	2,341,864.729	-0°2'39.532124"	0.99960200	21°10'41.197248"N	99°7'21.588385"W
8-9	109°56'17.82"	92.75	487,313.039	2,341,818.188	-0°2'38.950736"	0.99960199	21°10'39.684529"N	99°7'19.987423"W
9-10	179°1'42.41"	29.38	487,400.229	2,341,786.560	-0°2'37.856034"	0.99960198	21°10'38.857921"N	99°7'16.962828"W
10-11	134°55'36.99"	14.38	487,400.727	2,341,757.180	-0°2'37.847623"	0.99960198	21°10'37.702291"N	99°7'16.944770"W
11-12	118°2'2.95"	63.51	487,410.912	2,341,747.022	-0°2'37.719277"	0.99960196	21°10'37.372107"N	99°7'16.591297"W
12-13	108°57'2.28"	87.77	487,466.966	2,341,717.174	-0°2'37.014829"	0.99960194	21°10'36.402638"N	99°7'14.646553"W
13-14	112°51'12.01"	22.73	487,549.977	2,341,688.671	-0°2'35.972787"	0.99960192	21°10'35.477556"N	99°7'11.766991"W
14-15	26°38'6.40"	126.75	487,570.925	2,341,679.842	-0°2'35.709701"	0.99960191	21°10'35.190885"N	99°7'11.040260"W
15-16	296°38'6.40"	214.08	487,627.749	2,341,793.143	-0°2'35.006042"	0.99960189	21°10'36.877668"N	99°7'9.072577"W
16-17	358°0'59.84"	37.61	487,436.386	2,341,889.117	-0°2'37.410593"	0.99960195	21°10'41.994757"N	99°7'15.711610"W
17-18	03°49'17.11"	38.55	487,435.084	2,341,926.708	-0°2'37.429672"	0.99960195	21°10'43.217465"N	99°7'15.757751"W
18-19	350°56'26.29"	21.71	487,437.520	2,341,963.173	-0°2'37.401839"	0.99960195	21°10'44.403652"N	99°7'15.674244"W
19-20	286°8'0.22"	130.40	487,434.101	2,341,984.616	-0°2'37.446257"	0.99960195	21°10'45.101069"N	99°7'15.793387"W
20-1	202°52'0.80"	12.72	487,308.839	2,342,020.851	-0°2'39.018441"	0.99960199	21°10'46.276555"N	99°7'20.138529"W
AREA=80,490.797 M2.					PERIMETRO= 1,438.32 M.			

**CAPITULO II. DIAGNOSTICO.****2.1 MEDIO FISICO NATURAL.****2.1.1 USOS DE SUELO.**

Del área de estudio aproximadamente el 42.41% está conformado por área urbana y el 57.59 % es Área con presencia vegetal; de la cual el 91.70% tiene vocación de Uso Pecuario con tipo de cultivo permanente en las partes bajas y en las áreas de topografía elevada que representa el 8.30% está clasificada como Bosque Caducifolio (sc) presentando vegetación secundaria (se) y pirul (sm)<sup>2</sup> Anexo gráfico B-01.

**2.1.2 CLIMA.**

El clima de la zona es Aw (cálido sub-húmedo), que se desarrolla en la franja tórrida boreal, donde las precipitaciones están afectadas por la presencia de huracanes, con patrón de lluvias definido durante el verano y estiaje el resto del año. Anexo Gráfico B-02.

**2.1.3 VIENTOS.**

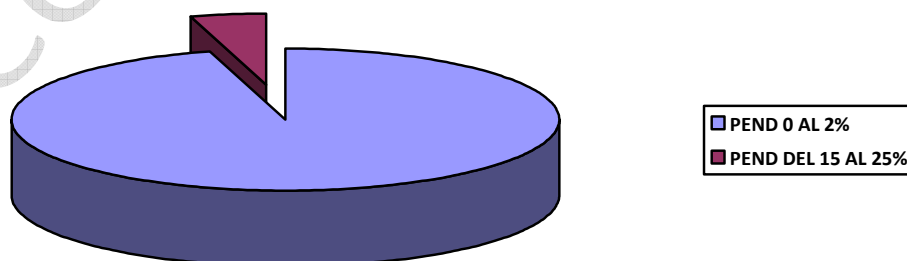
Los vientos que circulan sobre el Golfo de California provienen del Noroeste afectando directamente, propiciando que los vientos dominantes tengan una dirección Sureste. Estos vientos suelen aumentar ligeramente su intensidad durante el día, debido al efecto de la brisa marina que sopla hacia tierra. Durante la noche se producen vientos ligeros en dirección contraria, es decir, con dirección Noroeste, con una velocidad promedio de 5 a 10 Km/h. Estos vientos que son conocidos como "terrales", se inician normalmente después de 2 horas de la puesta del sol y son más frescos ya que en verano tienen una temperatura de 25 C y de 18 a 20 C en invierno.<sup>3</sup>

Cabe destacar que en las cañadas o vertientes, producidas principalmente por los cauces de los ríos que bajan de las montañas, suelen producirse vientos moderados con dirección paralela a la del cauce. Anexo Gráfico B-02.

**2.1.4 TOPOGRAFIA.**

Conforme a las Cartas Topográficas de INEGI 2007, se encuentra que en el área de estudio las pendientes se encuentran en el rango de pendiente entre el 0 y 2% se encuentra el 91.70%; existe al Suroriente una zona con pendiente que oscila entre el 15 y 25% representada por el Cerro De La Cruz y que del área de Estudio le corresponde el 8.30%.

Con relación al área de aplicación se observa que la pendiente natural del terreno es en dirección norte a sur con pendiente de 4.66% y de oriente a poniente con pendiente del 2% propiciándose el escurrimiento natural de las aguas pluviales provenientes de las áreas más altas. Anexo B-03.

**PENDIENTES DEL AREA DE ESTUDIO 1**

<sup>2</sup> Fuente: Carta Uso de suelo Las Varas F-13C49.

<sup>3</sup> Fuente: Salazar, 1992.

## 2.1.5 EDAFOLOGIA.

Se diferencian tres principales zonas en el área de estudio, las cuales se describen a continuación. Anexo B-04.

ZONA	CLASIFICACION	TIPO DE SUELO	PORCENTAJE
Zona norte	(Je)	Fluvisol Eutrico	0.02%
Zona Poniente y Centro	Be + Hh/2	Cambisol Eutrico y Feozem háplico	77.68%
Zona Oriente y Sur	Re 1/2	Regosol Eutrico textura media y gruesa	22.29%

En relación al área de aplicación, la superficie del predio se ve dividida por dos tipos

ZONA	CLASIFICACION	TIPO DE SUELO	PORCENTAJE
Zona Oriente	Re 1/2	Regosol Eutrico textura media y gruesa	42.58%
Zona Norte, Poniente y Sur	Be + Hh/2	Cambisol Eutrico y Feozem háplico	57.42%

De los diferentes tipos de suelo señalados anteriormente, los que presentan condicionantes al desarrollo urbano son: los suelos Fluvisol éutrico (Je) y Regosol éutrico (Re) clasificados como granulares sueltos de fertilidad moderada a alta con uso agrícola dependiendo de su profundidad y pedregosidad, en los que la presencia de un flujo de agua puede originar la el desplazamiento de partículas y la formación de huecos, que con el tiempo pueden ocasionar daños estructurales en las construcciones. El Feozem háplico tiene tendencia a la erosión, pero situados en suelos planos se pueden utilizar para la agricultura de riego o de temporal y los ubicados en laderas menores pueden utilizarse como tierras de pastoreo.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Fuente: Carta Edafológica F13-C-49 Esc 1:50,000.

### 2.1.6 GEOLOGÍA.

El área de estudio se ubica en la región occidental del estado de Nayarit se encuentra conformada por depósitos Aluviales y Rocas ígneas extrusivas.<sup>5</sup>

TABLA DE GEOLOGIA		
REGION	UNIDAD GEOLOGICA	PORCENTAJE DE OCUPACION
Llanura	Aluvial (al)	95.22%
Montaña	Basaltos (B)	4.78%

Las rocas ígneas originadas a partir de materiales existentes en el interior de la corteza terrestre, que se encuentran sometidos a temperaturas y presiones muy elevadas. De esta clase de rocas, se identifican Extrusiva ácida.

Los suelos aluviales corresponden a depósitos recientes de origen fluvial, los sedimentos son del tamaño de la arcilla. Anexo B-05.

### 2.1.7 HIDROLOGIA.

El Área de estudio y de aplicación, pertenecen a la Región Hidrológica R-13 Ba Río Huicicila- San Blas.

En el Área de estudio se encuentra en el Nororiente un escurrimiento que va con dirección norponiente y que se deriva Aguas arriba del Río Ameca ubicado en los límites del Municipio de Bahía de Banderas, y que en su trayecto se bifurca tres veces formando Los Arroyos de Las Conchas y Arroyo Las Truchas de tipo intermitente y finalmente Arroyo La tigera de tipo Perenne, el cual desciende hasta llegar a Boca de Chila desembocando al Mar; existe otro escurrimiento menor de temporal intermitente producido por la topografía del Cerro de La Cruz y que se distribuye por gravedad al centro de población.

El Área de aplicación no se ve afectado por escurrimientos mas allá de los formados en temporal de lluvias por las pendientes colindantes que no representan riesgo alguno. Anexo Gráfico B-06.

#### 2.1.7.1 Hidrología Subterránea

La zona se ve beneficiada por los Valles de Zacualpan en los cuales se han depositado materiales aluviales y conglomeráticos, alternados con derrames piro clásticos y conglomeráticos lávicos, así como toba pumíctica y roca volcanoclástica de edad reciente. Este paquete de materiales constituye buenos acuíferos y ofrece halagadoras perspectivas en la localización de los nuevos mantos a mayores profundidades de los explotados actualmente. La zona de Las Varas-Zacualpan está subexplotada y queda dentro del área decretada con veda.

### 2.1.8 VEGETACION.

En el Área de aplicación la superficie que representa Área vegetal es del 57% del área total de la misma, sin embargo, debido por las características del suelo aluvial en las partes más bajas, clasificadas como áreas con potencial para Agricultura Intensa (Clase II) podemos encontrar Vegetación halófila está constituida por agrupaciones de vegetales que se desarrollan en suelos de origen aluvial o palustre. Entre las especies características de este tipo de vegetación se puede mencionar en el estrato superior con alturas de 2 a 5 m a las siguientes: Mimosa pigra, Conocarpus erecta, Avicennia germinans, Laguncularia racemosa, Pithecellobium dulce, Acacia cymbispina, Caesalpinia sp. (guajillo), Rhizophora mangle, Casearia dolochophilla (rouchi), Sapium laterifolium; en el estrato inferior con altura de 0.1 a 0.4 m las especies dominantes son Batis marítima, Suaeda sp y Spartina sp. (malin) también se encuentra Pastizal inducido es aquel que surge al ser eliminada la vegetación original. Aparece como consecuencia de desmontes de cualquier tipo de vegetación, también puede desarrollarse en áreas agrícolas abandonadas. Entre las especies de gramíneas que existen en esta comunidad vegetal encontramos a: Aristida adscensionis (zacate de tres barbas), Paspalum notatum (zacate burro), Cenchrus spp. (zacate cadillo). El pastizal inducido lo encontramos en muchas áreas de proporciones mucho más reducidas, de manera dispersa y por

<sup>5</sup> Fuente: Carta Geológica Las Varas F-13-C-49 Esc 1:50,000.

lo regular aledañas a zonas con actividades agrícolas<sup>6</sup>. En las zonas Rocosas ubicadas en las partes con pendientes mayores (representan el 8.30% del área vegetal) se localiza vegetación propia de ecosistemas boscosos clasificándola como Bosque caducifolio con presencia de las siguientes especies arbóreas y arbustivas en asociación Pirul, *Bursera* sp y *Brosimum alicastrum* (capomo), se presenta en los estratos superiores a una altura de 17 a 22 m con: *Castilla elástica* (hule), *Swutenia* sp, (Caoba), *Pouteria campechiana* (camingal). *Tabebuia pentaphylla* (amapa), *Enterolobium cyclocarpum* (gunacaxtle), *Hura polyandra* (habilla), en el estrato inferior con alturas de 0.5 a 5.0 m ha ausencia de pasto y aumento de arbustos leñosos como: *Byrsonima crassifolia* (nanche), *Spanium laterifolium* (matahisa), *Swatzia* sp., *Abutilon* aff. *Purpussi*, *Peterolepsis* sp. Anexo Gráfico B-07.

### 2.1.9 FAUNA.

El Área de Estudio es una zona inminentemente perturbada en relación a la fauna existente debido al desarrollo urbano, podemos encontrar mamíferos domésticos en su mayoría, y en ocasiones presencia escasa de equinos, caprinos y bovinos por ser un área urbanizada. En la periferia del mismo podemos observar presencia de zorrillo (*Spilogale angustifrom*), el tejón (*Nasua narica*), el mapache (*Procyon lotor*), el armadillo (*Dasypus novemcinctus*), el conejo (*Oryctolagus cuniculus*), la paloma (*Columba livia*), zopilote (*Coragyps atratus*), el zanate (*Quiscalus mexicanus*), presencia de insectos como alacranes (*Centruroides* sp) y algunas serpientes.

El crecimiento de las áreas urbanas, el cambio de uso del suelo y la caza furtiva propician el deterioro de los hábitats de estas especies, trayendo consigo la disminución en el número de ejemplares y la migración hacia zonas más propicias.

### **2.2 MEDIO AMBIENTE, RIESGOS Y VULNERABILIDAD.**

Las afectaciones al medio ambiente, los riesgos y la vulnerabilidad son mínimos; y están representados en su mayoría por inundaciones que podrían presentarse por el incremento del caudal de los Cauces perennes que delimitan a las áreas urbanas de Las Varas, o bien a encharcamientos producidos por escorrentía de lluvia en riachuelos intermitentes que cruzan a la localidad, provenientes del Cerro De la Cruz.

Los riesgos por afectación de elementos artificiales creados por el hombre corresponden a la gasolinera que se encuentra en la mancha urbana.

En relación al riesgo por contaminación, está constituido principalmente por el tiradero a cielo abierto localizado en las inmediaciones del poblado de Las Piedras y que está en proceso de clausura. Por otra parte en el mismo rubro, se presenta quema de basura por los pobladores debido a la falta de cultura ambiental y a la existencia de descargas de aguas negras a las calles por falta de drenaje sanitario.

### **2.3 MEDIO FISICO TRANSFORMADO.**

Se reconocen cuatro usos principales en el Área de Estudio los cuales se describen a continuación.

#### 2.3.1 ESTRUCTURA URBANA.

El principal componente de la estructura urbana está representado por el equipamiento institucional y la infraestructura de comunicación terrestre, debido a que su ubicación genera la ocupación y el uso del suelo, determinando así la distribución de la población.

#### 2.3.2 USOS DE SUELO.

En el área de estudio se encuentra la mezcla de usos de forma desordenada, encontrando los siguientes tipos. Anexo B-07.

<sup>6</sup> Fuentes: INEGI. **Cartas Usos del Suelo**, Jalcocotán F13C39, La Varas F13C49, Punta Sayulita F13C58, San Juan de Abajo F13C59, Xalisco F13D31, Compostela F13D41 y San Felipe de Híjar F13D51. INEGI. Síntesis Geográfica del Estado de Nayarit, 1999, Págs. 67 a 75. INEGI. Guía para la Interpretación de Cartografía, Uso del Suelo, 1990



- Habitacional

El uso habitacional predomina en el área de estudio, se encuentra definida por las vialidades y por el Cerro De la Cruz como limitante natural por las grandes pendientes en el mismo. La mayoría de las construcciones son de ladrillo o block de jalcreto.

- Comercial y de Servicios

El área con uso comercial predominante es la colindante con la Avenida Adolfo López Mateos, que al terminar el área urbana se entronca con la Carretera Federal número 200, en donde se concentran de forma lineal la mayor parte de los comercios y servicio, tales como abarrotes, carnicerías, farmacias, dulcerías, ferreterías, tapicerías, madererías, restaurantes, reparaciones domésticas y de artículos del hogar; que satisfacen adecuadamente las necesidades de la zona. Al interior del área urbana, los comercios se encuentran dispersos.

- Equipamiento.

Se localiza el uso de equipamiento de forma predominante en la zona central del área de estudio, en donde se ubican los centros educativos, de recreación y de culto. Existen al norte y sur de los límites presencia de equipamiento de culto y de esparcimiento.

- Granjas y Huertos

Las zonas de este tipo se encuentran sobre la parte Norte y Este del área de estudio, la mayoría pertenecientes a los ejidos de Las Varas, donde la actividad agrícola se realiza por temporal en los casos de siembras y huertas (la mayoría son mangos); se pueden observar aún huertas en la zona urbana.

Áreas baldías ó Subutilizadas.

Dentro del área de estudio, se aprecian en el Suroeste grandes superficies subutilizadas y en ocasiones con presencia de corrales con ganado porcino y equino.

### 2.3.3 TENENCIA DE LA TIERRA.

En lo que a la propiedad se refiere, en Compostela el 76.31% corresponde a la propiedad ejidal con 143,821.39 Has, seguida por la propiedad privada con 26,716.58 Has que representan el 14.17%, el restante 9.52% lo conforma la propiedad pública y la que se encuentra en litigio. Anexo Gráfico B-08.

a).-Propiedad ejidal y comunal.

De acuerdo a las investigaciones realizadas dentro del área de estudio se encontró que, la mayoría de los terrenos que actualmente se ubican fuera del límite del Centro de Población de Las Varas, pertenecen al Ejido de Las Varas.

No se distingue ninguna zona de uso común al interior del área de estudio. Derivado de la falta de regularización de la tierra la mayoría de las canchas deportivas se encuentran en tierras ejidales.

b).-Propiedad privada.

De acuerdo con los datos obtenidos dentro de las tres zonas principales que se distinguen son: las parcelas, el Ejidos de Las Varas, y la parte central del poblado de las Varas, se distinguieron algunas propiedades privadas dispersas.

Dentro de la zona del ejido de Las Varas cuentan con un 50% al menos con título de propiedad expedidos por "PROCEDE", en 1995 a la fecha, y dentro de la zona de aplicación se distinguen algunas parcelas en proceso de obtener el Dominio pleno.

c).- Propiedad pública federal.

En lo referente a propiedad pública, dentro del área de estudio, se distingue bajo este régimen por su uso, los terrenos donde se ha establecido, Canchas deportivas públicas, las escuelas Primarias, así como la carretera que es propiedad federal.

d).-Propiedad municipal.

Dentro de este apartado se encuentran las Plazas Públicas y la Delegación municipal del Poblado de las Varas.

#### 2.3.4 EQUIPAMIENTO URBANO

En el área de estudio se observaron seis subsistemas de equipamiento urbano que a continuación se mencionan. Anexo B-09.

##### 2.3.4.1 Educación.

En el subsistema educativo se cuenta con el siguiente equipamiento:

Un Jardín de Niños.

Una Primaria.

Una Secundaria Técnica.

##### 2.3.4.2 Salud.

Existe déficit de este subsistema en el área de estudio, ya que no existe servicio médico. La población debe desplazarse al extremo opuesto de la localidad.

##### 2.3.4.3 Asistencia social.

Existe déficit de este subsistema en el área de estudio, ya que no existen servicios de asistencia social para la población en la zona.

##### 2.3.4.4 Recreación.

El subsistema recreación está compuesto por una plaza pública, en la cual se realizan los eventos de la comunidad, sin embargo ésta se encuentra en malas condiciones.

##### 2.3.4.5 Deporte.

El subsistema deporte está integrado por dos canchas de uso público, ubicadas al norte y centro del área de estudio, sin embargo el mantenimiento a las mismas es casi nulo por lo que se encuentran en estado de deterioro visible y su uso es ocasional debido a que no existen programas de impulso a la actividad deportiva, para la consolidación de estos espacios.

##### 2.3.4.6 Servicios urbanos.

En relación al subsistema de Servicios Urbanos, este rubro solo está integrado por cuatro edificaciones de culto, las cuales se encuentran repartidas en la zona, así como una oficina administrativa para el pago de los servicios de agua potable.

**RESUMEN DE EQUIPAMIENTO URBANO EN EL AREA DE ESTUDIO.**

LOCALIDAD LAS VARAS			
<b>SUBSISTEMA</b>	Educación	Equipamiento urbano	Número
		Jardín de niños	1
		Primaria	1
		Secundaria	1
		Telesecundaria	
		Preparatoria	
		Esc. Educación especial	
	Cultura	Biblioteca	
		Centro Social	
		Casa de la cultura	
		Museo	
		Auditorio Municipal	
	Salud y Asistencia	Unidad Médica	
		Clínica	
		Hospital	
		Unidad de Urgencias	
		Centro comunitario DIF	
		Guardería	
	Abasto	Mercado	
		Rastro	
	Recreación y deportes	Plaza Cívica	
		Jardines y Plazas	1
		Parque de Barrio	
		Parque urbano	
		Canchas deportivas	2
		Unidad deportiva	
		Lienzo Charro	
		Estadio	
	Comunicaciones	Terminal de Autobuses	
		Oficina de correos	
		Oficina de telégrafos	
	Administración Publica	Presidencia Municipal.	
Delegación Municipal.			
Oficinas Administrativas		1	
Impartición de justicia			
Servicios urbanos	Cementerio		
	Funeraria		
	Estación de Bomberos		
	Comandancia de policía		
	Modulo de seguridad		
	Instalaciones Militares		
Culto	Iglesia	4	

### 2.3.5 Infraestructura y servicios públicos.

A continuación se mencionan la Infraestructura con que cuenta la zona de estudio y su margen de cobertura. Anexo Gráfico B-10.

- Agua Potable.

De acuerdo a los datos proporcionados por el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio, la distribución de agua potable en la localidad se realiza por medio de Pozos profundos, existiendo tres de este tipo y dos tanques de almacenamiento y es distribuida por medio de las tuberías en algunas zonas por gravedad.

Para el Suministro de Agua potable se encontró que si es factible el abastecimiento del Agua Potable mediante la ampliación de la Red de Distribución y de tomas domiciliarias.

- Alcantarillado Sanitario;

Para el desalojo de aguas negras y servidas, se encontró que existen en la localidad de Las Varas una planta de tratamiento y una laguna de oxidación, y el sistema de la localidad está formado por una red de atarjeas que descargan a los colectores principales, descargando finalmente al emisor ubicado en la Calle de Camino viejo a Puerto Vallarta. La cobertura del servicio, es aproximadamente de un 69.5% requiriéndose ampliar el sistema de atarjeas y colectores primarios. La zona con mayor cobertura de servicios es el centro de la localidad y en las demás áreas se presenta déficit de la red y sus conexiones domiciliarias.

Se encontró que si es factible otorgar el servicio de Alcantarillado Sanitario y que tendrá que realizar obras complementarias de la Red y descargas domiciliarias.

- Red de electrificación y alumbrado público;

La localidad de Las Varas es suministrada por una de las tres subestaciones que dan servicio al Municipio de Compostela, dicha subestación se encuentra localizada precisamente al Este en esta localidad y cuenta con una capacidad de 9,375 MVA, VOLT-115-13.8-2a-KV, las líneas de transmisión tienen un nivel de alta tensión.

En el área de estudio, existen líneas de Media tensión que pasan por la calle Francisco I. Madero y otra que transportan Línea de Alta tensión que se ubica por la carretera Federal 200 a 1.5 km del predio que nos ocupa (Fraccionamiento Social Progresivo "La Nueva Esperanza").

### 2.3.6 COMUNICACIONES Y TRANSPORTE.

#### 2.3.6.1 Telecomunicaciones.

En el rubro de telecomunicaciones, la localidad de Las Varas cuenta con una radiodifusora que recibe la señal de estaciones regionales de Tepic y Puerto Vallarta entre otras; hay recepción de dos canales de televisión nacional y el canal estatal, se cuenta con señal satelital en la mayor parte de la planicie de la zona para recibir señal de telefonía celular.

El servicio de telefonía cubre aproximadamente el 85% de la zona urbana; la línea atraviesa por el área de aplicación del desarrollo.

También existe el servicio de telefonía celular, televisión por cable e internet.

En el área de estudio se carece de agencias de correos y telégrafos, solo se encuentra una en el centro del poblado.

#### 2.3.6.2 Transporte.

Respecto al servicio de transporte, los autobuses urbanos sólo satisfacen la zona que colinda con la Avenida Adolfo López Mateos, ya que por ser la Avenida principal de ingreso a la localidad y su entronque con la carretera federal cuenta con todo tipo de servicios tanto foráneos, urbanos, y regionales, cubriendo prácticamente todo el corredor desde tipo local hasta la capital del Estado, así como al interior hacia la cabecera municipal y hacia la Costa Sur de la entidad.

Hacia el centro de la zona de estudio no existe transporte colectivo.

### 2.3.6.3 Vialidades.

#### Vialidad regional

La vialidad regional está conformada por la Carretera Federal 200, conocida en el área urbana como Av. Adolfo López Mateos, es de gran importancia en el ordenamiento de la zona, y conforma la estructura vial, jugando un papel trascendente en cuanto a la tendencia de expansión de la mancha urbana del pueblo de Las Varas y de los corredores de comercios y servicios; se observa inconvenientes viales por ser una vía rápida que atraviesa el poblado, ya que no se cuenta con puentes peatonales que hagan seguro el tránsito de la población de un extremo a otro de la localidad, esta vialidad además incide en el tránsito local ya que cuenta con carriles laterales de circulación a lo largo de la Avenida y que ayudan a la distribución del tránsito local, pero que al no existir en su mayoría señalización relativa a la circulación de las calles locales que se integran de forma diagonal, se crean nodos viales sobre todo en el centro de la localidad. Esta vialidad es la única arteria que existe con pavimento asfáltico en buen estado.

#### Vialidad colectora:

En el área de estudio, aunque no existe una vialidad colectora que tenga las características físicas como tal, las Calles 15 de Septiembre y 1° de Septiembre, paralelas entre sí, fungirán como tales una vez que se realice el fraccionamiento, por ser la trayectoria de ingreso natural al desarrollo bajo la premisa que dichas vialidades sean de un solo sentido para ingreso y desalojo de vehículos para asegurar el orden y el adecuado flujo vehicular.

#### Vialidades locales.

El 98% de las vialidades son de terracería las cuales presentan poco o nulo mantenimiento, el 2% están revestidas con empedrado en arcilla; de estas, sólo el 10% de las calles cuentan con banquetas. Se observa ausencia de señalización de sentidos de circulación y nomenclatura de calles.

#### Puntos de Conflicto Vial.

En las vialidades locales, podrán presentarse conflictos viales por el flujo de vehículos. Pudiendo presentarse en los cruces de las siguientes calles, en donde se deberán implementar elementos físicos para moderar la velocidad de los vehículos, así como implementar señalización de los flujos en la zona.

Número	Nodos viales
1	Cruce de Avenida López Mateos y Calle 15 de Septiembre
2	Cruce de Calles 15 de Septiembre y Calle Hidalgo.
3	Cruce de Calles Hidalgo y 1° de Septiembre
4	Cruce de calles 15 de Septiembre y Calle Flores Magón.
5	Cruce de calles 1° de Septiembre y Calle Flores Magón.
6	Cruce de de Calles Flores Magón y Calle sin nombre de acceso al Fraccionamiento.

### 2.3.7 VIVIENDA.

En el poblado predomina un patrón de vivienda popular, pero con viviendas dignas en su mayoría; la mayoría están provistas de cimentación de mampostería, muros de tabique recocado o de block de cemento-arena reforzados con dalas y castillos de concreto y entresijos o cubiertas de concreto, si bien hay algunas viviendas que ostentan tejados ya sea sobre madera o sobre concreto y algunas pocas cubiertas de láminas onduladas de lámina o de asbesto sobre soportes más ligeros, las cuales se observa que han sido construidas de forma progresiva. Se observa que debido a que los solares son grandes y la densidad de ocupación es reducida.

### 2.3.8 IMAGEN URBANA.

Debido a que la zona de estudio está constituida en el extremo Noreste de la localidad de Las Varas, y la mancha urbana se ha venido conformando de acuerdo al crecimiento del corredor comercial que se compone a lo largo de la Avenida Adolfo López Mateos y alrededor de la infraestructura que se ha ido construyendo con el paso del tiempo; se carece de una identidad urbana encontrándose diversas tipologías de edificación, debido a que la construcción de las viviendas es progresivo y visiblemente sin normas ni técnicas de construcción, se observan calles rústicas sin banqueteta.





## 2.4 ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS.

En este apartado se analizan los factores que intervienen en la medición de la calidad de vida de la población, la cual se encuentra relacionada con la actividad económica que estos desarrollan.

### 2.4.1 POBLACIÓN.

La localidad de Las Varas es la segunda en importancia en el municipio después de la cabecera municipal de Compostela; en 2005 ascendía a 12,403 habitantes, los cuales representan el 19.71% respecto al total de población del municipio. Por lo cual esta localidad funciona como Sub-centro urbano del municipio y concentra los servicios de la zona costera.

### 2.4.2 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD.

Con relación a la distribución de población por género y grupos de edad, tenemos de acuerdo a los datos obtenidos del Censo rápido de Población y vivienda 2005, en la localidad de Las Varas, existía una población total de 12,403 personas, de las cuales 6,117 eran del género masculino representando el 49.32% y 6,286 del género femenino, representando el 50.86%.

La dinámica que ha presentado la distribución de la población por grupos de edad en el municipio de Compostela históricamente se ha ido modificando ya que mientras que en 1990 la población menor a 14 años representaba el 41.32% del total del municipio. En el año 2000 disminuyó al 33.98 %, con esa misma tendencia el porcentaje que alcanzó en el 2005 fue de 30.30 %. En cuanto a la población de 15 a 64 años el municipio ha presentado la siguiente dinámica; en 1990 era del 52.44%; es de notar que década a década éste índice ha aumentado, en el año 2000 fue del 58.91%, y en el 2005 alcanzó el 60.30%. Así mismo, la población en edades de 64 años a más ha ido en aumento al pasar de 5.07% en 1990, al 6.49% en el 2000 y finalmente en el año 2005 alcanzó el 7.62%.

DISTRIBUCION DE LA POBLACION MUNICIPAL POR GRUPOS DE EDAD						
GRUPOS DE EDAD	1990		2000		2005	
	POBLACION	%	POBLACION	%	POBLACION	%
Hasta 6 años	9,793	16.07	8,963	13.59	8,452	13.43
De 6 a 14 años	15,386	25.25	13,450	20.39	10,617	16.87
De 15 a 34 años	19,315	31.70	21,936	33.26	20,094	31.93
De 35 a 64 años	12,639	20.74	16,912	25.64	17,853	28.37
Más de 64 años	3,093	5.07	4,283	6.49	4,797	7.62
No especificado	700	1.14	492	0.63	1,112	1.72
Total	60,926	100	65,943	100	62,925	100

### 2.4.3 ASPECTOS ECONÓMICOS DE LA POBLACIÓN.

Las localidades del municipio que cuentan con mayor número de población económicamente activa son: Compostela con 5,652, Las Varas con 4,588, La Peñita de Jaltemba con 3,084 y Zacualpan con 1,975 habitantes, con porcentajes de P.E.A. ocupada de 99.12%, 99.39, 98.87% y 98.68%, respectivamente.

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA Y P.E.A. OCUPADA EN LAS PRINCIPALES LOCALIDADES.						
LOCALIDAD	POBLACION TOTAL	PEA LOCALIDAD	% DE P.E.A. SOBRE TOTAL DE LA POBLACION	P.E.A. OCUPADA	% DE P.E.A.	% DE POBLACION TOTAL
LAS VARAS	12,547	4,588	36.57	4,560	99.39	36.23



**2.4.4 ACTIVIDADES ECONÓMICAS.**

En cuanto a la distribución sectorial de la población económicamente activa, se encuentra que a nivel municipal de 37 localidades el 74% de la población está dedicada a actividades relacionadas con el sector primario y en las 13 localidades restantes que conforman el municipio el 45% de la población se ocupa en el sector terciario.

<b>DISTRIBUCION SECTORIAL DE LA P.E.A. EN LAS PRINCIPALES LOCALIDADES.</b>							
<b>LOCALIDAD</b>	<b>PEA OCUPADA</b>	<b>SECTOR PRIMARIO</b>	<b>%</b>	<b>SECTOR SECUNDARIO</b>	<b>%</b>	<b>SECTOR TERCIARIO</b>	<b>%</b>
LAS VARAS	4,560	1,223	26.82	868	19.04	2,393	52.48

Con base a la información del Censo Económico 2004, la población económicamente activa ocupada por sectores de participación porcentual en el Municipio de Compostela, se tiene lo siguiente:

<b>DISTRIBUCION DE LA P.E.A. POR SECTORES DE PARTICIPACION PORCENTUAL</b>				
<b>SECTOR MANUFACTURERO POBLACION</b>	<b>SECTOR COMERCIO POBLACION</b>	<b>SECTOR SERVICIOS POBLACION</b>	<b>RESTO DE SECTORES POBLACION</b>	<b>TOTAL</b>
1,970	3,802	10,944	6,820	23,536
8.37%	16.15%	46.50%	28.98%	100%

**2.5 SINTESIS DEL DIAGNOSTICO.**

De los elementos analizados se puede concluir que el contexto en el que se ubica el Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado "Nueva Esperanza" presenta las condicionantes necesarias para su desarrollo.

Los factores físicos en donde se pretende asentar, son aptos para asentamientos humanos, debido a que presentan una pendiente en promedio del 3.24% a lo largo del inmueble, no es zona inundable, y existen factibilidades para la ampliación de la infraestructura necesaria para su funcionamiento.

No existen especies de flora protegidos o de importancia cuya remoción represente un impacto ambiental de importancia.

Así mismo, la fundación de este nuevo desarrollo y la disponibilidad de áreas de donación al municipio, podrá traer consigo la construcción del equipamiento necesario para dar servicio a la población del desarrollo y a las áreas circundantes, subsanando así el déficit en el rubro.

**2.5.1 SINTESIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL.**

Los factores naturales que podrían restringir la urbanización, se consideran los siguientes:

- A. Las zonas con pendientes mayores al 15%; el resto son sujetas de transformación y adecuación, siempre y cuando no sean zonas por naturaleza inundables. Debiendo preservar en la medida de lo posible las cimas de los cerros, y evitar la erosión de las laderas.
- B. Son restrictivas y condicionan el desarrollo de asentamientos los cauces de ríos o arroyos perennes, respetando las franjas de zona federal de los mismos cauces.
- C. Los suelos catalogados como colapsables, expansivos, granulares y suelos corrosivos se consideran como restrictivas a la urbanización. En caso de ser utilizados con este fin, se deberán tomar las medidas necesarias para aumentar su capacidad resistencia y disminuir los efectos que causan el deterioro de edificaciones;
- D. La vegetación en la zona no significa restricción o protección ya que se derivan de huertos, por lo que no es un impedimento para la urbanización, sin embargo, deberá conservarse en la medida de lo posible para contrarrestar los efectos de cambio climático.
- E. Las zonas bajas o inundables deberán preservarse para agricultura evitando el crecimiento de la mancha urbana.

**2.5.2 SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO.**

El ordenamiento territorial está integrado por la interacción de los aspectos físico y socioeconómico de los asentamientos humanos.

En la localidad de Las Varas, debido a que es la segunda localidad en importancia después de la cabecera municipal, concentra mayor cantidad de habitantes y por lo tanto de servicios, sin embargo debido a la deficiente planeación urbana, existen predios baldíos, esto aunado al déficit de infraestructura en lo referente al servicio de alcantarillado sanitario, y al rubro de equipamiento de salud y calidad de los elementos viales.

Son una limitante para la urbanización las restricciones por derecho de vía de líneas eléctricas de alta tensión, ductos subterráneos de telefonía y zonas federales de cauces de ríos y arroyos; así como las franjas federales por derecho de paso de vías de comunicación federal.

La presencia predominante de predios ejidales y predios en litigio representan una problemática para la creación de reservas territoriales de uso habitacional.

En el rubro de la vialidad y el transporte se hace necesario la habilitación de calles colectoras y secundarias, construcción de banquetas y mobiliario urbano, colocación de señalamientos y reforestación general de la zona.

En relación a la infraestructura es necesaria la ampliación de las redes de abastecimiento de agua potable, la creación de nuevos pozos para abastecimiento y para el desalojo de aguas residuales por el posible crecimiento poblacional al desencadenarse el auge turístico de los Mega desarrollos planeados y de los cuales la localidad de Las Varas deberán ser proveedores de servicios.

Debido a la situación geográfica de la localidad y su aptitud para el desarrollo, deberán integrarse al sector terciario nuevos servicios que complementen el equipamiento turístico y vengán a fortalecer las actividades económicas actuales y crear nuevas opciones para la creación de fuentes de empleo y con esto incrementar el nivel de vida de la población.

**2.5.3 PRONOSTICO.**

Una vez realizado el diagnóstico del medio natural y el medio físico transformado, podemos obtener los factores que brindan fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de acuerdo al desarrollo social, el desarrollo económico, el desarrollo urbano, pudiendo plantear los escenarios probables y las estrategias.

	<b>FORTALEZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>	<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
<b>DESARROLLO SOCIAL</b>	Suficiente equipamiento educativo en el área	Baja densidad de habitantes.	Alto porcentaje de personas de bajos ingresos. Bajo nivel de bienestar social. Déficit de equipamiento de salud y de servicios básicos.	Rezago social.
<b>DESARROLLO ECONOMICO</b>	Zona con buena ubicación para el desarrollo de actividades del sector comercio y servicios	Población dedicada al sector terciario para incrementar el nivel de vida.	Decremento de población dedicada al sector primario. Tierras ociosas. Falta de vinculación de las actividades primarias. Ausencia de cadenas productivas.	Estancamiento de la actividad agrícola.
<b>DESARROLLO URBANO</b>	Áreas con aptitud urbana para reservas habitacionales	Establecimiento de políticas ambientales para protección de áreas boscosas y cauces de ríos.	Falta de recursos para la dotación de servicios. Proliferación de asentamientos irregulares	Vulnerabilidad a los fenómenos climatológicos. Crecimiento de la mancha urbana sin planeación.

**CAPITULO III. NIVEL NORMATIVO.****3.1 NORMAS DE USOS Y DESTINOS.**

La Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano de Nayarit, establece en el

Artículo 95, los destinos posibles a asignarse a las diferentes zonas, y son:

ARTÍCULO 95.- Los usos y destinos que podrán asignarse en los planes de desarrollo urbano son:

I. Habitacionales;

II. De servicios;

III. Industriales, agroindustriales y de explotación minera;

IV. Preservación y conservación del patrimonio natural y cultural;

V. Infraestructura;

VI. Equipamiento;

VII. Agropecuarias, acuícolas y forestales;

VIII. Comerciales, turísticos, recreativos y culturales;

IX. Riesgosos o incompatibles;

X. Con destino especial; y

XI. Los demás que se establezcan en los planes y que sean compatibles con los anteriores.

Las características que correspondan a los diferentes tipos de usos y destinos de áreas y predios, se establecerán en los Reglamentos de Zonificación que al efecto expidan el Gobernador del Estado y los Ayuntamientos.

Debido a que el tipo de fraccionamiento es Social Progresivo el sustento legal y normativo se basa en el Capítulo IV Del Fraccionamiento Social Progresivo de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, los cuales señalan en sus artículos lo siguiente:

**ARTÍCULO 174.-** A 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.

**ARTÍCULO 175.-** El fraccionamiento social progresivo sólo podrá ser promovido por el Estado, por sí o a través de sus organismos descentralizados, bajo acuerdo con el Ayuntamiento respectivo. Para ese efecto, el Ejecutivo del Estado o sus organismos descentralizados podrán convenir o asociarse con particulares, con el sector social, y con organismos públicos federales, cuya finalidad sea la construcción o financiamiento de vivienda de interés social, para la adquisición de terrenos o en cualquier otra operación necesaria para llevar a cabo el fraccionamiento social progresivo. En todos los casos el Ejecutivo del Estado a través del Instituto, tendrá la facultad de supervisar y vigilar su realización.

**ARTÍCULO 176.-** Los fraccionamientos sociales progresivos deberán sujetarse a las normas básicas siguientes:

I. Solo podrán ubicarse en la (sic) 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.

**ARTÍCULO 177.-** 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.

**ARTÍCULO 178.-** La gestión y ejecución de las obras posteriores de urbanización que se requieran, se harán por los propios adquirentes de manera progresiva y mediante el sistema de cooperación.

**ARTÍCULO 179.-** 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.

**ARTÍCULO 180.-** El fraccionamiento social progresivo será acordado por el Gobernador del Estado y el Ayuntamiento respectivo. El acuerdo respectivo se publicará en el Periódico Oficial del Estado.

### 3.2 NORMAS DE CONTROL PARA ZONAS HABITACIONALES.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Nueva Esperanza" previsto como un Fraccionamiento Social Progresivo, deberá contener los lineamientos estipulados en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, artículo 176.

**ARTÍCULO 176.-** 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.

Así mismo con el fin de establecer el control de destinos en predios y fincas contenidas dentro del área de proyecto del Plan parcial se instituyen las siguientes normas de control específicas basadas en el Uso del Suelo del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela y a la Ley en la materia.

Superficie mínima de lote:	90.00 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo de lote:	6.00 ms.
Vivienda por lote:	Una vivienda.
Coeficiente de ocupación del suelo:	0.80 que representa la Superficie máxima de desplante
Coeficiente de utilización del suelo:	1.60%.
Altura máxima de las edificaciones:	Dos niveles.
Cajones de estacionamiento por unidad:	Un cajón por lote privativo.
Restricción frontal a elementos viales:	0.00 mt.
Restricción laterales a elementos viales y a lote:	0.00 mt.
Restricción posterior colindante a lotes:	2.00 mt.

### 3.3 NORMAS DE CONTROL PARA LAS ÁREAS DE DONACIÓN

De acuerdo a los artículos 176 y 195 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, se estipula en relación a las áreas de donación lo siguiente:

“ARTÍCULO 176.- Los fraccionamientos sociales progresivos deberán sujetarse a las normas básicas siguientes:.....

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.....”

ARTÍCULO 195.- 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.

### 3.4 NORMAS DE IMAGEN URBANA.

Los tipos de zonas establecidos para la Zona de aplicación se sujetarán a los siguientes elementos básicos de configuración urbana y arquitectura del paisaje, tiene por objeto vitar el desorden y caos visual en el contexto urbano, que propician la falta de identidad, creando un medio urbano coherente y homogéneo, en el que prevalezca un sentido de unidad dentro de la diversidad y que deben ser obligatorios para aquellos que realicen obras privadas y para la constitución de las vías públicas, estos elementos serán, como mínimo los siguientes:

I. Pavimentos: Los arroyos de las calles pueden ser de 2 tipos:

1.- Empedrado de piedra bola ahogada en cemento en todas las vialidades con guarniciones integrales pecho de paloma de concreto hidráulico.

2.- Pavimento peatonales en Áreas de cesión con concreto hidráulico

II. Mobiliario urbano: Placas de nomenclatura, en coordinación con la Dependencia Municipal.

III. Cubiertas. Para las zonas habitacionales se permitirán cubiertas planas en un 80 por ciento de la construcción, y el 20 por ciento restante serán cubiertas inclinadas acabadas con teja color rojo, Las zonas de equipamiento institucional (E) y de espacios verdes y abiertos (EV); para áreas Verdes o recreativas observarán lo anterior salvo que así lo disponga la Autoridad Municipal por tipo de proyecto.

Modo de la edificación. Cerrado y la mayoría de Autoconstrucción. Se desarrollara con formas y sistemas constructivos emanados de los materiales de la región acorde con el clima y el paisaje, evitando las formas exóticas que choquen con la fisonomía general, omitirán formas basadas en culturas ajenas.

Se usarán materiales locales y regionales (piedra, ladrillo, teja y madera), no se podrá usar en el exterior vidrio espejo y plásticos.

Los tinacos, calentadores solares, equipo de aire acondicionado u otros se rodearán con muros o celosías de barro.

IV. Evitar que las azoteas sean espacios de basura, trincheros o de almacenaje. Los tendederos de ropa deberán estar disimulados con muros de celosías tupidas, respeto absoluto de los elementos naturales “arbolado”

**3.5 NORMAS DE CONTROL PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

Los lugares públicos o semi-público cuando existan cambios de nivel, se deberá prever la construcción de rampas.

Se deberá prever una clara señalización en todos los lugares destinados para el uso de personas con problemas de discapacidad.

Se contemplara cajones de estacionamiento de visita para el ascenso y descenso de los discapacitados señalado respectivamente en los polígonos para uso de Equipamiento según lo disponga la autoridad municipal, y que deberán observar las siguientes características:<sup>7</sup>

- La rampa con pisos Antiderrapante, firme y uniforme de 110 cm. de ancho mínimo.
- Cambio de textura a 120 cm. de la rampa para indica cambio de nivel.
- La rampa tendrá un pendiente no mayor al 6%.
- En caso de Escaleras, habrá como máximo por cada 15 peraltes un descanso.
- El color de la Huella debe contrastar con el color del peralte.
- Deberá haber barandal cuando se baje por rampa más de 1.50 mt; estos serán de 0.04 cm. de tubular a una altura entre 75 cm. y 98 cm.
- Señalamientos para estacionamientos, paso, áreas y lugares por donde un discapacitado tiene acceso.

CLAVE	DESCRIPCIÓN			
NTD-03	VÍAS PÚBLICAS CRUCE DE PEATONES			
<b>BARANDAL</b>		<p>A = 100 CM (100MM)</p> <p>B = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>C = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>D = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>E = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>F = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>G = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>H = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>I = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>J = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>K = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>L = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>M = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>N = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>O = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>P = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>Q = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>R = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>S = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>T = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>U = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>V = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>W = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>X = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>Y = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>Z = 100 CM MÍN. (100)</p>	<p>PRIVILEGIO DE CIRCULAR EN CRUCE.</p> <p>ACCESOS CONTRAMARCHA Y CAMBIO DE DIRECCIÓN EN EL TRÁNSITO PARA INDICAR ACCESOS, CAMBIOS DE NIVEL Y DIRECCIONES.</p> <p>SEÑALAMIENTO, ANILADOS Y SECCION A UNIFORMIDAD DE 200CM.</p> <p>QUE PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL CRUCE DE PEATONES DEBE SER UNIFORME POR LAS FORMAS DE MANEJO DE LOS DISCAPACITADOS.</p>	<p>NECESARIA UNIFORMIDAD DE SECCIONES (200MM Y 100MM).</p> <p>DEBE HABER BARANDAL EN TODOS LOS CRUCES DE VÍAS PÚBLICAS CRUCE DE PEATONES.</p>
<b>RAMPAS</b>		<p>A = 100 CM MÍN.</p> <p>B = DEPENDE DE LA RESISTENCIA DE LA SUPERFICIE DISPOSITIVO PROTECCIÓN TUBULAR 100CM X 100CM</p> <p>C = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>D = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>E = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>F = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>G = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>H = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>I = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>J = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>K = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>L = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>M = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>N = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>O = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>P = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>Q = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>R = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>S = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>T = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>U = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>V = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>W = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>X = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>Y = 100 CM MÍN. (100)</p> <p>Z = 100 CM MÍN. (100)</p>	<p>BARANDAL CON PISO ANTIDERRAPANTE, FIRME Y UNIFORME.</p> <p>CAMBIO DE TEXTURA A 120CM DE LA RAMPA PARA INDICAR CAMBIO DE NIVEL.</p> <p>SECCIONES A LOS LADOS DE 5 CM DE ALTO Y ANCHURAS DE 15 Y 20 CM DE RESISTENCIA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL CRUCE DE PEATONES.</p> <p>SECCIONES DE 15 Y 20 CM ANCHURAS Y 150 CM ALTURAS.</p>	<p>EN CADA CRUCE DE PEATONES DEBE HABER BARANDAL.</p>
<b>RAMPAS OPCIONES</b>				
<b>EQUIPAMIENTO</b>		<p>A = 100CM</p> <p>B = 70CM</p> <p>C = 90CM</p> <p>D = 80CM</p> <p>E = 50CM</p> <p>F = 50CM</p> <p>G = 50CM</p> <p>H = 50CM</p> <p>I = 50CM</p> <p>J = 50CM</p> <p>K = 50CM</p> <p>L = 50CM</p> <p>M = 50CM</p> <p>N = 50CM</p> <p>O = 50CM</p> <p>P = 50CM</p> <p>Q = 50CM</p> <p>R = 50CM</p> <p>S = 50CM</p> <p>T = 50CM</p> <p>U = 50CM</p> <p>V = 50CM</p> <p>W = 50CM</p> <p>X = 50CM</p> <p>Y = 50CM</p> <p>Z = 50CM</p>	<p>PRACADO METAL EN SEÑALES CON EL NOMBRE DE LA CALLE A CRUCE DE PEATONES.</p> <p>ACCESOS CONTRAMARCHA PARA INDICAR ACCESOS, CAMBIOS DE NIVEL Y DIRECCIONES.</p> <p>SECCIONES DE 15 Y 20 CM ANCHURAS Y 150 CM ALTURAS.</p> <p>SECCIONES DE 15 Y 20 CM ANCHURAS Y 150 CM ALTURAS.</p>	<p>UNO EN CADA CRUCE DE PEATONES.</p> <p>DEBE SER PARALELO A MÁXIMO 20 CM DE LA SEÑALIZACIÓN EN EL PISO (100CM X 100CM).</p>
<b>GUÍA PARA PERSONAS CIEGAS</b>		<p>A = 100CM</p> <p>B = 45CM MÍN.</p> <p>C = 100CM</p> <p>D = 100CM</p> <p>E = 100CM</p> <p>F = 100CM</p> <p>G = 100CM</p> <p>H = 100CM</p> <p>I = 100CM</p> <p>J = 100CM</p> <p>K = 100CM</p> <p>L = 100CM</p> <p>M = 100CM</p> <p>N = 100CM</p> <p>O = 100CM</p> <p>P = 100CM</p> <p>Q = 100CM</p> <p>R = 100CM</p> <p>S = 100CM</p> <p>T = 100CM</p> <p>U = 100CM</p> <p>V = 100CM</p> <p>W = 100CM</p> <p>X = 100CM</p> <p>Y = 100CM</p> <p>Z = 100CM</p>	<p>SECCIONES DE 15 Y 20 CM ANCHURAS Y 150 CM ALTURAS.</p> <p>SECCIONES DE 15 Y 20 CM ANCHURAS Y 150 CM ALTURAS.</p>	<p>LA GUÍA DEBE ESTAR A UNA DISTANCIA DE 20 CM A CADA CRUCE DE PEATONES EN CADA CRUCE DE PEATONES.</p> <p>CONSTRUCIÓN EN CADA CRUCE DE PEATONES A UN DISTANCIA DE 10 CM DE LA SEÑALIZACIÓN EN EL PISO (100CM X 100CM).</p>
<b>PLACA METÁLICA EN PISO</b>		<p>A = 100CM</p> <p>B = 50CM</p> <p>C = 50CM</p> <p>D = 50CM</p> <p>E = 50CM</p> <p>F = 50CM</p> <p>G = 50CM</p> <p>H = 50CM</p> <p>I = 50CM</p> <p>J = 50CM</p> <p>K = 50CM</p> <p>L = 50CM</p> <p>M = 50CM</p> <p>N = 50CM</p> <p>O = 50CM</p> <p>P = 50CM</p> <p>Q = 50CM</p> <p>R = 50CM</p> <p>S = 50CM</p> <p>T = 50CM</p> <p>U = 50CM</p> <p>V = 50CM</p> <p>W = 50CM</p> <p>X = 50CM</p> <p>Y = 50CM</p> <p>Z = 50CM</p>	<p>PRACADO METAL CONTRAFORMA.</p>	<p>UNA A UN 100CM A LA SEÑALIZACIÓN EN CADA CRUCE DE PEATONES EN CADA CRUCE DE PEATONES.</p>

<sup>7</sup> \*f. NORMAS DEL IMSS PARA DISCAPACITADOS. CLAVE: NTD-03\*  
DESCRIPCIÓN VÍAS PÚBLICAS CRUCE DE PEATONES

### 3.6 CRITERIOS DE DISEÑO DE VIALIDAD.

El artículo 176 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, estipula en relación a normas de vialidad, lo siguiente:

“ARTÍCULO 176.- Los fraccionamientos sociales progresivos deberán sujetarse a las normas básicas siguientes: .....

IV. El ancho de las vialidades locales será de 9.00 metros mínimo, y el de los andadores de 5.00 metros mínimo.....”

### 3.7 OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

Objetivos generales.

Este Plan Parcial de Desarrollo Urbano será integrado al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela.

Los objetivos generales únicamente se cumplirán en el área de proyecto:

- Determinar la zonificación específica, precisando la clasificación de áreas, usos y destinos para el área de aplicación del Plan.
- Regular y controlar el aprovechamiento de los predios y fincas en el área de aplicación.
- Distribuir de manera adecuada las actividades urbanas para mejorar y orientar de manera ordenada el desarrollo del centro de población.

Objetivos Específicos

- Garantizar la integración en el contexto urbano al desarrollo del Fraccionamiento Social Progresivo “Nueva Esperanza”, de tipo vivienda unifamiliar de alta densidad.
- Precisar la localización y límites de las áreas de donación para destinos.
- Llevar a cabo las acciones relativas a las obras de urbanización como son:
  - La división del predio en lotes o fracciones a fin de darle la utilización específica que este plan señale.
  - La dotación de redes de servicio, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, y demás que se requieran de manera paulatina.
  - Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas y los dispositivos de control vial como señalización.
  - Los componentes del paisaje urbano como arbolado, jardinería y mobiliario urbano.

**CAPITULO IV. NIVEL ESTRATEGICO.****4.1 IMAGEN OBJETIVO DEL ÁREA DE APLICACIÓN.**

En el desarrollo de la Imagen-Objetivo de la Región Noreste de Las Varas, se realiza mediante la prospectiva de la imagen futura de la zona que será posible una vez que se alcances las siguientes premisas:

- Que se consiga el reordenamiento territorial de las periferias de la zona y se consiga crear nuevas áreas de reserva territorial apta para los asentamientos humanos.
- Que se consoliden los centros de barrios, en donde se concentren servicios básicos y mejore el nivel de cobertura para la comunidad.
- Que se realice la ampliación de las redes de infraestructura de agua potable y alcantarillado.
- Que se realice la rehabilitación de las calles locales.
- Que se implemente y construya más y mejor equipamiento en los rubros de salud, cultura, seguridad y esparcimiento.

Bajo este contexto, la Estrategia de Desarrollo obedece a los siguientes criterios:

1. Establecer la clasificación de áreas.
2. Precisar la zonificación primaria a que se sujetarán los usos y destinos del suelo.
3. Definir el sistema vial.
4. Habilitar las áreas de donación para la constitución de equipamiento urbano que de servicios a la zona.
5. Ampliar la infraestructura para la prestación correcta de los servicios públicos.

**4.2 POLITICAS DE DESARROLLO URBANO.**

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Social Progresivo Nueva Esperanza" considera como objetivo principal la consolidación de los Asentamientos humanos de manera ordenada, respetando las normas y criterios de zonificación atendiendo a lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela y en el Presente instrumento.

Para lo cual se plantean las siguientes Políticas.

Política de crecimiento.- Para la consolidación de la zona y su crecimiento de manera ordenada y regulada, buscando el respeto a la normatividad en la materia y a los bienes de los habitantes que se asentarán en esta área. Dicho crecimiento se deberá realizar observando los lineamientos de la dependencia correspondiente para la introducción de los servicios públicos y sus conexiones domiciliarias

Política de Mejoramiento ambiental: Debido a que la zona de aplicación carece de vegetación de relevancia, los objetivos a implantar con el inicio del Fraccionamiento propuesto, deberá integrar los objetivos de mejoramiento para la conservación del medio ambiente con la finalidad de contribuir a revertir los efectos del cambio climático y embellecer la zona contemplando la colocación de vegetación que no se encuentre bajo normas de protección.

**4.3 ZONIFICACION PRIMARIA.**

En la Zonificación primaria se determinan aprovechamientos generales del suelo. Anexo Gráfico C-01.

- HABITACIONAL. Se refiere a lotes para vivienda unifamiliar con superficie de 47,207.08 M2, se asigna la nomenclatura H4.
- AREA DE DONACION. Se refiere a las áreas de donación para uso de equipamiento y que deberán entregarse al municipio cuya superficie propuesta es de 4,808.99 m2. Se asigna nomenclatura AD.
- VIALIDADES. Comprendida por las vialidades que dan servicio a las zonas habitacionales y de Donación; cuya superficie es de 28,474.72 M2. Se asigna nomenclatura VC (Vialidad colectora) y VL (Vialidad local) y VP (Vialidad Privada).



**4.4 ZONIFICACION SECUNDARIA.**

La zonificación Secundaria determina el uso específico de suelo, acompañado de las normas de control y densidad de la edificación. Anexo Gráfico C-02.

Las normas específicas de utilización de predios son:

**USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR.**

**Hhabitacional Unifamiliar** (densidad Alta): El tamaño del lote tipo es de 8.00x16.00= 128.00 m<sup>2</sup>. Lote de forma regular, Que abarca las manzanas siguientes:

MANZANA	NUMERO DE LOTES	SUPERFICIE M2	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
1	13	1729.78	Con la vialidad VC-1	Con vialidad VL-04	Con vialidad VL-06	Camino de acceso existente
2	18	2,331.81	Con vialidad VL-03	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-05	Camino de acceso existente
3	18	2,312.85	Con vialidad VL-02	Con vialidad VL-03	Con vialidad VL-05	Camino de acceso existente
4	10	1,319.94	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-04	Con vialidad VL-07	Con vialidad VL-06
5	20	2,560.00	Con vialidad VL-03	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-05	Con vialidad VL-08
6	20	2,560.00	Con vialidad VL-02	Con vialidad VL-03	Con vialidad VL-05	Con vialidad VL-08
7	10	1,414.27	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-04	Con vialidad VL-08	Con vialidad VL-07
8	22	2,819.74	Con vialidad VL-01	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-09	Con vialidad VL-08
9	13	1,810.92	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-04	Con vialidad VL-09	Con vialidad VL-08
10	22	2,820.90	Con vialidad VL-01	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-10	Con vialidad VL-09
11	19	2,459.83	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-04	Con vialidad VL-10	Con vialidad VL-09
12	22	2,821.76	Con vialidad VL-01	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-11	Con vialidad VL-10
13	20	2,580.40	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-04	Con vialidad VL-11	Con vialidad VL-10
15	20	2,653.80	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-04	Con vialidad VL-12	Con vialidad VL-11
16	3	484.50	Con vialidad VL-04	Resto de parcela 254	Con vialidad VL-17	Resto de parcela 254
18	6	866.40	Con vialidad VL-04	Resto de parcela 254	Con vialidad VL-18	Con vialidad VL-17
19	22	2,816	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-04	Con vialidad VL-14	Con vialidad VL-13
20	6	867.46	Con vialidad VL-04	Resto de parcela 254	Con vialidad VL-19	Con vialidad VL-18
21	22	2,816.00	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-04	Con vialidad VL-15	Con vialidad VL-14
22	12	1,528.73	Con vialidad VL-04	Resto de parcela 254	Resto de parcela 254	Con vialidad VL-19
23	22	2,816.00	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-04	Con vialidad VL-16	Con vialidad VL-15
24	22	2,816.00	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-04	Con vialidad VL-A	Con vialidad VL-16
TOTAL	362	47,207.08				

**AREAS DE DONACION.**

Para el desarrollo habitacional Social Progresivo "Nueva Esperanza", se estipula el porcentaje de donación de 10% de la superficie vendible, que para este fraccionamiento corresponde para un área de 47,207.08 m<sup>2</sup>, otorgar 4,720.70 m<sup>2</sup>, sin embargo la donación real es de una superficie de 4,808.99 m<sup>2</sup> para tal fin con las siguientes superficies y colindancias:

MANZANA	NUMERO DE LOTES	SUPERFICIE M2	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
1	1	2,101.36	Lote habitacionales manzana uno	Con vialidad VL-04	Con vialidad VL-06	Camino de acceso existente
14	1	1,444.38	Con parcela 251	Con vialidad VC-1	Con Parcela 255	Con vialidad VL-11
17	1	1,263.25	Con vialidad VC-1	Con vialidad VL-04	Con vialidad VL-13	Con vialidad VL-12
TOTAL	3	4,808.99				

**ESTRUCTURA VIAL.**

La vialidad del proyecto está estructurada permitiendo el acceso vehicular a cada manzana del Fraccionamiento Social Progresivo "Nueva Esperanza", y se planeó una vialidad principal o colectora central que es atravesada perpendicularmente por vialidades locales y un Andador vehicular.

La estructura vial queda conformada de la forma siguiente según su nomenclatura:

TIPO DE VIALIDAD	NOMENCLATURA	SECCION mt.
Vialidad colectora	VC-1	12.00
Vialidad local	VL-01	8.97
Vialidad local	VL-02	9.57
Vialidad local	VL-03	10.00
Vialidad local	VL-04	10.95
Vialidad local	VL-05	10.00
Vialidad local	VL-06	10.00
Vialidad local	VL-07	10.00
Vialidad local	VL-08	10.00
Vialidad local	VL-09	10.00
Vialidad local	VL-10	10.00
Vialidad local	VL-11	10.00
Vialidad local	VL-12	10.00
Vialidad local	VL-13	10.00
Vialidad local	VL-14	10.00
Vialidad local	VL-15	10.00
Vialidad local	VL-16	10.00
Vialidad local	VL-17	9.00
Vialidad local	VL-18	9.00
Vialidad local	VL-19	9.00
Vialidad local andador	VL-A	5.00

RESUMEN DE AREAS	
AREA	SUPERFICIE
AREA VENDIBLE	47,227.11 m2
AREA DE DONACION	4,812.06 M2
AREA DE VIALIDADES	28,451.345 M2
SUPERFICIE TOTAL	80,490.517 M2

#### 4.5 DE LAS OBLIGACIONES DE LOS FRACCIONADORES

ARTÍCULO 188.- Son obligaciones de los titulares de un fraccionamiento respecto del mismo, las siguientes:

- I. Ceder a título gratuito al Ayuntamiento, las superficies de terreno determinadas como vías públicas en el Proyecto de fraccionamiento;
- II. Ejecutar las obras de urbanización y equipamiento conforme a las características, especificaciones y calidad que se autoricen en el Proyecto definitivo aprobado, y dentro del plazo que fije el respectivo acuerdo de autorización, incluyendo las complementarias y la plantación de arbolado;
- III. Otorgar las garantías conducentes a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que le correspondan. El fraccionador otorgará a favor del Ayuntamiento la correspondiente garantía o fianza con un monto del 10% del presupuesto total de las obras;
- IV. Ceder al Estado y a los Municipios correspondientes, las áreas de donación requeridas por cada tipo de fraccionamiento en los términos de la autorización respectiva. En caso de que el fraccionamiento se ubique en la jurisdicción de dos o más Municipios, ésta obligación se distribuirá proporcionalmente a favor de cada uno de los Ayuntamientos;
- V. Cubrir en tiempo y forma las cargas fiscales que les correspondan de acuerdo con lo dispuesto por la legislación fiscal estatal y municipal aplicables;
- VI. Conservar y mantener las obras de urbanización y equipamiento en buen estado, hasta su entrega al Municipio respectivo;
- VII. Prestar gratuitamente los servicios municipales de agua potable, drenaje, alumbrado público y recolección de basura, hasta la fecha de entrega al Municipio, en caso de que se le haya autorizado la realización de operaciones comerciales que permitan la ocupación legal de lotes antes de su entrega;
- VIII. Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y Catastro, los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios, dentro de un plazo no mayor de 60 días naturales siguientes al que se le notifique la resolución favorable;
- IX. Responder de los vicios y defectos ocultos de las obras, así como de los daños que cause a las obras e instalaciones existentes con motivo de la autorización;
- X. Informar mensualmente al Ayuntamiento correspondiente, del avance en la ejecución de las obras de urbanización y equipamiento, y atender las observaciones y correcciones que las dependencias competentes le hagan;
- XI. Ejecutar las obras de electrificación con estricto apego a las características y especificaciones que le señale la Comisión Federal de Electricidad;
- XII. Mantener en la obra, en lugar fijo y de manera permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la autoridad competente, hasta la conclusión de las obras de urbanización;
- XIII. Solicitar a la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología la autorización para iniciar la promoción de venta de lotes; y
- XIV. Las demás que le señalen esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

**CAPITULO V. PROGRAMAS Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.**

Debido a que los artículos 37 y 42 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, se nombra a los Ayuntamiento como promotores y reguladores del desarrollo urbano, siendo éstos los responsables de coordinar y hacer cumplir las acciones y programas establecidos por los sectores público, privado y social propuestos en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, se deberán establecer los niveles de responsabilidad y corresponsabilidad entre estos.

ACCIONES		RESPONSABLES	PLAZOS		
			CP	MP	LP
<b>1. ACCIONES DE DESARROLLO URBANO</b>					
1.1	Acuerdo en Sesión de Cabildo de la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano	Ayuntamiento	X		
1.2	Elaborar los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.	Asociación Civil	X		
1.3	Presentación al Ayuntamiento en Sesión de Cabildo del Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado Fraccionamiento Social Progresivo "La Nueva Esperanza", solicitando el acuerdo de someterlo a consulta pública.	Asociación Civil	X		
1.4	Coordinación del proceso de audiencias públicas para promover la participación ciudadana	Ayuntamiento	X		
1.5	Solicitud al Consejo Consultivo Municipal para que emita la opinión relativa al Plan Parcial de Desarrollo Urbano.	Ayuntamiento	X		
1.6	Solicitud a la S.O.P. del Gobierno del Edo. Para obtener el Dictamen de Congruencia del Proyecto del Plan con los Planes y Programas Vigentes	AYUNTAMIENTO	X		
1.7	Aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado Fraccionamiento Social Progresivo "La Nueva Esperanza"	AYUNTAMIENTO	X		
1.8	Envío al Congreso del Estado para su publicación en el Periódico Oficial e inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado Fraccionamiento Social Progresivo "La Nueva Esperanza"	AYUNTAMIENTO	X		

ACCIONES		RESPONSABLES	PLAZOS		
			CP	MP	LP
<b>2. CONTROL DEL DESARROLLO URBANO</b>					
2.1	Aplicar las políticas de control del Desarrollo Urbano que se determinan dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado Fraccionamiento Social Progresivo "La Nueva Esperanza"	AYUNTAMIENTO	X		
2.2	Obtención de licencias y permisos	Asociación civil	X		
<b>3. PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACION DEL FRACCIONAMIENTO</b>					
3.1	Autorización o Dictamen en Materia de Impacto Ambiental.	SEMARNAT SEMANAY	X		
3.2	Autorización del Fraccionamiento	S.O,P AYUNTAMIENTO	X		
<b>4. ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA</b>					
4.1	Elaboración de trazo de calles y lotificación.	Asociación civil	X		
4.2	Construcción de vías colectoras que garanticen el tránsito de vehículos	Asociación civil	X		
4.3	Ampliar la red de distribución de agua hacia el proyecto y garantizar la autosuficiencia en el abasto de agua potable.	SIAPA Y POSEDORES DE LOTES	X		
4.4	Establecer y garantizar el sistema de tratamiento de aguas residuales	SIAPA Y POSEDORES DE LOTES	X		
4.5	Proyecto e instalación de Alumbrado para el abasto de energía eléctrica para el área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.	CFE Y POSEDORES DE LOTES	X		
4.6	Proyecto y construcción de empedrado del camino existente que da ingreso sobre el entronque de la calle Francisco I. Madero	AYUNTAMIENTO Y POSEDORES DE LOTES		X	
4.7	Proyecto y ampliación de la sección de calle de Ingreso de empedrado o similar del camino existente desde el entronque de la carretera, hasta el ingreso principal de proyecto.	AYUNTAMIENTO POSEDORES DE LOTES		X	
<b>5. SERVICIOS PÚBLICOS.</b>					
5.1	Establecer un programa de acopio de basura, dentro de del área de aplicación, para facilitar el servicio de recolección de basura.	AYUNTAMIENTO BENEFICARIOS DESARROLLADOR		X	
<b>6 EQUIPAMIENTO URBANO.</b>					
6.1	Realizar la entrega legal de las Áreas de Donación al Municipio	Asociación Civil	X		

**GLOSARIO DE TERMINOS:**

**Acción urbanística:** La urbanización del suelo y la edificación en el mismo, comprendiendo también la transformación del suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones y fraccionamiento de áreas y predios; los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de predios y fincas; la rehabilitación de fincas y zonas y urbanas; y la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura.

**Actividad económica:** Conjunto de acciones que se realizan en los procesos de producción y distribución de bienes y servicios para la satisfacción de las necesidades humanas.

**Actividad principal:** Es el tipo genérico y voluntario que da origen a varias actividades específicas.

**Afluyente:** Arroyo o río secundario que desemboca en uno principal.

**Agropecuario:** Relativo a los campos y al ganado; construcción asociada con las actividades genéricas.

**Agro sistemas:** Relativo a los campos y al ganado; construcción asociada con las actividades agrícolas.

**Aguas negras o residuales:** Aguas que corren en las atarjeas urbanas y son producidas por tres fuentes importantes: 1. Las zonas domésticas de vivienda. 2. Las zonas de servicios y equipamiento mixto y 3. Las áreas industriales.

**Ambiente:** El conjunto de elementos naturales y artificiales o inducidos por el hombre que hacen posible la existencia y desarrollo de los seres humanos y demás organismos vivos que interactúan en un espacio y tiempo determinados.

**Análisis ambiental:** Método de estudio ordenado que trata de explicar los fenómenos naturales dentro de varios ámbitos que nos ayudan a entender el fenómeno en su totalidad.

**Análisis paisajístico:** Método de estudio ordenado que nos ayuda a explicar fenómenos en el paisaje concentrando los ámbitos urbanos y naturales.

**Análisis urbano:** Método de estudio ordenado que trata de explicar los fenómenos urbanos, estudiándolos dentro de varios ámbitos culturales, con el objeto de concentrar la atención en cada uno de los ámbitos y al final entender el fenómeno en su totalidad.

**Aprovechamiento sustentable:** La utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos.

**Área urbana:** Área continua edificada dentro de usos de suelo no agrícolas. Esta continuidad no debe ser interrumpida en forma notoria siendo en sí, el medio contenedor espacial que alberga una población de tipo urbano.

**Áreas naturales protegidas:** Las zonas del territorio nacional y aquellas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas y restauradas y están sujetas al régimen previsto en la presente Ley.

**Asentamiento humano.-** La radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada, comprendiendo en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.

**Barrancas:** Depresión geográfica que por sus condiciones topográficas y geológicas se presentan como hendiduras y sirven de refugio de vida silvestre, de cauce de los escurrimientos naturales de los ríos, riachuelos y precipitaciones pluviales, que constituyen zonas importantes del ciclo hidrológico y biogeoquímico.

**Centro de población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión futura y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de autoridad competente se provean para fundación de los mismos, conforme a las leyes aplicables.

**Comisión Estatal.-** La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano;

- Comunidad:** Estructura organizativo-funcional. Grupo de seres cuya unión es de vida o destino y se manifiesta en la posesión de bienes y servicios compartida.
- Conservación:** El conjunto de políticas, planes, programas, normas y acciones de detección, rescate, saneamiento y recuperación, destinadas asegurar que se mantengan las condiciones que hacen posible la evolución o desarrollo de especies y de los ecosistemas.
- Conurbación.-** La continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población Consejo Consultivo Municipal.- El Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano y Rural correspondiente.
- Conservación.-** La acción dirigida a mantener el equilibrio ecológico y preservar en buen estado la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.
- Contaminación:** La presencia en el ambiente de uno o más contaminantes o de cualquier combinación de ellos que cause desequilibrio ecológico.
- Crecimiento.-** La acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población.
- Cuenca hidrológica:** Territorio donde las aguas fluyen al mar a través de una red de cauces que convergen en uno principal, o bien donde las aguas forman una unidad autónoma o diferencia de otras.
- Cultivos de temporal:** Conocidos como anuales o de ciclo corto. Se siembran y cultivan en los dos ciclos del año agrícola. La duración de su periodo vegetativo es menor a los dos meses y requieren de una nueva siembra para la obtención de otra cosecha.
- Cultivos perennes:** Se refieren a frutales y plantaciones con vida económicamente útil de 2 a 30 años, aunque vegetativamente algunas especies duran más de 50 y hasta 100 años en producción.
- Desarrollo Sustentable:** El proceso evaluable mediante criterios e indicadores del carácter ambiental, económico y social que tiende a mejorar la calidad de vida y la productividad de las personas, que se funda en medidas apropiadas de preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales, de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.
- Desarrollo Urbano.-** El conjunto armónico de las acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos.
- Desequilibrio ecológico:** La relación de interdependencia entre los elementos naturales que conforman el ambiente, que afecta negativamente la existencia, transformación y desarrollo del hombre y demás seres vivos.
- Destinos.-** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas o predios de un centro de población.
- Diagnóstico Urbano:** Conocimiento e identificación de una situación urbana, que permite conocer los problemas y carencias, obteniéndose con base al análisis crítico-estadístico de un medio urbano, realizado en un determinado corte de tiempo, con objeto de conocer los aspectos urbanos dominantes esenciales, para ello se toma en cuenta la información obtenida del mundo real, abarcando los aspectos naturales, geografía humana, etc. de la realidad ecológica, con los aspectos eco-sistémicos, contaminantes ambientales y demográficos.
- Diversidad:** Refiere a las especies presentes en un sitio, que son características de un ecosistema y se obtienen mediante la realización de listados florísticos o de especies.
- Economía de los asentamientos:** Estímulo para el crecimiento económico, que se presentan en los crecimientos urbanos que aglomeran empresas, obteniéndose una optimización de los bienes y servicios requeridos y generados, lográndose ventajas en los medios de producción, que evitan la dispersión económica y fomentan la aglomeración de la población.

**Ecosistema:** La unidad funcional básica de la interacción de los organismos vivos entre sí y de estos con el ambiente, en un espacio y tiempo determinado. Es un determinado tipo de asociación ecológica, en la cual todos los elementos componentes se interrelacionan en forma interdependiente.

**Ejido:** Es la extensión de terreno concedida por el estado a poblaciones, para uso individual o colectivo de los habitantes, con base en los procedimientos agrarios sujetos al estatuto, en el que concibe a esta modalidad ejidal como patrimonio permanente destinado a satisfacer las necesidades de la clase campesina del país, la cual se puede explotar en todos sus recursos.

**Elemento natural:** Los elementos físicos, químicos y biológicos que se presentan en un tiempo y espacio determinado sin inducción del hombre.

**Equilibrio ecológico:** La relación de interdependencia entre los elementos que conforman el ambiente que hace posible la existencia, transformación y desarrollo del hombre y demás seres vivos.

**Equipamiento urbano.-** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones, mobiliario y espacios acondicionados para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas, clasificándose en atención a su cobertura en regional, urbano y barrial o local.

**Estrategia:** Forma de asociar las acciones futuras de predicción con los instrumentos necesarios para llevar a cabo los objetivos de la planeación, y puede tener varias connotaciones de tiempo.

**Estructura Urbana:** Organización interna de las partes urbanas o zonas en que se integra el todo de la ciudad.

**Expansión urbana.-** El crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, modificando el aprovechamiento y el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura.

**Forestal:** Aprovechamiento y producción racional del bosque. Relativo a los bosques y su manejo.

**Fundación.-** El establecimiento de un centro de población previsto en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, mediante decreto del Congreso del Estado.

**Fusión.-** La unión de un solo predio de dos o más predios colindantes.

**Geomorfología:** Refiere a las formas del relieve terrestre o de una región.

**Hidrología:** Parte de la ciencia que trata de las aguas. Perteneciente o relativo al sistema hidrológico.

**Instrumentación:** La instrumentación se convierte en una parte esencial del proceso de planeación, si esta quiere ser efectiva y alcanzar sus objetivos. Son instrumentos para el desarrollo urbano todos los procedimientos, sistemas, medios y recursos que permitan llevar a cabo lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano

**Instituto.-** El Instituto Promotor de Vivienda, Desarrollo Urbano y Ecología.

**Legislación Urbana:** Conjunto de leyes que regulan los asentamientos urbanos de un país.

**Manejo:** Acciones que incluyen la extracción, utilización, explotación, aprovechamiento, administración, preservación, restauración, desarrollo, mantenimiento, vigilancia, transporte, reciclaje, recolección y disposición final de los objetos, recursos naturales y productos.

**Medidas de mitigación:** Conjunto de acciones que deberá de ejecutar el promoverte para atenuar los impactos y restablecer o compensar las condiciones ambientales existentes antes de la perturbación que se causare con la realización de un proyecto en cualquiera de sus etapas.

**Medidas de prevención:** Conjunto de acciones que deberá ejecutar el promoverte para evitar efectos previsibles de deterioro del ambiente.

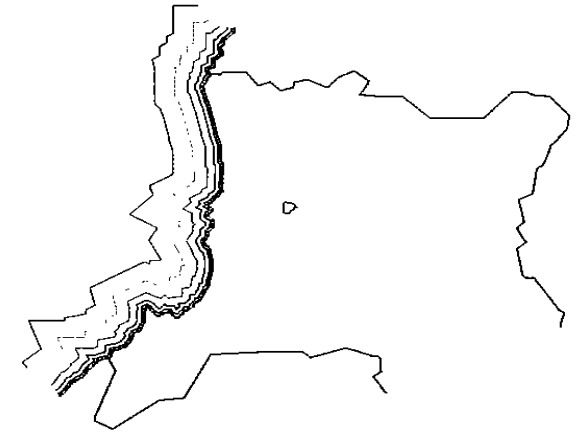
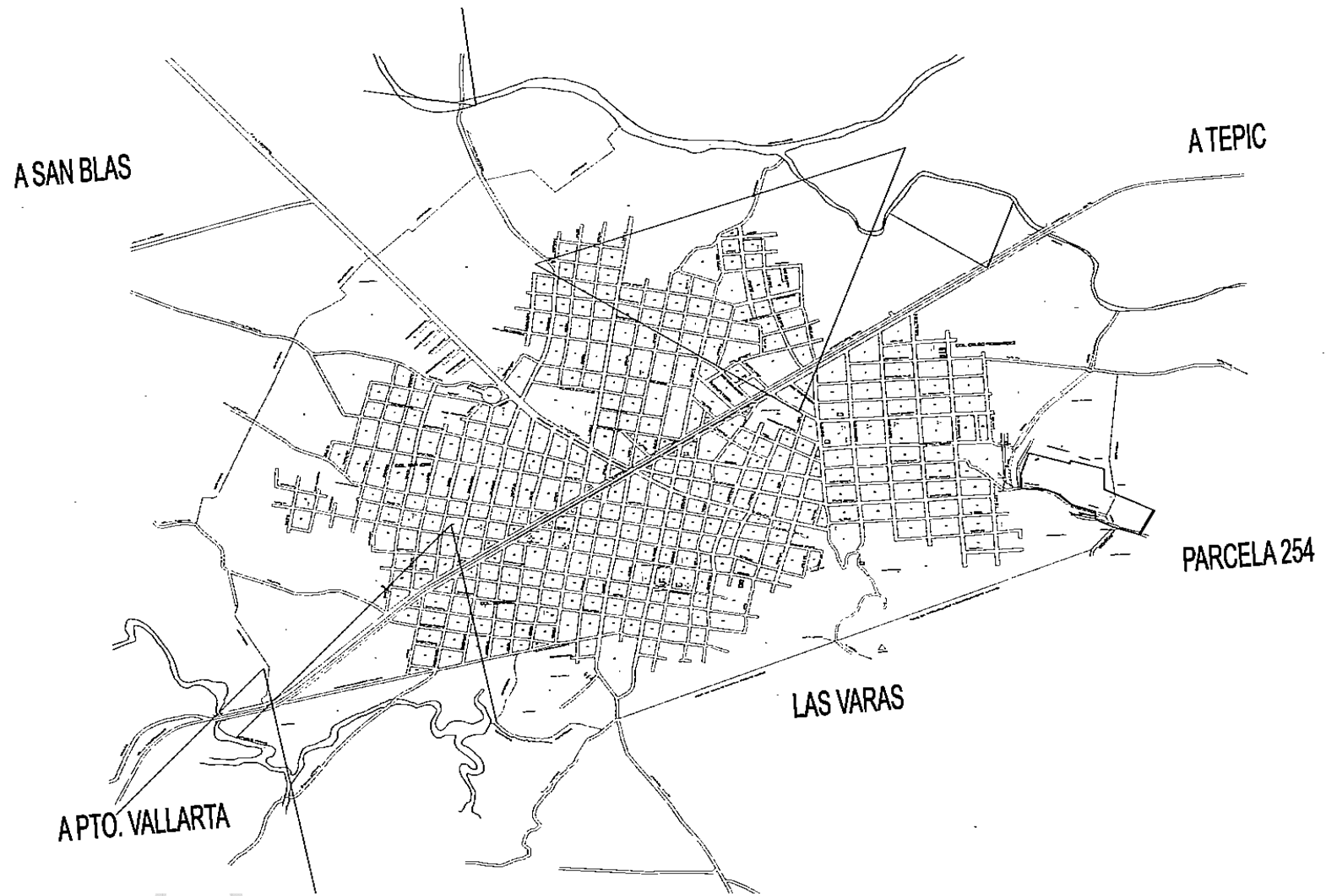
**Mejoramiento.-** La acción tendiente a reordenar o renovar las zonas deterioradas física o funcionalmente o de incipiente desarrollo de un centro de población.



- Migración externa: Desplazamiento definitivo de individuos con traslado de residencia y con duración considerable en otra localidad o país.
- Nivel de vida: Promedio de cantidades y calidades de bienes y servicios consumidos por un grupo de individuos en un determinado tiempo.
- Ordenamiento ecológico: El instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso de suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos.
- Ordenamiento del territorio.- El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio de la Entidad, atendiendo al Sistema Estatal de Centros de Población.
- Organización Social: Articulación de una sociedad en agrupaciones, grupo y subgrupos, con objeto de ordenarlos para que todos funcione como una totalidad y a la vez separados dando como conclusión una interdependencia dinámica
- Plan: Instrumento diseñado para obtener ciertos alcances.
- Plan de desarrollo urbano.- El conjunto de normas y disposiciones que regulan el desarrollo urbano.
- Preservación: El conjunto de políticas y medidas para mantener las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y hábitat naturales, así como conservar la población viable de especies en sus entornos naturales y los componentes de la biodiversidad fuera de su hábitat natural.
- Prevención: El conjunto de disposiciones y medidas anticipadas para evitar el deterioro del ambiente.
- Prevención de desastres.- Estudio y acciones encaminadas a mitigar los efectos que por la presencia de un riesgo urbano, sea de origen químico o natural, se pueda ver afectado el desarrollo armónico y normal de los asentamientos humanos en la entidad.
- Protección: El conjunto de políticas y medidas para mejorar el ambiente y controlar su deterioro.
- Provisiones.- Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.
- Recuperación de ecosistema: Instauración del ecosistema original del sitio después de un periodo de gran impacto.
- Recurso Natural: El elemento natural susceptible de ser aprovechado en beneficio del hombre.
- Región: Extensión de territorio determinada por caracteres geográficos, étnicos, lingüísticos y administrativos.
- Reservas.- Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento.
- Reservas territoriales.- Las áreas de un centro de población que serán para su futuro crecimiento, incorporadas al dominio privado, de la federación, el estado o los municipios;
- Relotificación.- El cambio en la distribución o dimensiones de los lotes de un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad.
- Restauración: Conjunto de actividades tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales.
- Riesgo Ambiental: Peligro al que se expone el ecosistema como consecuencia de la realización de actividades riesgosas.
- Riesgo urbano.- La suma de una situación de peligro o desastres combinada con la vulnerabilidad a la que pueda estar sujeta un centro de población.
- Rivera o Zona Federal: La faja de diez metros de anchura contigua al cauce de las corrientes o al vaso regulador de los depósitos de propiedad nacional, medida horizontal a partir del nivel de aguas máximas ordinarias.
- Secretaría.- Secretaría de Obras Públicas.

- Servicios urbanos.- Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades de tipo colectivo en los centros de población.
- Tenencia de la tierra: Posesión física y real de la tierra, reglamentada dentro de las modalidades establecidas en un régimen jurídico de la propiedad, en donde se determinan los derechos y obligaciones que se generan. (Propiedad privada, comunal, ejidal y federal).
- Urbanización.- El proceso técnico para lograr a través de acciones materiales ordenadas, la adecuación de los espacios que la población y sus comunidades requieren para su asentamiento.
- Usos.- Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas, o predios de un centro de población, y Usos del suelo (cambio): Modificación de la vocación natural o predominante de los terrenos, llevada a cabo por el hombre a través de la remoción total o parcial de la vegetación.
- Vocación natural: Condiciones que presenta un ecosistema para sostener una o varias actividades sin que produzcan desequilibrios ecológicos.
- Zona de conurbación.- El área que se determina en el acuerdo en donde se reconozca el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada, el desarrollo de los centros de población comprendidos dentro de sus límites.
- Zonificación.- La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.
- Zonificación Primaria: La designación de zonas turísticas tiene la finalidad de delimitar zonas existentes con este tipo de actividad en forma predominante, o bien, zonas que en razón de su atractivo natural son susceptibles de desarrollarse ya sea dentro del territorio de influencia de un centro de población existente o fuera del mismo.

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*.



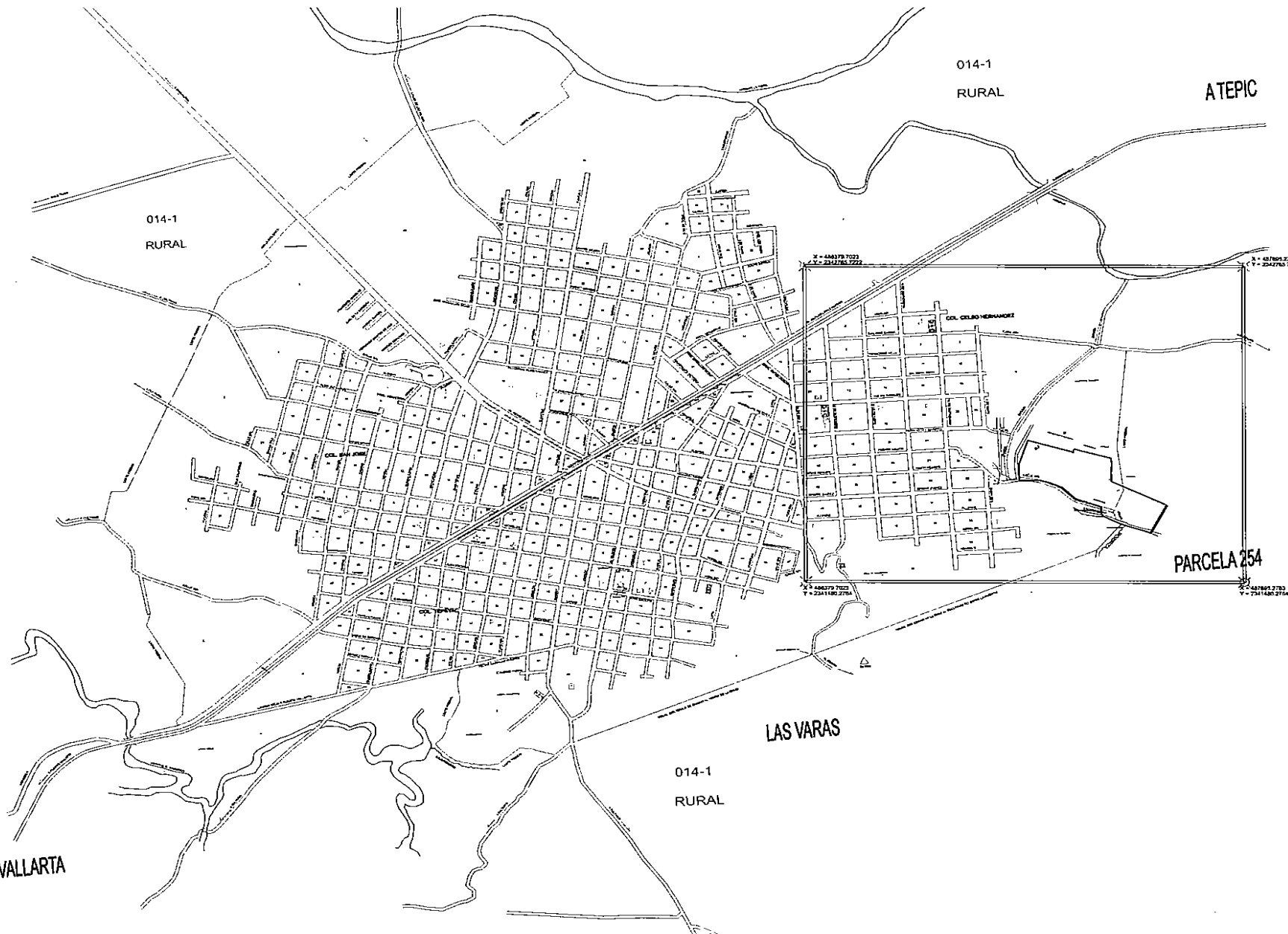
A SAN BLAS

014-1  
RURAL

A TEPIC

014-1  
RURAL

ÁREA DE ESTUDIO		
1	X = 486379.7023	Y = 2342765.7222
2	X = 487895.2783	Y = 2342765.7222
3	X = 487895.2783	Y = 2341480.2764
4	X = 486379.7023	Y = 2341480.2764
SUPERFICIE: 19481.9032M2		



PARCELA 254

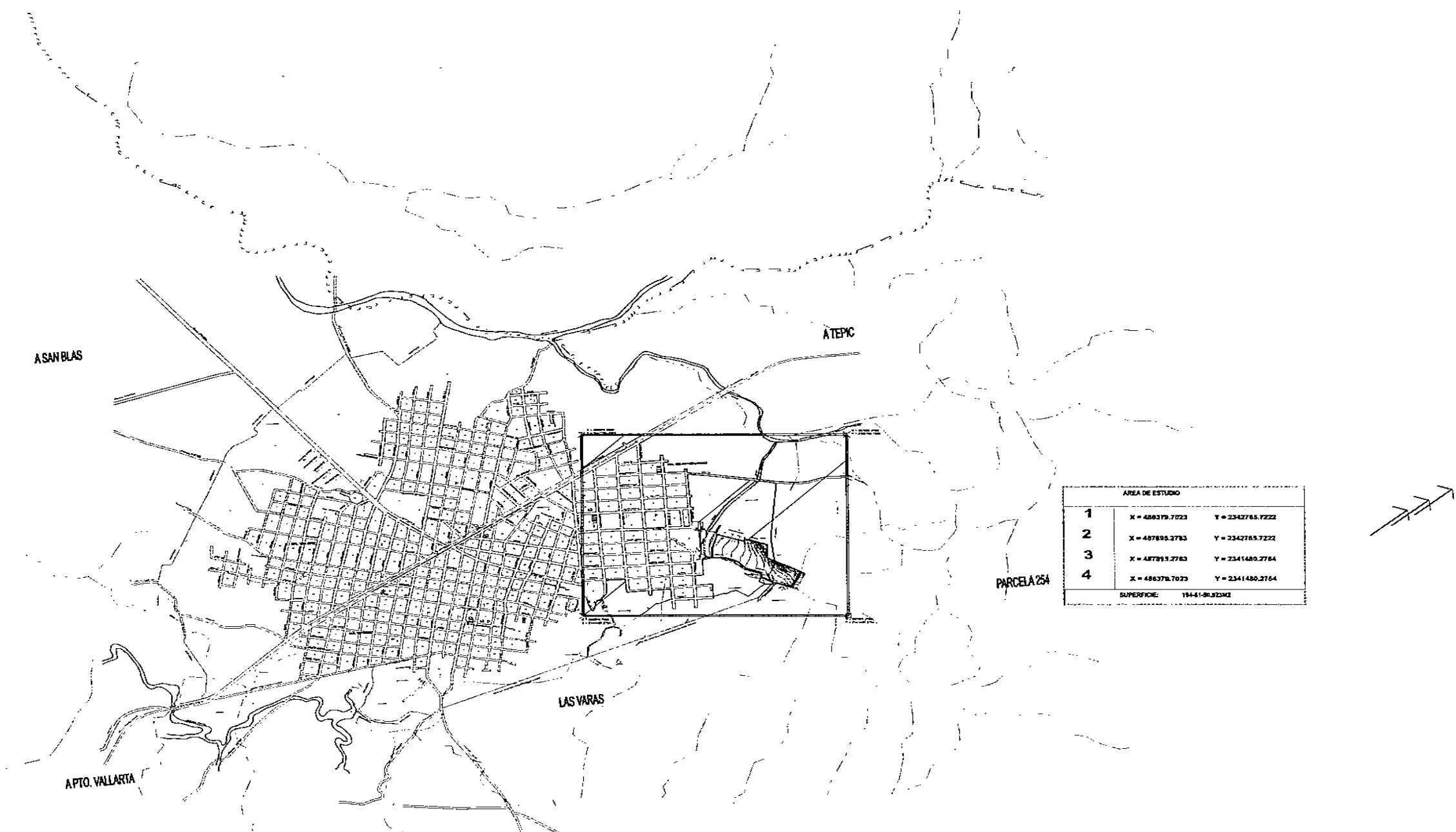
LAS VARAS

014-1  
RURAL

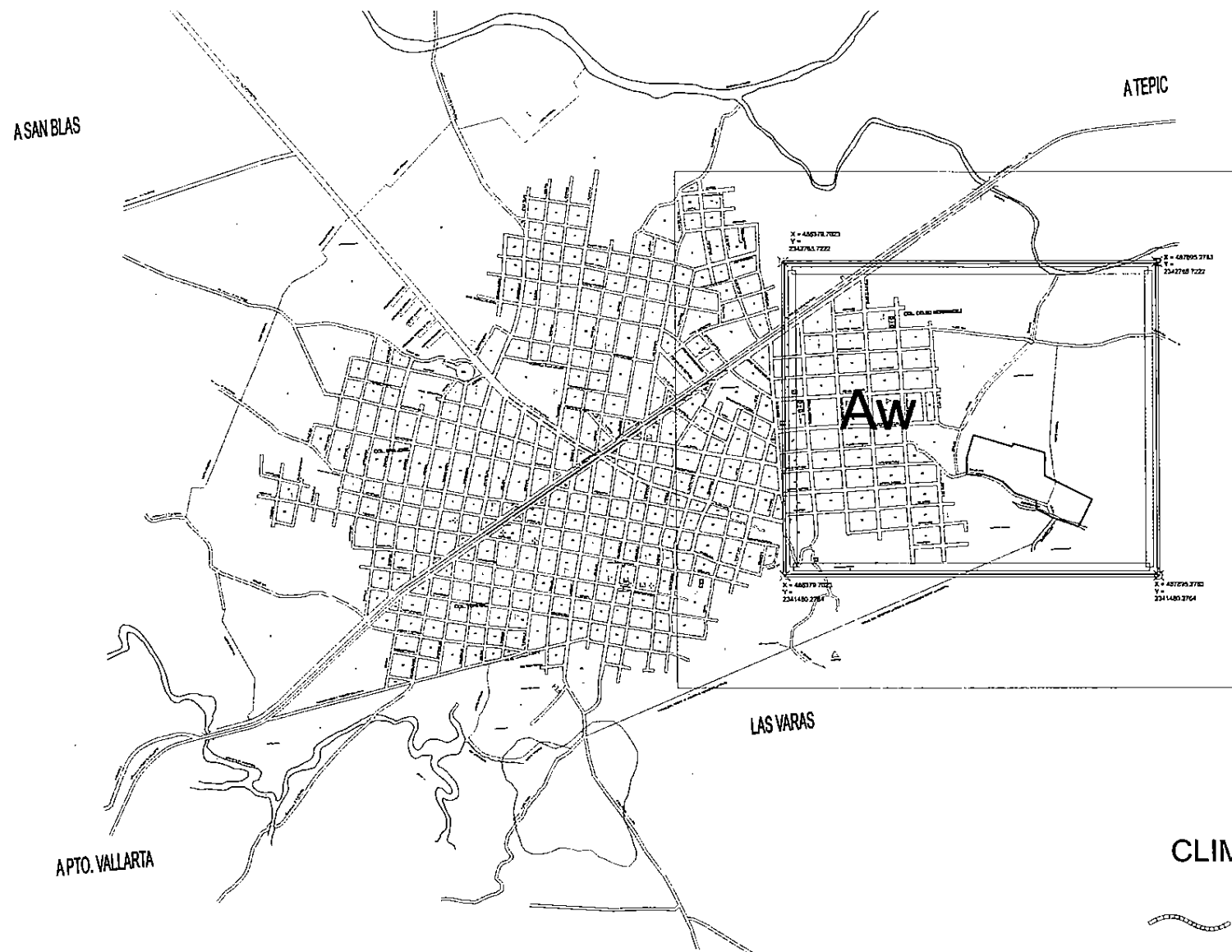
APTO. VALLARTA

COF






AREA DE ESTUDIO		
1	X = 486319.7023	Y = 2342765.7222
2	X = 487898.2783	Y = 2342765.7222
3	X = 487898.2783	Y = 2341480.2764
4	X = 486378.7023	Y = 2341480.2764
SUPERFICIE:		18441.86323M2



AREA DE ESTUDIO		
1	X = 488379.7023	Y = 2342765.7222
2	X = 487895.2783	Y = 2342765.7222
3	X = 487895.2783	Y = 2341480.2764
4	X = 488379.7023	Y = 2341480.2764
SUPERFICIE: 194-81-90.923M2		

PARCELA 254


## CLIMA

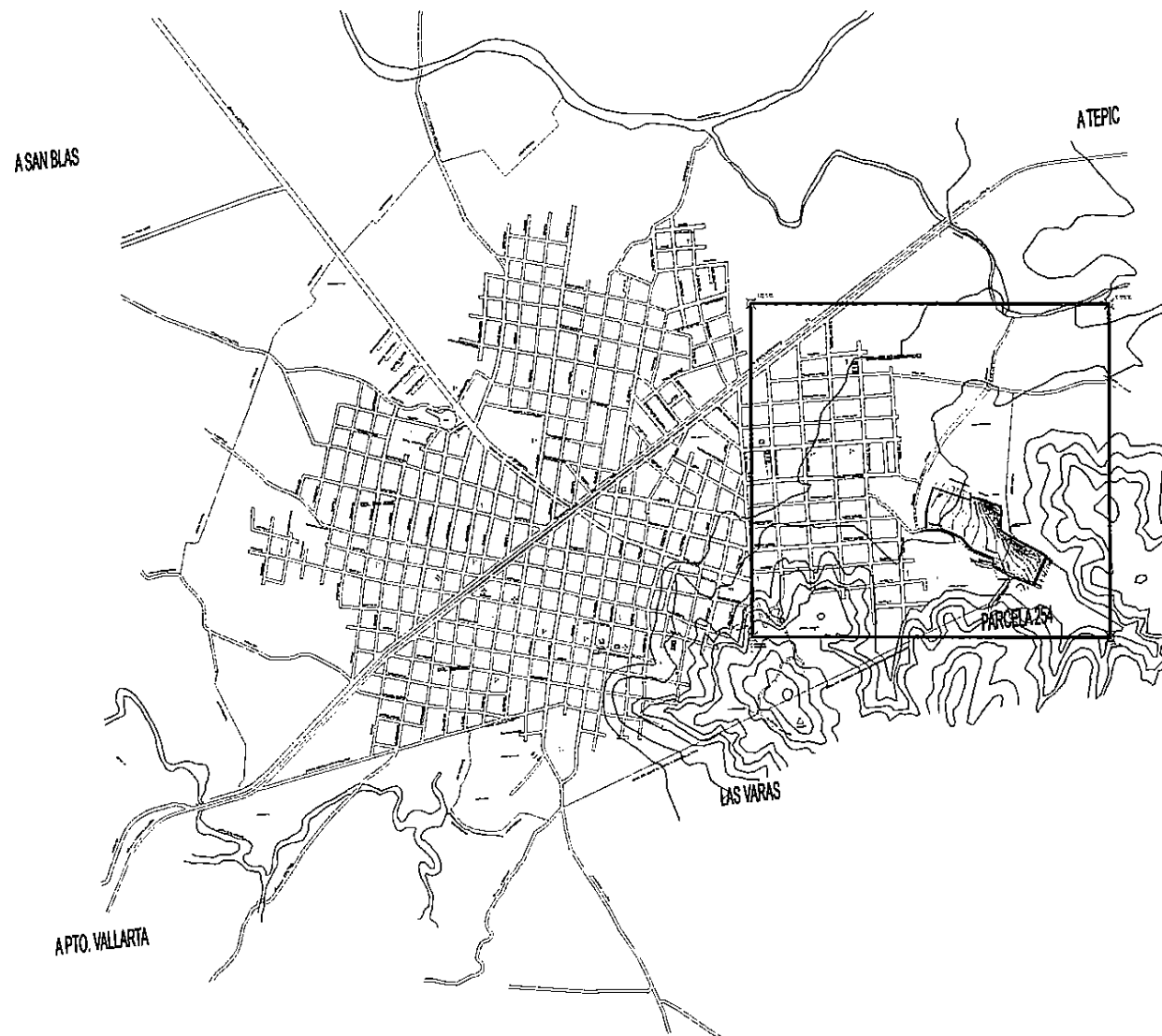
 LIMITE DE MICROREGION CALIDO SUBHUMEDO

**Aw** CLIMA CALIDO SUBHUMEDO

VIENTOS DOMINANTES

 LLANURAS

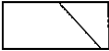


 SIERRA



AREA DE ESTUDIO		
<b>1</b>	X = 488379.7023	Y = 2342765.7222
<b>2</b>	X = 487895.2783	Y = 2342765.7222
<b>3</b>	X = 487895.2783	Y = 2341480.2764
<b>4</b>	X = 488379.7023	Y = 2341480.2764
SUPERFICIE: 194-81-90.923M2		

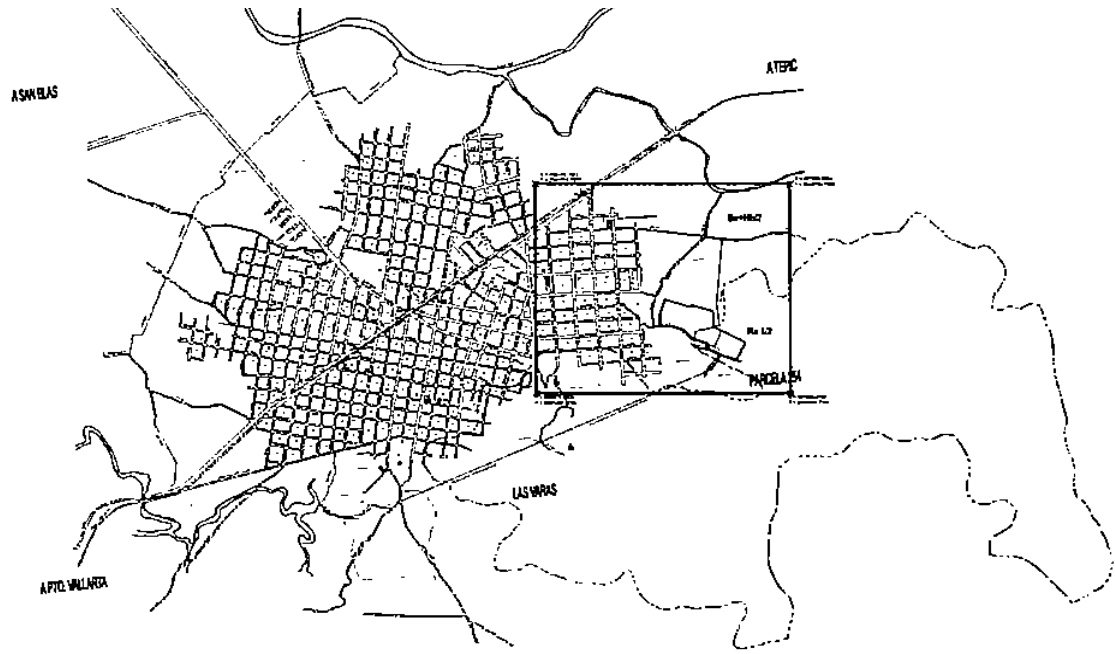
CIBAL, Ciudad de México, 1994

EDAFOLOGIA - SUELOS

-  ACRISOL HUMINICO - Suelos Colapsables
-  REGOSOL ÉUTRICO COMO SUELO PRIMARIO-Granular Sue  
FEOZEM HAPLICO COMO SECUNDARIO-Granular Suelto
-  FLUVISOL EUTRICO- Granular Suelto

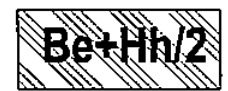
COF



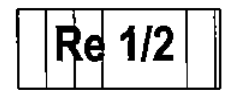


AREA DE ESTUDIO		
<b>1</b>	X = 486379.7023	Y = 2342765.7222
<b>2</b>	X = 487895.2763	Y = 2342765.7222
<b>3</b>	X = 487895.2763	Y = 2341480.2764
<b>4</b>	X = 486379.7023	Y = 2341480.2764
SUPERFICIE: 194-81-80.923M2		

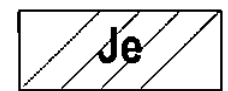
EDAFOLOGIA - SUELOS



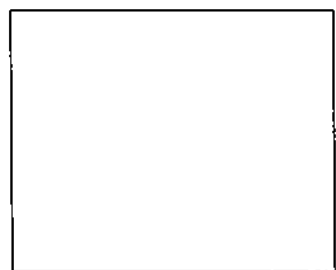
CAMBISOL EUTRICO +FEOZEM HAPLICO



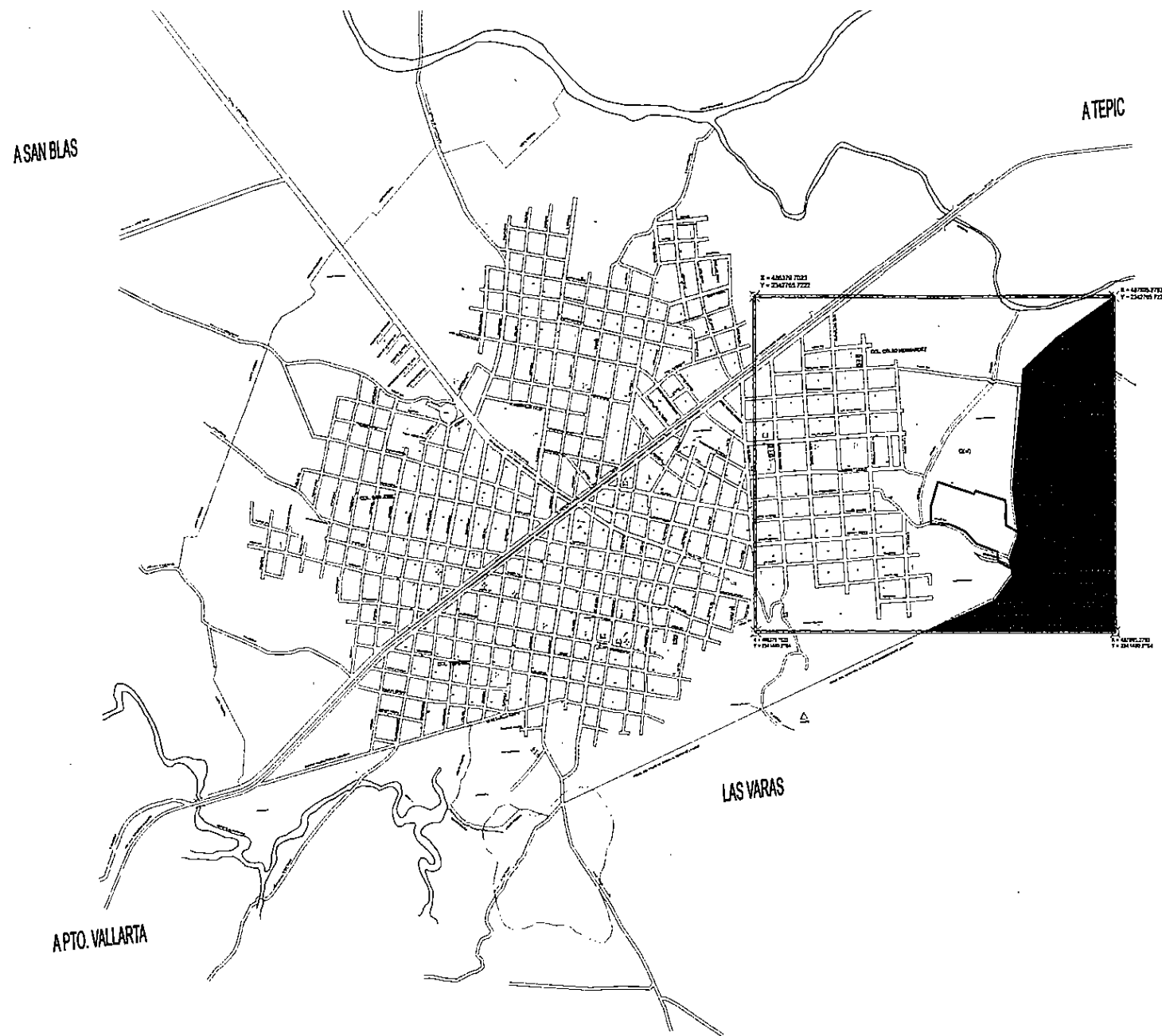
REGOSOL ÉUTRICO GRANULADO SUELTO, TEXTURA MEDIA Y GRUESA



FLUVISOL EUTRICO GRANULADO SUELTO



CONF



PARCELA 254

AREA DE ESTUDIO		
1	X = 486379.7023	Y = 2342765.7222
2	X = 487895.2783	Y = 2342765.7222
3	X = 487895.2783	Y = 2341480.2764
4	X = 486379.7023	Y = 2341480.2764
SUPERFICIE:		194.81.90.923M2

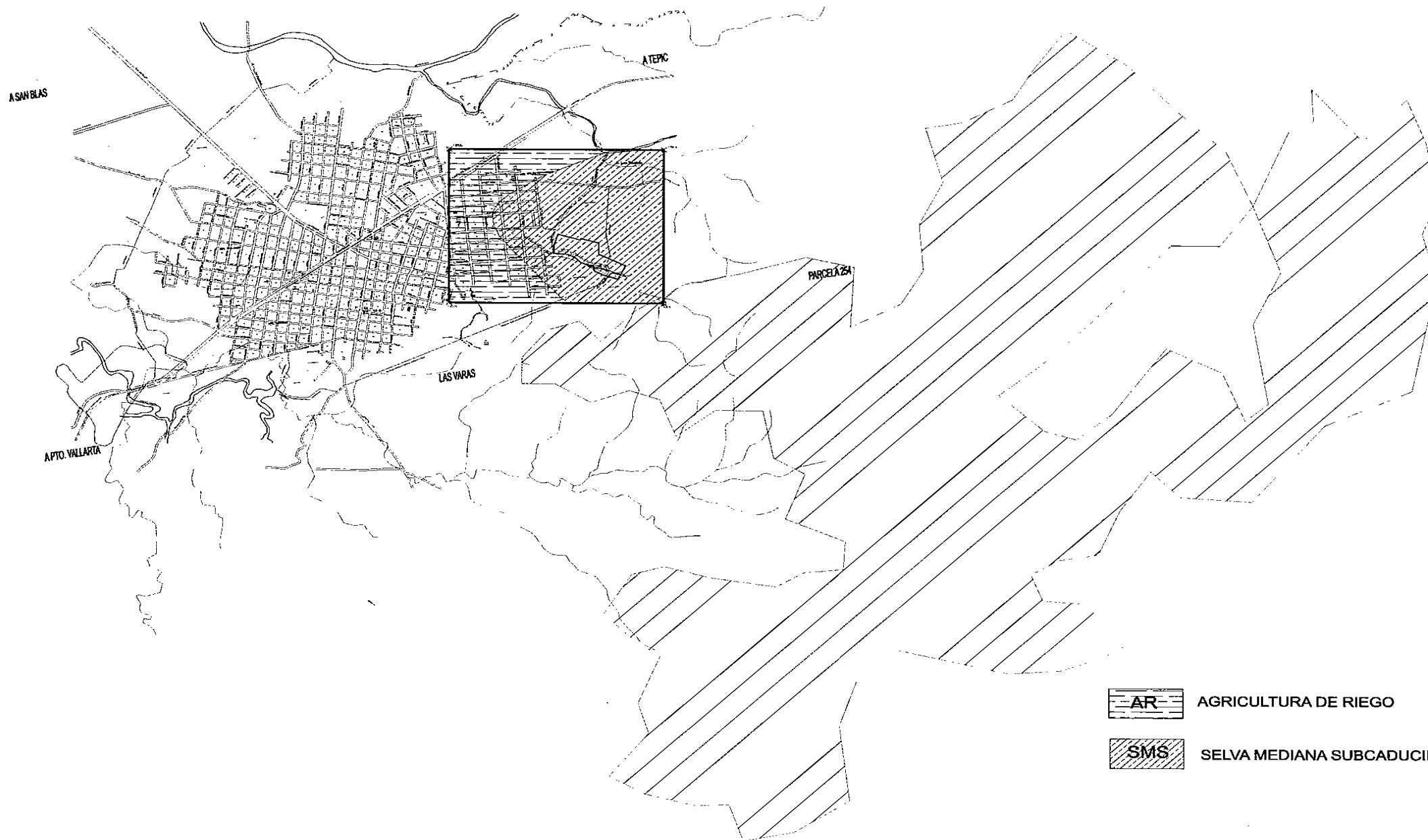
## GEOLOGIA





C(e) GENOZOICO, CUATERNARIO, BASALTOS



a(al) GENOZOICO, CUATERNARIO, ALUVIAL

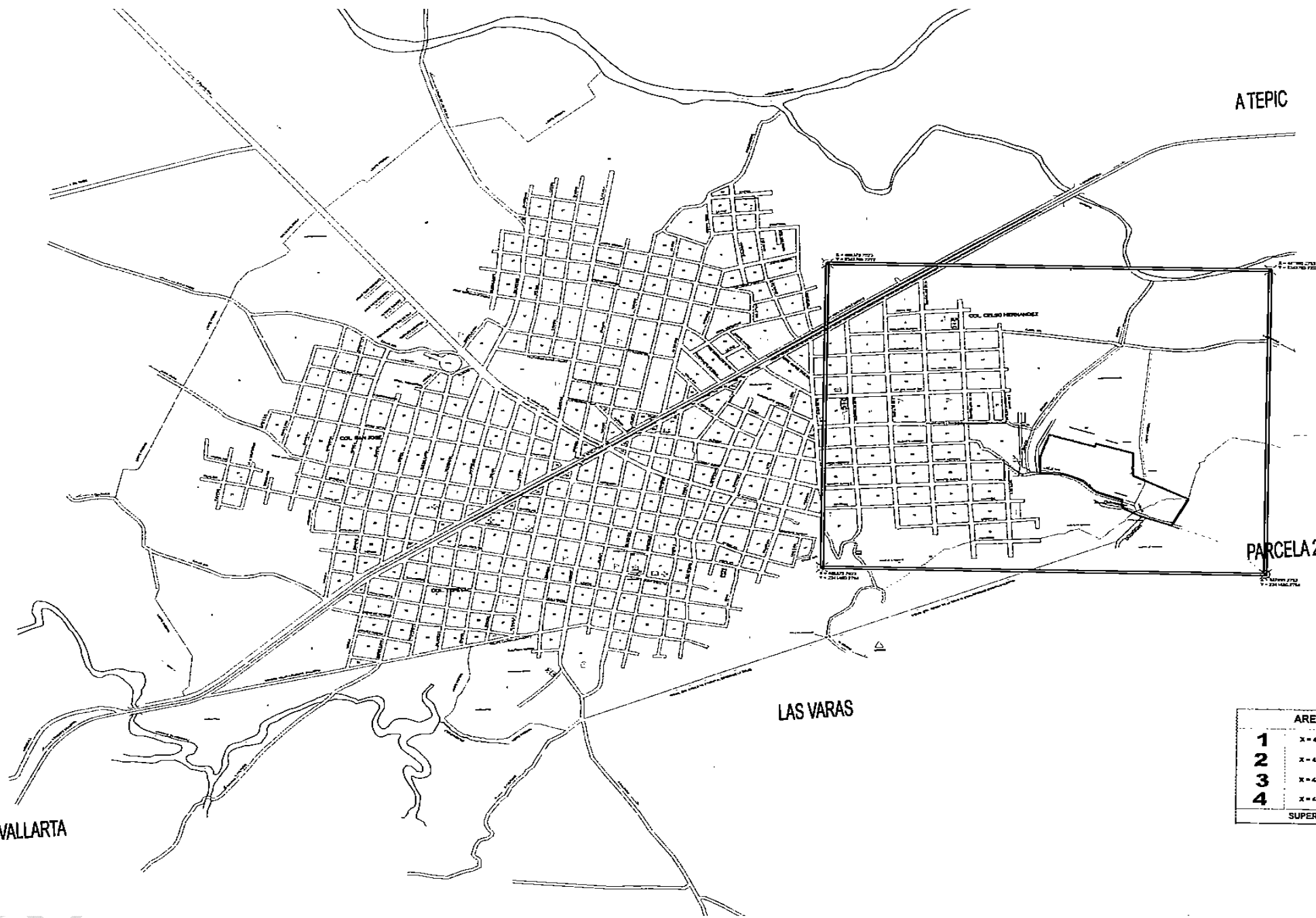


-  AR AGRICULTURA DE RIEGO
-  SMS SELVA MEDIANA SUBCADUCIFOLIA

## HIDROLOGIA Y VEGETACION

A SAN BLAS

A TEPIC



AREA DE ESTUDIO		
<b>1</b>	X = 486378.7023	Y = 2342765.7223
<b>2</b>	X = 487895.2783	Y = 2342765.7222
<b>3</b>	X = 487895.2783	Y = 2341480.2784
<b>4</b>	X = 486378.7023	Y = 2341480.2784
SUPERFICIE: 194-81-90.923M2		

APTO. VALLARTA

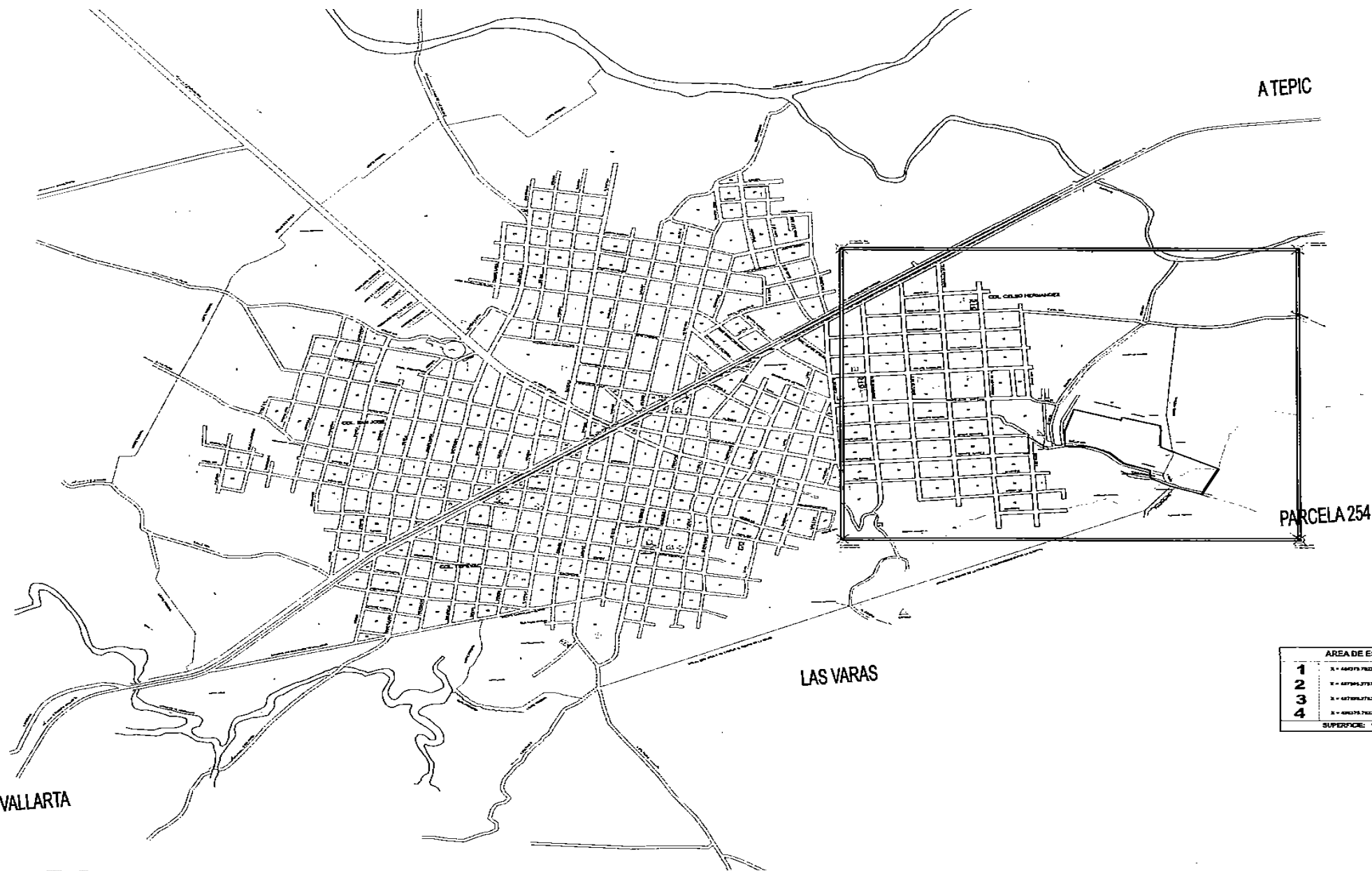
LAS VARAS

PARCELA 254



A SAN BLAS

ATEPIC

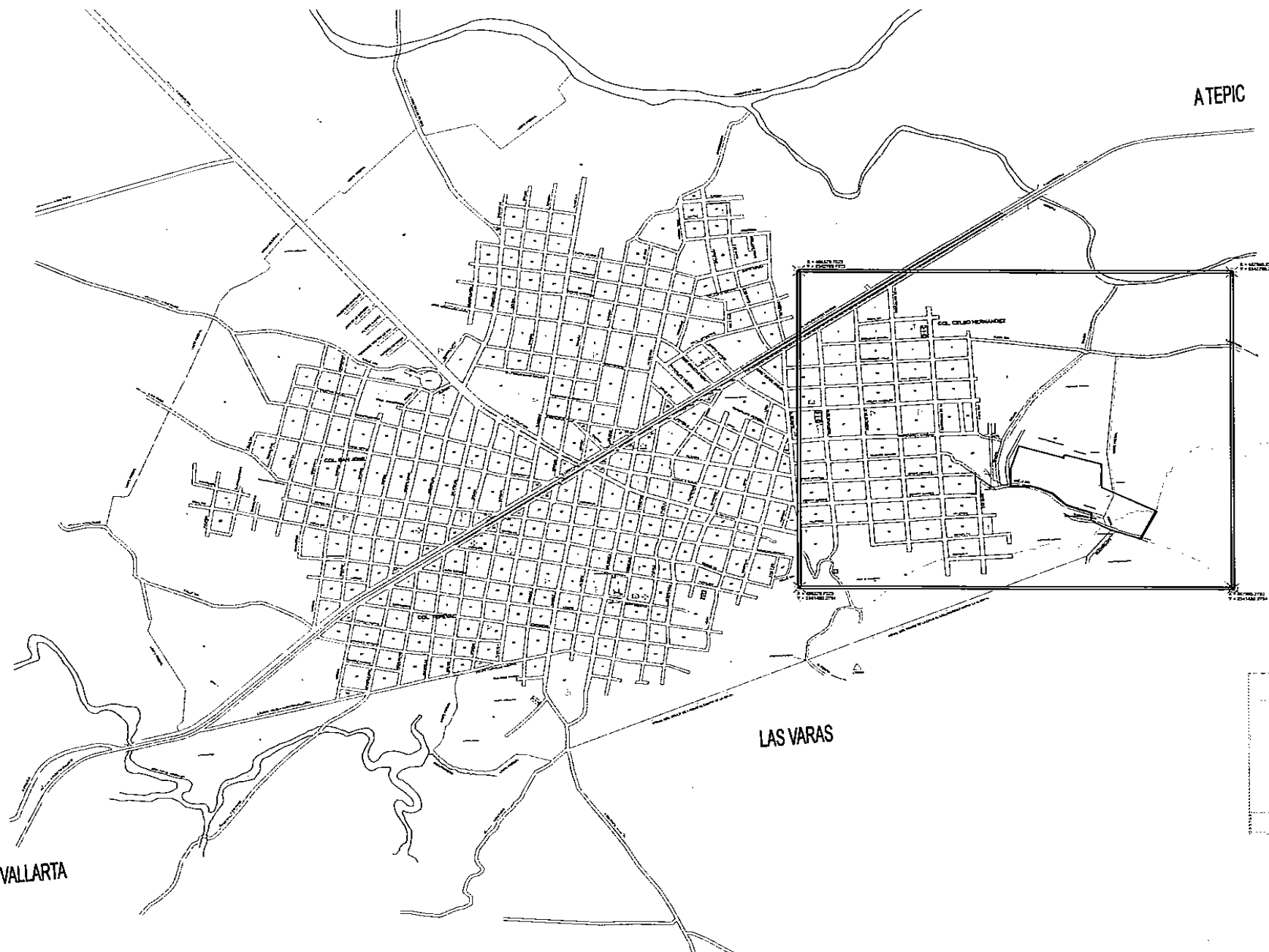


AREA DE ESTUDIO		
1	X = 446375.7923	Y = 2342755.7223
2	X = 447395.2793	Y = 2342755.7223
3	X = 447395.2793	Y = 2341486.2794
4	X = 446375.7923	Y = 2341486.2794
SUPERFICIE: 194.4150.9233M2		

COF

A SAN BLAS

ATEPIC



PARCELA 254

AREA DE ESTUDIO

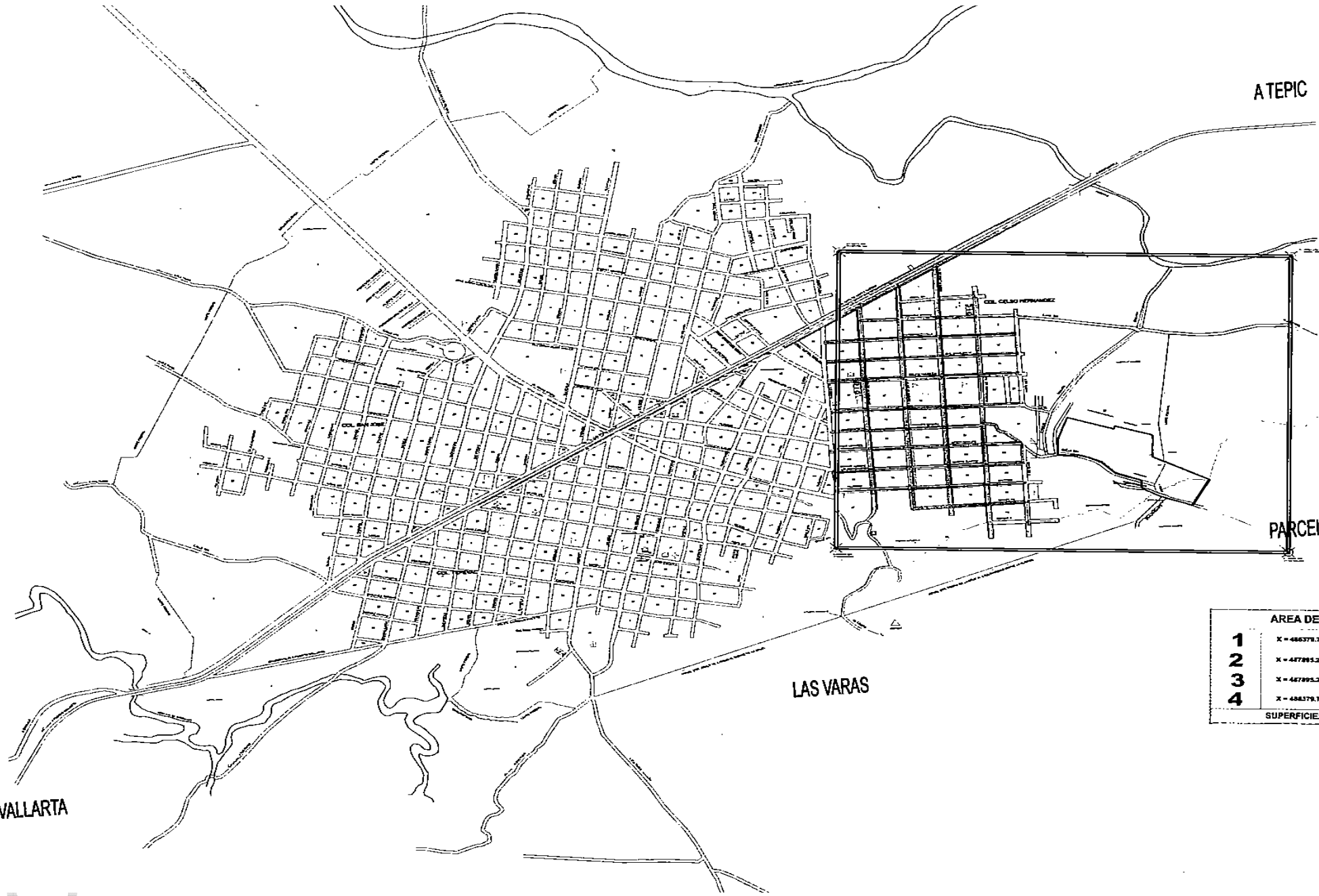
<b>1</b>	X = 486379.7023	Y = 2342765.7222
<b>2</b>	X = 487895.2783	Y = 2342765.7222
<b>3</b>	X = 487895.2783	Y = 2341480.2764
<b>4</b>	X = 488379.7023	Y = 2341480.2764

SUPERFICIE: 194-81-90.923M2



A SAN BLAS

ATEPIC



PARCELA 254

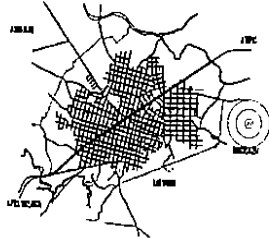
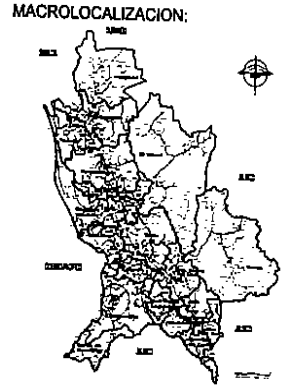
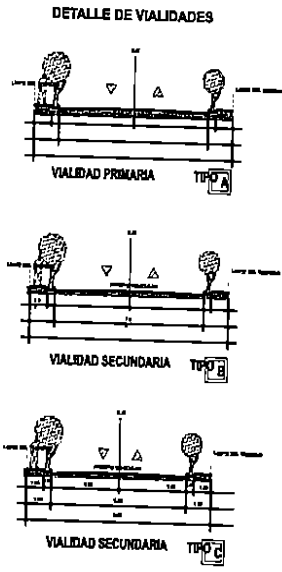
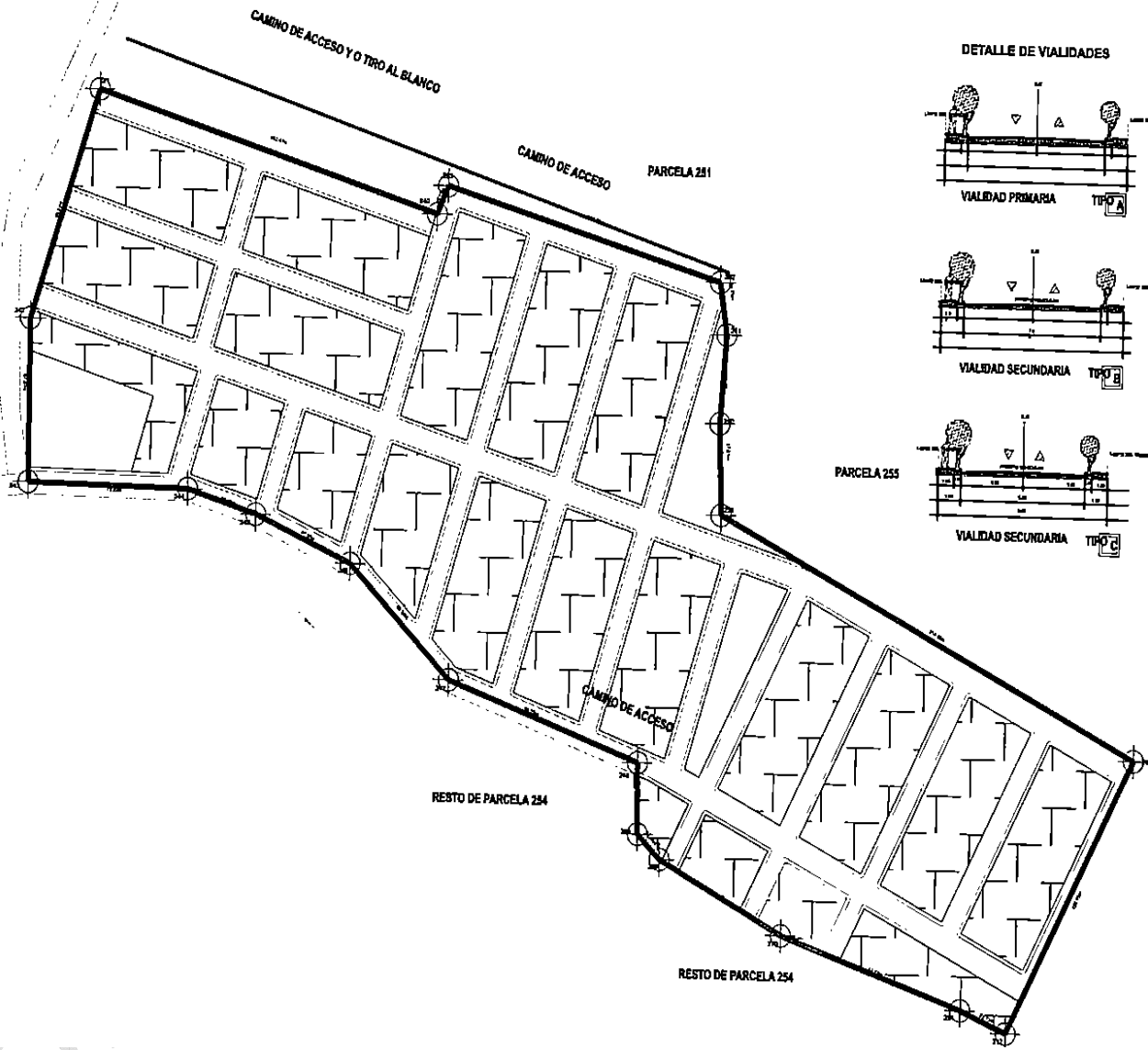
LAS VARAS

APTO. VALLARTA

AREA DE ESTUDIO		
1	X = 486378.7023	Y = 2342765.7222
2	X = 487895.3783	Y = 2342765.7222
3	X = 487895.3783	Y = 2341480.3784
4	X = 488378.7023	Y = 2341480.3784
SUPERFICIE: 194-81-90.523M2		

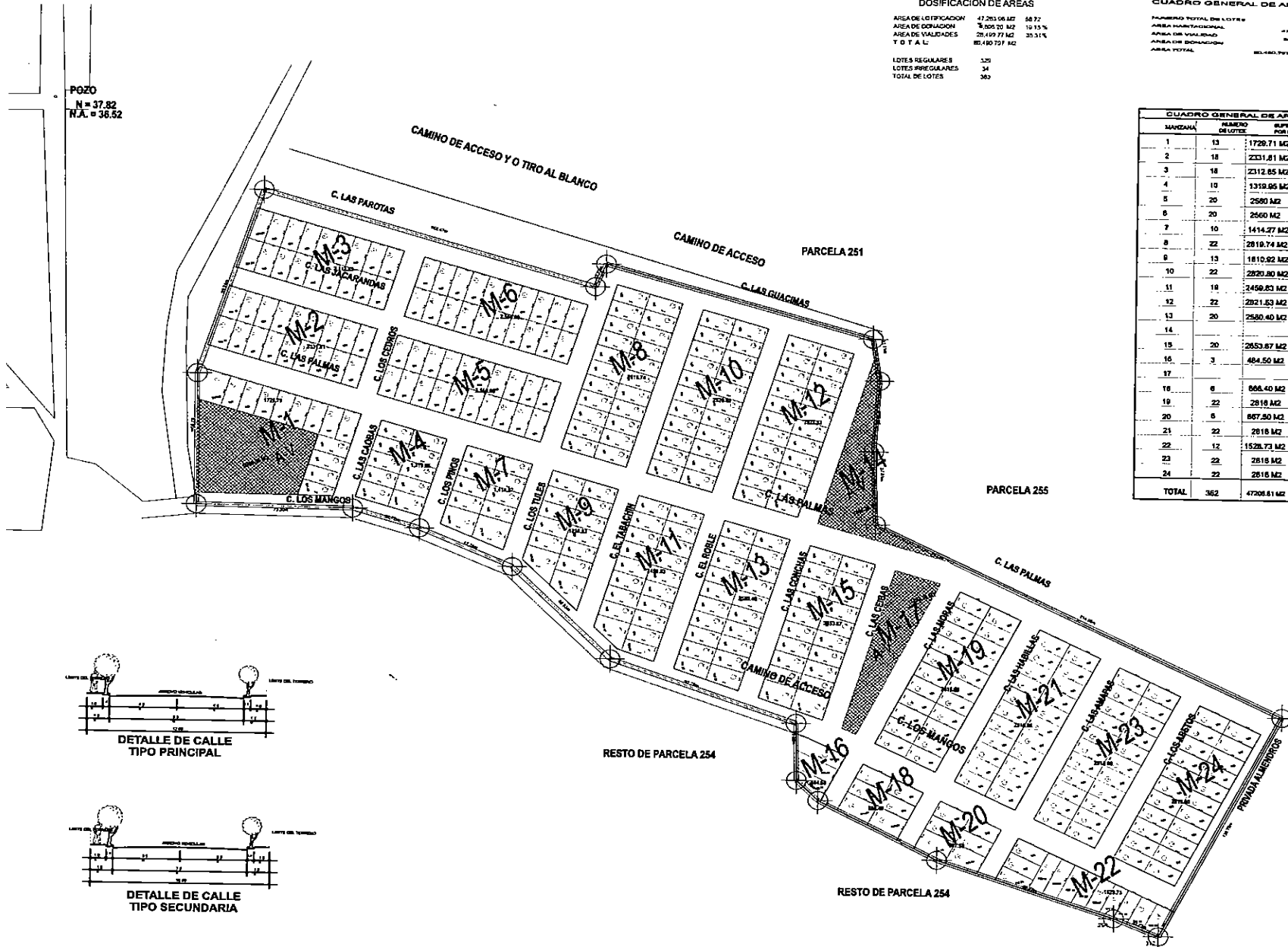


POZO  
N = 17.82  
N.A. = 38.32



NO.	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...
21	...	...	...	...	...
22	...	...	...	...	...
23	...	...	...	...	...
24	...	...	...	...	...
25	...	...	...	...	...
26	...	...	...	...	...
27	...	...	...	...	...
28	...	...	...	...	...
29	...	...	...	...	...
30	...	...	...	...	...
31	...	...	...	...	...
32	...	...	...	...	...
33	...	...	...	...	...
34	...	...	...	...	...
35	...	...	...	...	...
36	...	...	...	...	...
37	...	...	...	...	...
38	...	...	...	...	...
39	...	...	...	...	...
40	...	...	...	...	...
41	...	...	...	...	...
42	...	...	...	...	...
43	...	...	...	...	...
44	...	...	...	...	...
45	...	...	...	...	...
46	...	...	...	...	...
47	...	...	...	...	...
48	...	...	...	...	...
49	...	...	...	...	...
50	...	...	...	...	...
51	...	...	...	...	...
52	...	...	...	...	...
53	...	...	...	...	...
54	...	...	...	...	...
55	...	...	...	...	...
56	...	...	...	...	...
57	...	...	...	...	...
58	...	...	...	...	...
59	...	...	...	...	...
60	...	...	...	...	...
61	...	...	...	...	...
62	...	...	...	...	...
63	...	...	...	...	...
64	...	...	...	...	...
65	...	...	...	...	...
66	...	...	...	...	...
67	...	...	...	...	...
68	...	...	...	...	...
69	...	...	...	...	...
70	...	...	...	...	...
71	...	...	...	...	...
72	...	...	...	...	...
73	...	...	...	...	...
74	...	...	...	...	...
75	...	...	...	...	...
76	...	...	...	...	...
77	...	...	...	...	...
78	...	...	...	...	...
79	...	...	...	...	...
80	...	...	...	...	...
81	...	...	...	...	...
82	...	...	...	...	...
83	...	...	...	...	...
84	...	...	...	...	...
85	...	...	...	...	...
86	...	...	...	...	...
87	...	...	...	...	...
88	...	...	...	...	...
89	...	...	...	...	...
90	...	...	...	...	...
91	...	...	...	...	...
92	...	...	...	...	...
93	...	...	...	...	...
94	...	...	...	...	...
95	...	...	...	...	...
96	...	...	...	...	...
97	...	...	...	...	...
98	...	...	...	...	...
99	...	...	...	...	...
100	...	...	...	...	...





**DATOS GENERALES DEL PROYECTO  
DOSIFICACION DE AREAS**

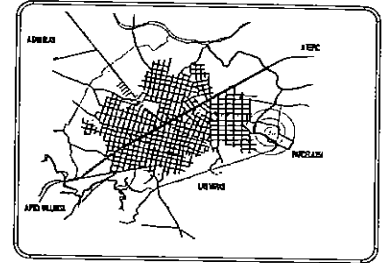
AREA DE LOTIFICACION	47.203.00 M <sup>2</sup>	58.72 %
AREA DE DONACION	5.005.20 M <sup>2</sup>	10.51 %
AREA DE VALIADES	26.499.77 M <sup>2</sup>	55.31 %
T O T A L	80.498.00 M <sup>2</sup>	
LOTES REGULARES	320	
LOTES IRRREGULARES	34	
TOTAL DE LOTES	354	

**CUADRO GENERAL DE AREAS**

PROMEDIO TOTAL DE LOTES	394.000
AREA HABITACIONAL	47.203.00 M <sup>2</sup>
AREA DE DONACION	5.005.20 M <sup>2</sup>
AREA DE VALIADES	26.499.77 M <sup>2</sup>
AREA TOTAL	80.498.00 M <sup>2</sup>

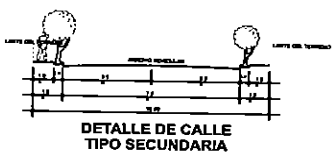
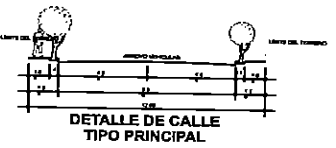
**CUADRO GENERAL DE AREAS**

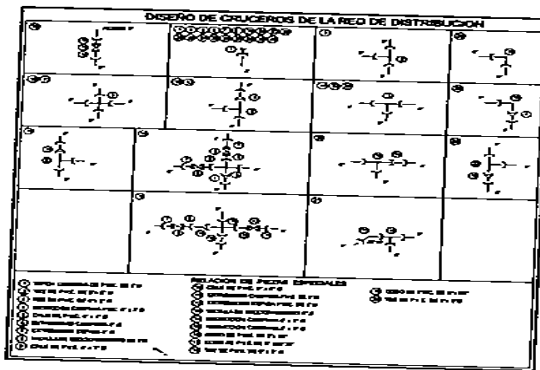
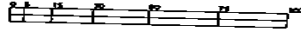
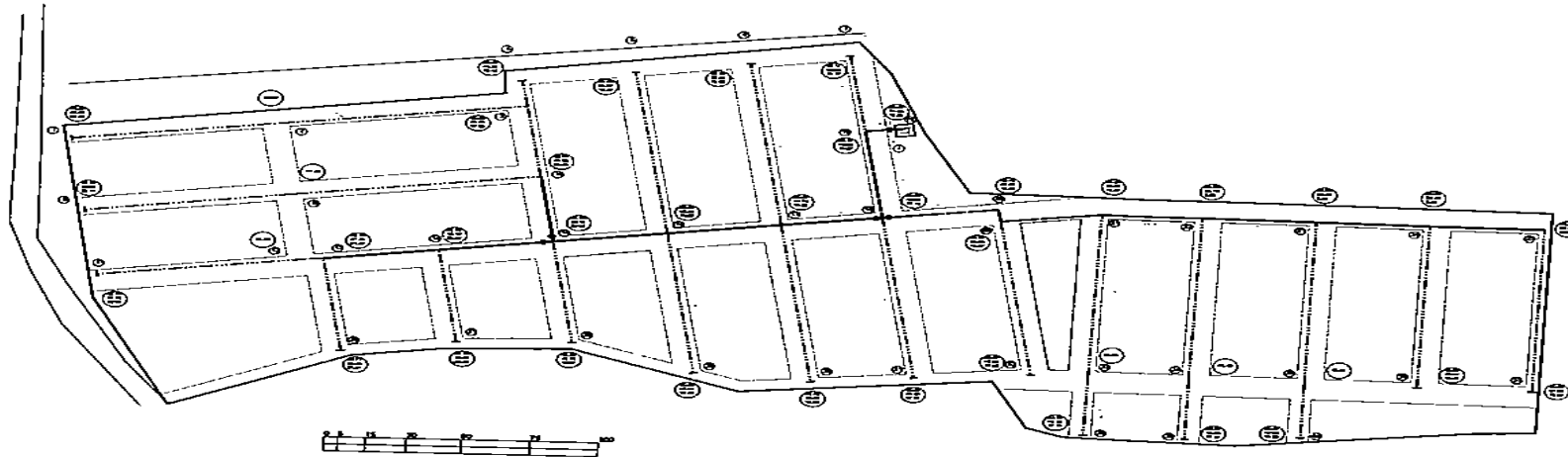
MANZANA	NUMERO DE LOTES	SUPERFICIE POR MANZANA	AREA DE DONACION
1	13	1726.71 M <sup>2</sup>	2088.50 M <sup>2</sup>
2	18	2331.81 M <sup>2</sup>	
3	18	2312.85 M <sup>2</sup>	
4	10	1319.95 M <sup>2</sup>	
5	20	2580 M <sup>2</sup>	
6	20	2560 M <sup>2</sup>	
7	10	1414.27 M <sup>2</sup>	
8	22	2818.74 M <sup>2</sup>	
9	13	1810.92 M <sup>2</sup>	
10	22	2820.80 M <sup>2</sup>	
11	18	2468.83 M <sup>2</sup>	
12	22	2821.83 M <sup>2</sup>	
13	20	2580.40 M <sup>2</sup>	
14			1444.38 M <sup>2</sup>
15	20	2653.87 M <sup>2</sup>	
16	3	484.50 M <sup>2</sup>	
17			1283.28 M <sup>2</sup>
18	8	868.40 M <sup>2</sup>	
19	22	2818 M <sup>2</sup>	
20	5	867.90 M <sup>2</sup>	
21	22	2818 M <sup>2</sup>	
22	12	1528.73 M <sup>2</sup>	
23	22	2818 M <sup>2</sup>	
24	22	2818 M <sup>2</sup>	
TOTAL	362	47208.81 M <sup>2</sup>	4508.20 M <sup>2</sup>



**DATOS GENERALES DEL PROYECTO  
DOSIFICACION DE AREAS**

AREA DE LOTIFICACION	47.203.00 M <sup>2</sup>	58.72 %
AREA DE DONACION	5.005.20 M <sup>2</sup>	10.51 %
AREA DE VALIADES	26.499.77 M <sup>2</sup>	55.31 %
T O T A L	80.498.00 M <sup>2</sup>	
LOTES REGULARES	320	
LOTES IRRREGULARES	34	
TOTAL DE LOTES	354	





**RELACION DE MATERIALES PARA FORMA DOMICILIARIA DE 1/2"**

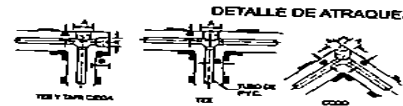
1.00	1.00	1.00
2.00	2.00	2.00
3.00	3.00	3.00
4.00	4.00	4.00
5.00	5.00	5.00
6.00	6.00	6.00
7.00	7.00	7.00
8.00	8.00	8.00
9.00	9.00	9.00
10.00	10.00	10.00



**DETALLE DE EXCAVACION**

**CARACTERISTICAS**

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
1	Excavacion	0.50	m <sup>3</sup>
2	Revoque	0.70	m <sup>2</sup>
3	Forma	1.00	m <sup>2</sup>
4	Mano de obra	0.50	hombre



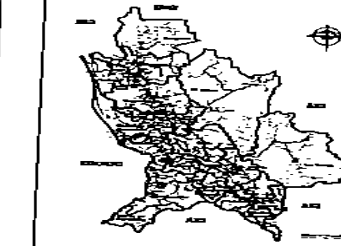
**DIMENSIONES DE LOS ATRACOS DE CONCRETO PARA LAS PIEZAS ESPECIALES DE P.V.C.**

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
1	Ataque	0.50	m <sup>3</sup>
2	Revoque	0.70	m <sup>2</sup>
3	Forma	1.00	m <sup>2</sup>
4	Mano de obra	0.50	hombre



UBICACION GEOGRAFICA LOCALIDAD DE DITLAN DEL RIO MPIO. DE DITLAN DEL RIO

ESTADO DE NAYARIT



**DATOS GENERALES DEL PROYECTO**

**DISTRIBUCION DE AREAS**

AREA DE LOTEACION	47.30 H.A.	16.72
AREA DE DISTRIBUCION	47.30 H.A.	16.72
AREA DE VALORACION	47.30 H.A.	16.72
AREA DE VALORACION	47.30 H.A.	16.72
AREA DE VALORACION	47.30 H.A.	16.72
AREA DE VALORACION	47.30 H.A.	16.72
AREA DE VALORACION	47.30 H.A.	16.72
AREA DE VALORACION	47.30 H.A.	16.72
AREA DE VALORACION	47.30 H.A.	16.72
AREA DE VALORACION	47.30 H.A.	16.72

**POBLACION ACTUAL (2009)**

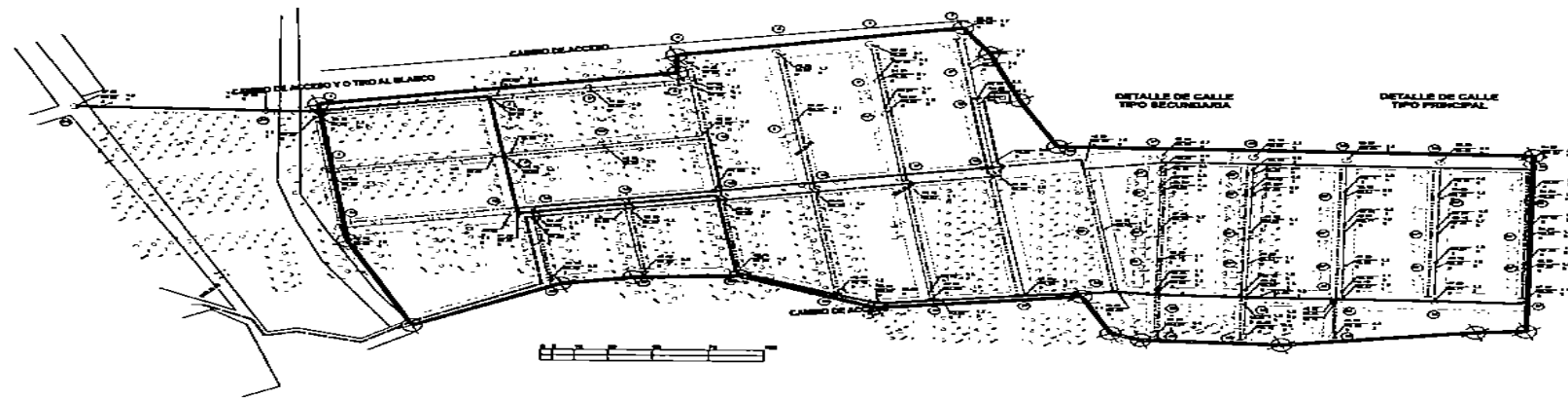
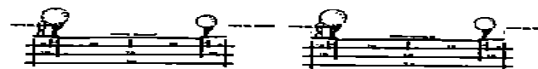
POBLACION ACTUAL (2009)	00	Hombres
POBLACION DE PROYECTO (2029)	1834	Mujeres
ESTACION	230	Mujeres
COEFICIENTE DE VARIACION DIARIA (4.00)		
COEFICIENTE DE VARIACION HORARIA (4.00)		
GASTO MEDIO	4.00	L.P.S.
GASTO MAXIMO DIARIO	8.00	L.P.S.
GASTO MAXIMO HORARIO	8.44	L.P.S.

**SIMBOLOGIA**

○	TUBERIA P.V.C. DE 4" D
○	TUBERIA P.V.C. DE 6" D
○	TUBERIA P.V.C. DE 8" D
○	TUBERIA P.V.C. DE 10" D
○	TERMINACION TAPON
○	VALVULA DE CRUCERO
○	VALVULA DE SECCIONAMIENTO
○	COTA PIEZOMETRICA
○	COTA DE TERRENO
○	CARGA DISPONIBLE
○	TANQUE ELEVADO

**CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE PARA EL FRACC. SOCIAL PROGRESIVO "NUEVA ESPERANZA"**

Proyecto:	CONSTRUCCION DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE	Plan de obra
Plano:	PLANTA DE LA RED DE DISTRIBUCION	Accesorios
Ubicacion:	LAS VARAS, MPIO. DE COMPOSTELA	M.E.T.A.O.S
Problema:		Fecha:
Fecha:		Julio 2009
Elaboro:		Revisó:
		No. 030
		No. 030



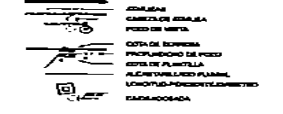
UBICACION GEOGRAFICA  
LOCALIDAD DE ESTILAN DEL RIO  
MPIO. DE ESTILAN DEL RIO



**DATOS GENERALES DEL PROYECTO**  
**DISTRIBUCION DE AREAS**

AREA DE LOTIFICACION	10.25 Ha	10.25 Ha
AREA DE CONSERVACION	10.25 Ha	10.25 Ha
AREA DE SERVICIOS	10.25 Ha	10.25 Ha
TOTAL	30.75 Ha	30.75 Ha
LOTES INDIVIDUALES	10.25 Ha	10.25 Ha
TOTAL DE LOTES	10.25 Ha	10.25 Ha
POBLACION ACTUAL	100	100
POBLACION DEL PROYECTO	1000	1000
ESTACION	1000	1000
COORDINADAS DE VERTICACION	1000	1000
COORDINADAS DE VERTICACION	1000	1000
CALTO MEDIO	1000	1000
CALTO MEDIO	1000	1000
CALTO MEDIO	1000	1000
CALTO MEDIO	1000	1000

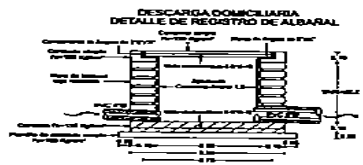
**SIMBOLOGIA**



**DETALLE DE EXCAVACION**

**CARACTERISTICAS**

DIAMETRO TUBERIA (Pulgadas)	ANCHO DE ZANJA (Metros)	PROFUNDIDAD DE ZANJA (Metros)	ESPESOR DE PLANTILLA (Metros)
8	0.75	1.15	0.10

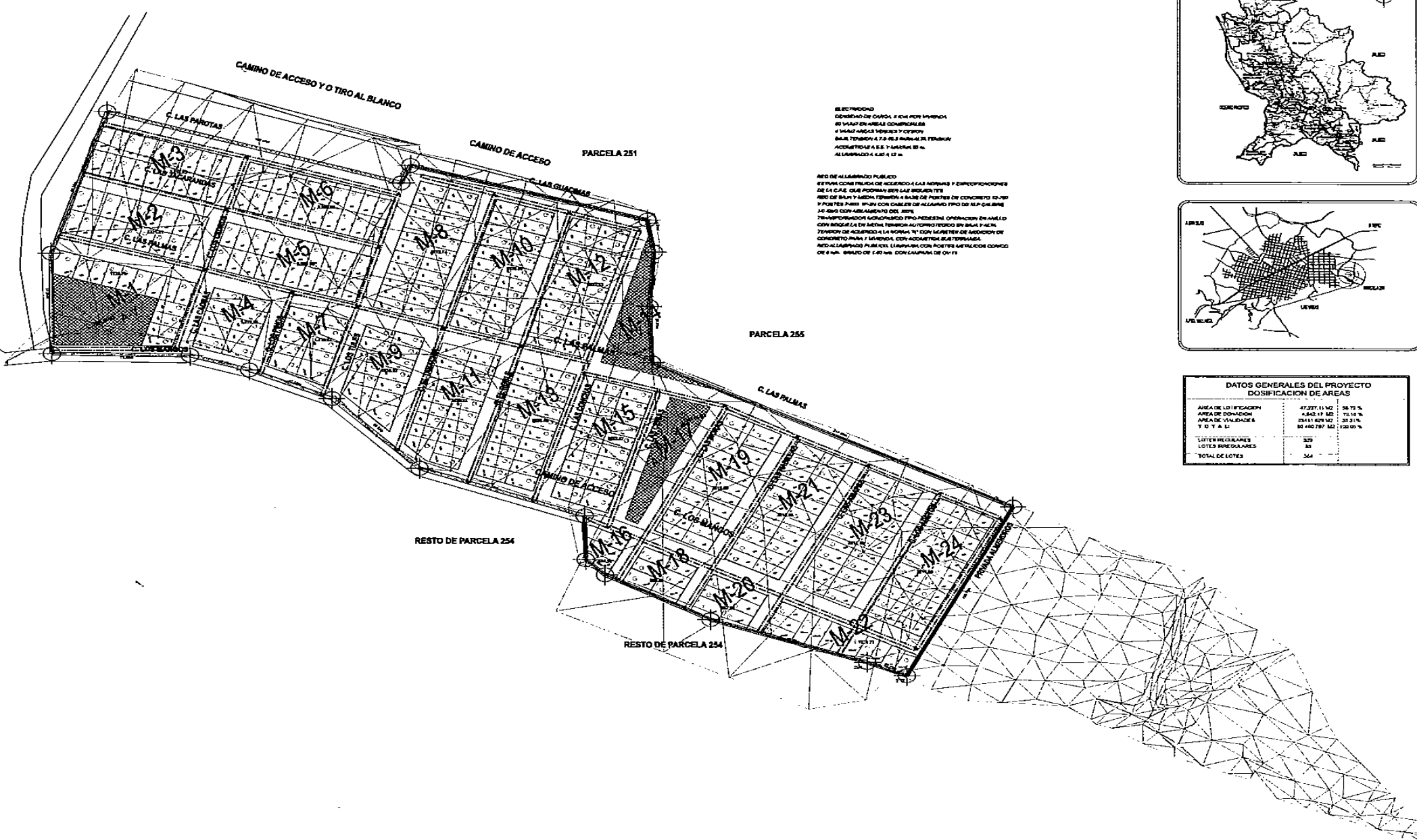


**CUADRO DEL AREA DE APLICACION**

NO.	DESCRIPCION	AREA (M <sup>2</sup> )	VALOR
1	...	...	...
2	...	...	...
3	...	...	...
4	...	...	...
5	...	...	...
6	...	...	...
7	...	...	...
8	...	...	...
9	...	...	...
10	...	...	...
11	...	...	...
12	...	...	...
13	...	...	...
14	...	...	...
15	...	...	...
16	...	...	...
17	...	...	...
18	...	...	...
19	...	...	...
20	...	...	...
21	...	...	...
22	...	...	...
23	...	...	...
24	...	...	...
25	...	...	...
26	...	...	...
27	...	...	...
28	...	...	...
29	...	...	...
30	...	...	...
31	...	...	...
32	...	...	...
33	...	...	...
34	...	...	...
35	...	...	...
36	...	...	...
37	...	...	...
38	...	...	...
39	...	...	...
40	...	...	...
41	...	...	...
42	...	...	...
43	...	...	...
44	...	...	...
45	...	...	...
46	...	...	...
47	...	...	...
48	...	...	...
49	...	...	...
50	...	...	...
51	...	...	...
52	...	...	...
53	...	...	...
54	...	...	...
55	...	...	...
56	...	...	...
57	...	...	...
58	...	...	...
59	...	...	...
60	...	...	...
61	...	...	...
62	...	...	...
63	...	...	...
64	...	...	...
65	...	...	...
66	...	...	...
67	...	...	...
68	...	...	...
69	...	...	...
70	...	...	...
71	...	...	...
72	...	...	...
73	...	...	...
74	...	...	...
75	...	...	...
76	...	...	...
77	...	...	...
78	...	...	...
79	...	...	...
80	...	...	...
81	...	...	...
82	...	...	...
83	...	...	...
84	...	...	...
85	...	...	...
86	...	...	...
87	...	...	...
88	...	...	...
89	...	...	...
90	...	...	...
91	...	...	...
92	...	...	...
93	...	...	...
94	...	...	...
95	...	...	...
96	...	...	...
97	...	...	...
98	...	...	...
99	...	...	...
100	...	...	...

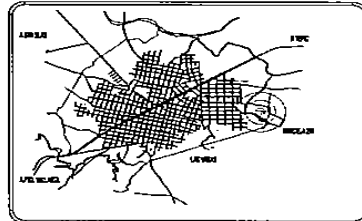
SUPERFICIE = 20.450.791 m<sup>2</sup>

POZO  
H = 37.82  
N.C.A. = 36.52



RESTRICCION  
DENEGADO DE CONDA. A ESE POR INHIBICION  
DE USAR EN AREAS COMERCIALES  
A UNAS AREAS RESIDUALES Y CERRAR  
SINUS TERMINO A 10 M. DEL BARRIO DEL TENDON  
ACOMODAR A E.S. Y AEROSOL EN EL  
ALABRADO A 1.80 M.

REDE DE ALUMBRADO PUBLICO  
SE HARA COMO TRINCHA DE ACCESO A LAS AVENIDAS Y DESPREOCUPACIONES  
DE LA CAL. QUE PODRAN SER LAS BORDADERAS  
REDE DE BARRA Y MEDIA TERMINO A BARRA DE PORTES DE CONCRETO 10 CM  
Y PORTES PARRA 10 CM CON CABLES DE ALUMBRADO TIPO 100 W/240V/250  
10 AMP CON ABALAMIENTOS DEL 100%  
TRANSFORMADOR MONOFASICO TIPO PERSENA OPERACION EN ANILLO  
CON BARRERA DE ALUMBRADO AUTOPROTEGIDO EN BARRA 1/4 CM.  
TERMINO DE ACCESO A LA NORMA N° 1 CON MANTENIMIENTO DE ASOCIACION DE  
CONCRETO PARRA 1/4 MANDRA. CON ACCIONES EN LA TERMINAL  
REDE ALABRADO PUBLICO. LUMINARIOS CON PORTES AUTOPROTEGIDO  
DE 8 W. BARRA DE 1.80 M. CON LAMPARA DE 0/15



**DATOS GENERALES DEL PROYECTO  
DOSIFICACION DE AREAS**

AREA DE LOCALIZACION	47.277,11 M <sup>2</sup>	58,73 %
AREA DE DONACION	4.842,17 M <sup>2</sup>	10,24 %
AREA DE VALIADURA T. D. T. A. L.	23.111,428 M <sup>2</sup>	28,21 %
	80.440,787 M <sup>2</sup>	100,00 %
LOTES IRREGULARES	375	
LOTES REGULARES	33	
TOTAL DE LOTES	364	

