

# 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 CXCVII

Tepic, Nayarit; 15 de Agosto de 2015

Número: 034

Tiraje: 080

## SUMARIO

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MONTEÓN  
DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT**

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MONTEÓN  
VERSIÓN ABREVIADA  
MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT, MÉXICO**

## **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MONTEÓN**

### **CONTENIDO**

#### **INTRODUCCIÓN**

##### **I. ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**

1. Datos generales del proyecto

##### **II. MARCO JURÍDICO**

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
2. Ley General de Asentamientos Humanos
3. Ley General de Planeación
4. Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
5. Ley Agraria.
6. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit.
7. Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit, decreto No. 8181
8. Ley de Planeación del Estado de Nayarit
9. Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.
10. Ley Municipal para el Estado de Nayarit.
11. Ley de Fomento al Turismo para el Estado de Nayarit
12. Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del municipio de Compostela, Nayarit
13. Otras Leyes, Reglamentos, Normas y Acuerdos
  - 13.1 Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia del Impacto Ambiental.
  - 13.2 Ley de Aguas Nacionales
  - 13.3 Ley Federal del Mar
  - 13.4 Ley que establece el derecho de vía de una carretera o camino local

##### **III. MARCO DE PLANEACIÓN**

1. Planes y Programas de nivel superior de los cuales se deriva
2. Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012
3. Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 2001-2006
4. Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2011-2017

5. Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Nayarit
6. Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del corredor costero Nuevo Vallarta-Compostela-San Blas
7. Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana Interestatal (ZMI) Puerto Vallarta-Bahía de Banderas.
8. Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de los municipios de Bahía de Banderas, Compostela y San Blas (POER) (En consulta pública)
9. Plan de Desarrollo del municipio de Compostela, Nayarit
10. Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit

#### **IV. DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE ESTUDIO**

1. Área de estudio
2. Medio Físico Natural
  - 2.1 Topografía
    - 2.1.1 Elevaciones topográficas
    - 2.1.2 Pendientes topográficas
  - 2.2 Geología
  - 2.3 Edafología
  - 2.4 Hidrología
    - 2.4.1 Cuencas Hidrológicas
    - 2.4.2 Sub-cuencas Hidrológicas
  - 2.5 Vegetación
  - 2.6 Uso potencial del suelo
3. Síntesis del Medio Físico Natural
4. Medio Físico Transformado
  - 4.1 Estructura Territorial y Urbana
  - 4.2 Estructura Vial
    - 4.2.1 Jerarquía vial existente
    - 4.2.2 Puntos de conflicto vial
    - 4.2.3 Pavimentos
  - 4.3 Tenencia del suelo, propiedad social y privada
  - 4.4 Asentamientos humanos
    - 4.4.1 Hitos

- 4.4.2 Nodos
- 4.5 Equipamiento urbano
- 4.6 Infraestructura
  - 4.6.1 Agua Potable y Drenaje
  - 4.6.2 Electricidad y Alumbrado Público
- 5. Síntesis del Medio Físico Transformado
- 6. Medio Socioeconómico
  - 6.1 Aspectos Demográficos
    - 6.1.1 Distribución demográfica en el área de estudio
    - 6.1.2 Distribución de población por sexo y grupos de edad
    - 6.1.3 Hablantes de lengua indígena
    - 6.1.4 Migración
  - 6.2 Aspectos Económicos
    - 6.2.1 Población económicamente activa
    - 6.2.2 Ocupación de la población
    - 6.2.3 Distribución del ingreso
  - 6.3 Nivel de satisfacción de necesidades básicas
    - 6.3.1 Servicios públicos
    - 6.3.2 Educación
    - 6.3.3 Salud
    - 6.3.4 Comercio y servicios
    - 6.3.5 Marginación y pobreza
- 7. Síntesis del Medio Socioeconómico

## **V. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO**

- 1. Perspectivas de crecimiento demográfico
- 2. Demanda de suelo urbano
- 3. Requerimientos de equipamiento urbano
- 4. Requerimientos de infraestructura

## **VI. OBJETIVOS Y METAS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**

- 1. Objetivos generales del Plan Parcial de Desarrollo Urbano
- 2. Objetivos específicos
- 3. Metas específicas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano

## **VII. ESTRATEGIAS DE URBANIZACIÓN**

1. Área de aplicación
2. Estrategia general
3. Políticas del Plan Parcial
  - 3.1 Políticas de Conservación
  - 3.2 Políticas de Mejoramiento
  - 3.3 Políticas de Crecimiento
4. Clasificación de áreas
  - 4.1 Áreas Rústicas
    - 4.1.1 Áreas Rústicas Agropecuarias
    - 4.1.2 Áreas Rústicas Turísticas de Control Especial
  - 4.2 Áreas Urbanizadas
    - 4.2.1 Áreas de Renovación Urbana
  - 4.3 Áreas de Reserva Urbana
    - 4.3.1 Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo
  - 4.4 Áreas de Protección Patrimonial
    - 4.4.1 Áreas de protección al Patrimonio Histórico
  - 4.5 Áreas de Conservación Ecológica
  - 4.6 Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua
  - 4.7 Áreas de Restricción a Infraestructura e Instalaciones Especiales
    - 4.7.1 Áreas de Restricción para la vialidad
    - 4.7.2 Áreas de Restricción por paso o instalaciones de agua potable
    - 4.7.3 Áreas de Restricción por paso o instalaciones de drenaje
    - 4.7.4 Áreas de Restricción por paso o instalaciones de electricidad
    - 4.7.5 Áreas de Restricción por paso o instalaciones de telecomunicación
5. Zonificación Secundaria
  - 5.1 Zonas turísticas
    - 5.1.1 Turístico Hotelero Mínima Densidad
    - 5.1.2 Turístico Hotelero Alta Densidad
  - 5.2 Zonas Habitacionales
    - 5.2.1 Habitacional
  - 5.3 Zonas Mixto barrial

- 5.3.1 Mixto
- 5.4 Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos
  - 5.4.1 Barriales
  - 5.4.1 Centrales
- 5.5 Zonas de Conservación
  - 5.5.1 Área Natural protegida/Actividades Silvestres
  - 5.5.2 Conservación Ecológica/Actividades Silvestres
- 5.6 Zonas de Aprovechamiento de los Recursos Naturales
  - 5.6.1 Agropecuarias
- 5.7 Zonas de Infraestructura e Instalaciones Especiales
  - 5.7.1 Infraestructura Urbana
  - 5.7.2 Infraestructura Regional
- 5.8 Zonas de Restricción por cauces y cuerpos de agua
- 6. Estructura territorial y urbana
  - 6.1 Sistema Interurbano- Vialidades Regionales
  - 6.2 Sistema Intra-urbano
  - 6.3 Nodos Viales

**VIII. NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MONTEON**

**IX. NORMAS DE DISEÑO E INGENIERIA URBANA**

- 1. Criterios para el diseño de vialidades
  - 1.1 Vialidades Subcolectoras
  - 1.2 Vialidades Locales
  - 1.3 Vialidades Tranquilizadas
  - 1.4 Vialidades Peatonales
  - 1.5 Banquetas
  - 1.6 Estacionamiento
  - 1.7 Alineamiento Horizontal
  - 1.8 Alineamiento Vertical
  - 1.9 Vegetación y obstáculos laterales
  - 1.10 Superficie de Rodamiento
  - 1.11 Topes y reductores de velocidad

- 1.12 Carriles de cambio de velocidad
- 1.13 Análisis del funcionamiento de una vialidad existe y en proyecto
- 1.14 Tipos de isletas y características
- 1.15 Entronques
- 1.16 Glorietas
- 1.17 Cruces Peatonales
- 1.18 Requerimientos para los semáforos
- 1.19 Señalamiento en intersecciones y vialidades
- 2. Criterios de Ingeniería Urbana
  - 2.1 Agua Potable, Drenaje Sanitario y Pluvial
  - 2.2 Infraestructura Eléctrica, Alumbrado y Telefonía
- 3. Obras Mínimas de Urbanización
- X. AREAS DE DONACIÓN PARA DESTINOS**
- XI. PROGRAMA DE ACCIÓN URBANÍSTICA**
- XII. INSTRUMENTACIÓN JURÍDICA**
  - 1. Derechos y obligaciones derivados del presente plan parcial.
  - 2. De los Recursos

**ANEXOS GRÁFICOS**

## INTRODUCCIÓN

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón es el instrumento que expone y rige las diversas acciones y estrategias de desarrollo urbano, turístico y ecológico, dentro del ámbito de la conservación, mejoramiento y crecimiento.

Su principal utilidad es precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios que abarca el área de aplicación. En este documento se presenta el conjunto de normas y lineamientos que dan sustento al ordenamiento y regulación de suelo urbano, reservas urbanas y ecológicas que fueron propuestas en el citado proyecto.

### I. ENUNCIADO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Congruente con las disposiciones en materia de planeación y desarrollo urbanos que aplican en la totalidad de acciones urbanísticas del Estado de Nayarit; así como lo estipulado en las diversas Leyes, Planes y Programas a nivel federal, estatal y municipal, principalmente, aquellas aplicables al municipio de Compostela, se propone el presente documento donde se exponen las estrategias de urbanización, además de las respectivas normas, criterios y lineamientos que ordenarán el área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón.

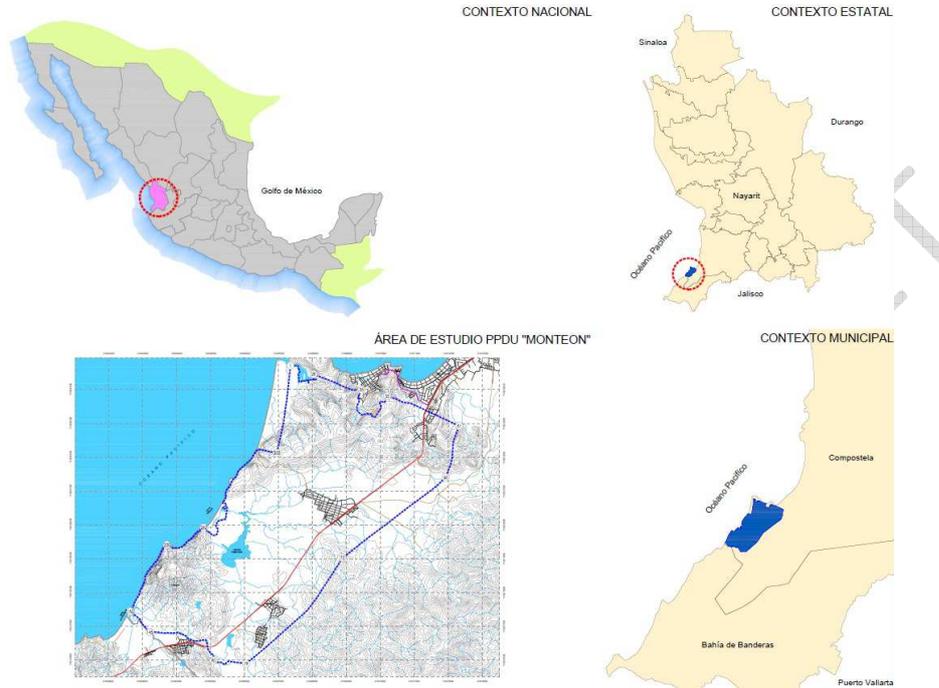
#### I.1 DATOS GENERALES DEL PROYECTO

Como referencia geográfica a escala estatal y regional; Nayarit se ubica al occidente del país, y en su zona Sur-Poniente se localizan los municipios de San Blas, Compostela y Bahía de Banderas, los cuales conforman el corredor costero de la Riviera Nayarita.

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano se inserta dentro del territorio del municipio de Compostela, el cual está situado en las coordenadas geográficas extremas entre los paralelos 21°22' a 20°52' de latitud norte y 104°49' a 105°22' de longitud oeste. Dicho municipio posee una extensión territorial de 1,848 km<sup>2</sup> que representa el 6.76 % de la superficie del Estado de Nayarit, y a su vez el 52.4 % con respecto a la región Costa Sur.

La superficie donde se hará efectivo el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón** es de **3,866-80-02.24Has**, y colinda al norte con terrenos aledaños a la localidad del Monteón, Al este y sureste la carretera federal 200 como vialidad primaria más cercana al proyecto. Hacia el sur y suroeste, abarca la población de Úrsulo Galván, y colinda con el límite municipal entre Compostela y Bahía de Banderas. Hacia el suroeste la localidad más próxima es Lo de Marcos. Finalmente, colinda al oeste y noroeste con el Océano Pacífico.

**Gráfico 1 Ubicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón**



Fuente: URBANIK

**II. MARCO JURÍDICO**

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón es congruente con los fundamentos jurídicos de los tres niveles de gobierno (federal, estatal y municipal) que dan legalidad al presente documento para ser un instrumento normativo de las acciones urbanísticas previstas. A continuación se hace mención de las diferentes autoridades involucradas.

**Tabla 1 Fundamento Jurídico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón**

LEGISLACIÓN FEDERAL	LEGISLACIÓN ESTATAL
<p><b>Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.</b> Artículos 25, 26, 27, párrafo tercero; 73 fracción XXIX-C y 115 fracciones II, III y V.</p> <p><b>Ley General de Asentamientos Humanos.</b> Artículos 9, 15, 19, 38, 40 fracciones I, II, III, IV y V; 41 fracción V y artículo 43.</p> <p><b>Ley General de Planeación.</b> Artículo 1º fracciones VI y VII. Artículo 9, fracciones III, IV y V</p>	<p><b>Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit.</b> Artículo 110, 111</p> <p><b>Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit, decreto No. 8181.</b> Artículo 14, fracción XVI; 37 fracciones I-VIII; 42 fracciones I-XIV</p> <p><b>Ley de Planeación para el Estado de Nayarit.</b> Artículo 6, 21 fracción II, y artículos 23 al 40</p>

LEGISLACIÓN FEDERAL	LEGISLACIÓN ESTATAL
<p><b>Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.</b> Artículos 1 fracciones III, VI y VIII; 3, 8 fracciones V y VIII; 11 fracción III, inciso f; 19, 20bis 4 fracción III y 20bis 5 fracción IV; 23, 27, 28 y 35</p> <p><b>Ley Agraria.</b> Artículos 23, fracciones VII, 63 al 72; 87, 88 y 89.</p> <p><b>Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental.</b> Artículo 11 fracción II</p>	<p><b>Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.</b> Artículos 4, 7 y capítulo VI</p> <p><b>Ley Municipal para el Estado de Nayarit</b></p> <p><b>Ley que establece el derecho de vía de una carretera o camino local.</b> Artículos del 1 al 3, y artículo 8</p> <p><b>Ley de Fomento al Turismo del Estado de Nayarit.</b> Artículo 1, 3 fracciones III, VII, XII y XIII. Artículo 7 fracciones I, II y IX, artículo 25 fracción V</p>

LEGISLACIÓN MUNICIPAL
<p><b>Reglamento de ecología y protección al ambiente del municipio de Compostela, Nayarit</b> Artículo 1 y 2, capítulo 4</p> <p><b>Reglamento del Servicio Municipal de Limpia, Recolección, Traslado, Tratamiento y Disposición Final de los residuos sólidos para el Municipio de Compostela, Nayarit</b></p>

Fuente: elaboración propia, URBANIK

## II.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

En lo establecido en el párrafo tercero del Artículo 27 constitucional, se establece la prerrogativa que tiene el estado para dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en donde se prevén adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico, así mismo en el Artículo 73 fracción XXIX-C establece los preceptos para que el Estado determine los criterios relativos al desarrollo urbano.

## II.2. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

*Aprobada el 9 de Julio de 1993, y publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha del 21 de julio de 1993, así como sus adiciones publicadas el 5 de agosto 1994. Última reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Noviembre del 2010.*

En los Artículos 9, 15, 19, 38 y 40 fracciones I, II, II, IV y V; 41 fracción V y artículo 43, se fijan las normas básicas para planear los centros de población y define los principios para determinar áreas y predios, y sus correspondientes usos y destinos, así como las reservas y previsiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento, que integran su zonificación, así como establece la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos y la participación social.

### **II.3. LEY GENERAL DE PLANEACIÓN**

Establece los lineamientos en materia de planeación y desarrollo urbano que señala de forma general la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Además indica la competencia de acuerdo a los 3 niveles de gobierno. Los artículos referentes a los planes de desarrollo urbano, los cuales le otorgan su respectivo valor jurídico, son los siguientes:

De los objetivos generales de esta Ley, se hace referencia en el artículo 1º, fracción VI, los cuales son *“Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población”*; y fracción VII *“Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población”*.

### **II.4. LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE.**

En los artículos 1, 5 fracción I; 11, fracción III y artículo 23. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

- III. La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;*
- IV. La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;*
- VI. La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;*
- VIII. El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX-G de la Constitución;*

### **II.5. LEY AGRARIA.**

Esta ley prevé que las tierras ejidales para el asentamiento humano y su fundo legal, delimitadas por la asamblea, sean inalienables, de derechos imprescriptibles e inembargables. Enuncia que en la zona urbana, los solares serán propiedad plena de sus titulares en los Artículos 23, fracción VII, y del 63 al 72; por lo que la fracción que se encuentre ocupada por otro tipo de personas, cuando no haya sido avalado el acto de subdivisión de acuerdo a los procedimientos de la propia asamblea y no cuente con título; se comprenden como actos que incurren en la ilegalidad propiciando irregularidad en la misma tenencia del suelo.

### **II.6. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE NAYARIT.**

La Constitución Política del Estado señala en su título Sexto en su Capítulo Único artículo 110 que los Ayuntamientos Municipales tendrán a su cargo la promoción y organización para la planeación del desarrollo urbano, cultura, económico y del equilibrio ecológico; así como también podrán celebrar convenios y/o autorizar concesiones a particulares para la ejecución, operación de obras y prestación de servicios municipales en los términos que señale la Ley. La planeación pública municipal deberá ser congruente con lo establecido en el sistema estatal y regional de planeación para el desarrollo.

El artículo 111 señala las facultades que tienen los Ayuntamientos en términos de leyes federales y estatales, así como su personalidad jurídica para manejar su patrimonio conforme a lo estipulado en la Ley. Son sus facultades:

- a) *Aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;*
- b) *Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;*
- c) *Autorizar, controlar y vigilar las licencias y usos de suelos en sus jurisdicciones territoriales;*
- d) *Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;*
- e) *Otorgar licencias y permisos para construcciones;*
- f) *Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas; y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;*

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

## **II.7. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NAYARIT, DECRETO NO. 8181**

El artículo 14 en su fracción XVI señala que son atribuciones del Gobernador del Estado *“Participar en forma conjunta con los Ayuntamientos, en el control, evaluación y revisión de los planes parciales que se expidan para la utilización total o parcial de la reserva territorial y de las zonas sujetas a conservación ecológica”*

El artículo 37 enuncia que la totalidad de Planes de Desarrollo Urbano en todo el ámbito del estado, incluyendo todos sus niveles de autoridad, así como los Planes Parciales de Desarrollo Urbano se regirán por los lineamientos que marca la presente Ley, así como los Reglamentos y normas administrativas Estatales y Municipales; además deberán contener los siguientes elementos de congruencia para su ejecución técnica, administrativa y jurídica:

- I. La introducción con la denominación, antecedentes y ámbito espacial de aplicación;*
- II. El diagnóstico de la situación urbana, área o sector del desarrollo urbano que comprenda el Plan, en sus aspectos poblacionales, actividades socio-económicas, recursos naturales, suelo, infraestructura, vivienda, viabilidad, transporte, equipamiento y servicios, imagen urbana, medio ambiente, riesgos y emergencias urbanas, administración del desarrollo urbano y participación social; así como su problemática y tendencias;*
- III. La determinación de los objetivos por alcanzar con la aplicación del Plan respectivo y sus estrategias para alcanzar un desarrollo sustentable en función de sus recursos naturales, así como las acciones, obras y servicios a realizar a corto, mediano y largo plazo;*
- IV. El análisis sobre riesgo urbano y el establecimiento de medidas y acciones que tiendan a su mitigación;*

- V. La previsión de los recursos financieros públicos, sociales o privados para alcanzar las metas y en su caso, los criterios de concertación;*
- VI. Los criterios de distribución de responsabilidades, acciones, obras e inversiones que deban realizarse en su ejecución;*
- VII. Los instrumentos y medidas de política, disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas, que permitan dar seguimiento al plan, y sus mecanismos para su control, modificación, rectificación y evaluación; y*
- VIII. La descripción en anexo gráfico del plan, con expresión en forma clara de su contenido, y la ubicación especial de los proyectos y acciones.*

**(Las siguientes fracciones fueron adicionadas, P.O. 1 de septiembre de 2007)**

El **Artículo 42 Bis** de la presente Ley establece que los Planes Parciales de Urbanización, son los instrumentos ejecutivos para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración corresponde a los particulares, en los casos previstos por esta Ley. Será obligatorio formular un Plan Parcial de Desarrollo Urbano cuando implique:

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

Así mismo de acuerdo al **Artículo 42 Ter**: Los Planes mencionados en el artículo anterior se formularán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I.- Determinarán la zonificación secundaria o específica, señalando los usos, destinos y reservas en los predios donde se proponga realizar;*
- II.- Regularán y controlarán la urbanización y la edificación, y en general, la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;*
- III.- Autorizarán la subdivisión o lotificación del predio o predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan;*
- IV.- Delimitarán e identificarán las áreas de donación, conforme los lineamientos previstos en el presente ordenamiento;*
- V.- En su caso, propondrán la permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;*
- VI.- Determinarán en forma específica las áreas de restricción; regularán y controlarán la urbanización y la edificación; y en general determinarán la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;*
- VII.- Integrarán las obras, acciones e inversiones con la estructura urbana del centro de población; y*

*VIII.- En su caso, determinarán los predios que resultarán beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización o edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de población.*

En mismo **Artículo 42 Quater** señala que los Planes Parciales de Urbanización, además de los elementos básicos que señala el artículo 37 de esta Ley, contendrán como mínimo lo siguiente:

- I.- El enunciado del Plan y datos generales del proyecto;*
- II.- La referencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población o del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del cual se derivan;*
- III.- La fundamentación jurídica;*
- IV.- Los objetivos generales y específicos;*
- V.- La delimitación del área de estudio y del área de aplicación;*
- VI.- El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;*
- VII.- La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse, definiendo las normas de control de densidad de la edificación, y en su caso, los mecanismos que permitan la transferencia y compensación de densidades y/o usos de suelo para cada tipo de zona*
- VIII.- La referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:*

- a) Los criterios de diseño de las vialidades, precisando las secciones mínimas y normas de trazo en función a su jerarquía;*
- b) Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;*
- c) Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;*
- d) Las obras de urbanización requeridas en cada tipo de zona;*
- e) La determinación de las áreas de donación, en función de las características de cada zona;*
- f) Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de donación requeridas en cada tipo de zona;*
- g) En su caso, la propuesta de permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley;*
- h) Las normas de configuración urbana e imagen visual; y*
- i) Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;*

*IX.- En el caso de acciones de conservación o mejoramiento, además de los elementos aplicables antes mencionados, deberá de considerarse la zonificación específica con las restricciones, en su caso, respecto de los predios y fincas objetos de estas acciones.*

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

## **II.8. LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE NAYARIT**

Es el instrumento de coordinación institucional para formular, instrumentar, ejecutar, controlar y evaluar los planes y programas del desarrollo Municipal.

En su artículos del 23 al 40 y análogos, establece la definición del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal, así como sus principales funciones, entre ellas que: *“el Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal, como la instancia competente para coordinar el Sistema Municipal de Planeación Democrática, a la cual le corresponderá establecer procedimientos, proyectar y coordinar las actividades de planeación en el ámbito territorial del Municipio, con la participación de los sectores público, social y privado, e instituciones de educación superior y centros de investigación”*

## **II.9. LEY ESTATAL DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE NAYARIT**

*Publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 29 de enero de 1992, Decreto No. 7470.*

El objeto principal de esta ley la regulación, preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la protección del medio ambiente en el Territorio del Estado. La cual establece que son de utilidad pública:

- 1. El ordenamiento ecológico del Territorio del Estado;*
- 2. El establecimiento de parques urbanos, zonas sujetas a conservación ecológica y otras zonas prioritarias de preservación y restauración del equilibrio ecológico de jurisdicción local;*
- 3. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguarda, con motivo de la presencia de actividades que afecten o puedan afectar el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente; y*
- 4. La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo, en el territorio del Estado.*

## **II.10. LEY MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE NAYARIT**

El artículo 61 establece las facultades del Municipio en lo relativo a la zonificación, planeación del desarrollo urbano y sus programas derivados:

- 1. Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano Municipal y derivar los programas de dirección y ejecución en las acciones que sean de su competencia, impulsando la participación social y coadyuvando a la realización de programas regionales de desarrollo, así como acordar la colaboración con otros Municipios, con el Estado o con particulares sobre la ejecución de programas de beneficio a la población.*
- 2. Participar en la formulación de programas de desarrollo regional, además de promover la gestión de las actividades productivas del Municipio, estimulando y organizando el desarrollo de la agricultura, ganadería, pesca, turismo, industria, minería y de otras actividades que propicien la ocupación y prosperidad de sus habitantes.*

## **II.11 LEY DE FOMENTO AL TURISMO PARA EL ESTADO DE NAYARIT**

*Ley publicada en la Sección Cuarta del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Nayarit, el miércoles 4 de mayo de 2005.*

De acuerdo al artículo 1º su principal objetivo es: *“Regular la organización, fomento y desarrollo de la actividad turística en el estado, con la intervención y coordinación que corresponda a las instituciones públicas estatales, municipales y federales, las organizaciones sociales del ramo y los particulares”*

El artículo 3 establece que la presente Ley rige la planificación y programación del desarrollo turístico de la entidad en el marco del sistema estatal de planeación; y buscará fomentar la inversión en esta materia, tanto de capitales locales como extranjeros, en base al marco jurídico.

Entre sus competencias están las siguientes

- *Elaborar los planes y programas de uso del suelo, ordenamiento urbano y territorial, y los demás que sean necesarios para el desarrollo Turístico, por los niveles de gobierno a que corresponda.*
- *Determinar y definir zonas y áreas sobre todo en las playas costeras, para el turismo social, popular y el gran turismo.*

## **II.12. REGLAMENTO DE ECOLOGÍA Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT**

El artículo 1 enmarca el principal objetivo del citado Reglamento el cual consiste en propiciar el desarrollo sustentable del municipio y otorgar los criterios normativos de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente. De acuerdo al artículo 2, las bases de acción que rigen el reglamento y mediante las cuales se favorecerá el desarrollo sustentable del municipio, son las siguientes:

- 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.*

## II.13. OTRAS LEYES, REGLAMENTOS, NORMAS Y ACUERDOS

### 13.1 Reglamento de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia del Impacto Ambiental.

En su Artículo 11, fracción II, señala que el conjunto de obras o actividades que se encuentren incluidas en el programa o planes de desarrollo urbano, en su caso en el plan de ordenamiento ecológico, que sean sometidos a la consideración de la Secretaría, deben presentar manifestación de impacto ambiental.

### 13.2 Ley de Aguas Nacionales

*Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1 de diciembre de 1992*

En el artículo 3 fracción establece los lineamientos para las aguas que son propiedad de la Nación, destaca su fracción VIII que enuncia los criterios en materia de franjas de restricción de dichas cuerpos de agua:

*“Ribera o zona federal: las fajas de diez metros de anchura contigua al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medida horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por La Comisión, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento de esta Ley. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar;”*

### 13.3 Ley Federal del Mar

El Océano Pacífico ejerce como límite territorial Oeste del municipio de Compostela, por lo que los artículos 34 al 39; *“establecen la soberanía sobre las Aguas Marinas Interiores, al lecho y al subsuelo de esas aguas y su espacio aéreo; así como los lineamientos para definir los límites interiores y exteriores de las Aguas Marinas interiores.”*

### 13.4 Ley que establece el derecho de vía de una carretera o camino local.

El artículo 1 establece que la presente Ley rige la totalidad de Vías de Comunicación terrestre construidas y por construir, ya sean Estatales y Vecinales y que no están comprendidas en la fracción VI del Artículo 1º de la Ley de Vías Generales de Comunicación El Artículo 2 señala las partes integrantes de un Camino Local, las cuales son las siguientes:

- a) *Los servicios auxiliares, obras y construcciones y demás dependencias y accesorios de los mismos, y;*
- b) *Los terrenos que sean necesarios para el Derecho de Vía y para el establecimiento de los servicios y obras a que se refiere la fracción anterior.*

### III. MARCO DE PLANEACIÓN

Los tres niveles de planeación plantean los lineamientos relativos a los propósitos generales de los ordenamientos del desarrollo urbano de los asentamientos humanos.

**Tabla 2 Marco del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón**

ORDEN FEDERAL	ORDEN ESTATAL	ORDEN MUNICIPAL
Plan Nacional de Desarrollo 2007 – 2012	Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2011-2017	Plan de Desarrollo del municipio de Compostela, Nayarit
Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio 2001 - 2006	Plan Estatal de Desarrollo Urbano de Nayarit	Plan Municipal de Desarrollo Urbano del municipio de Compostela, Nayarit
	Programa Regional de Desarrollo Urbano, Turístico y Ecológico del corredor costero Nuevo Vallarta- Compostela- San Blas	
	Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana Interestatal (ZMI) Puerto Vallarta-Bahía de Banderas	
	Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de los municipios de Bahía de Banderas, Compostela y San Blas.	

Fuente: URBANIK

#### III.1. PLANES Y PROGRAMAS DE NIVEL SUPERIOR DE LOS CUALES SE DERIVA.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón es congruente con las políticas y objetivos establecidos en el Plan de Desarrollo del Municipio de Compostela, así como es un instrumento derivado directamente del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del mismo municipio. Además será consecuente con las estrategias y lineamientos descritos en la planificación a nivel federal y estatal.

#### III.2 PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2007 – 2012

*Publicado el jueves 31 de mayo del 2007, en el Diario Oficial, Cuarta Sección, Secretaría de Hacienda y Crédito Público.*

Es el Instrumento de planeación a nivel ejecutivo federal, que da rumbo a todos los sectores y acciones concurrentes al Desarrollo Nacional. Tiene como objeto el fortalecimiento de los objetivos nacionales, las estrategias y las prioridades durante la presente administración. La misión del Poder Ejecutivo Federal 2007-2012 es conducir responsablemente, de manera democrática y participativa, el proceso evolutivo del país hacia una sociedad más equitativa, humana y con una economía más competitiva e incluyente, en el marco institucional y del Estado del Derecho.

Con la finalidad de dar cumplimiento a las enmiendas del Gobierno Federal con la misión y el compromiso a la sociedad, se plantean las ejes de acción que aseguren la satisfacción de sus necesidades básicas; en las cuales permite vertebrar las estrategias reconocidas por el nuevo gobierno hasta el momento y permitan ordenar las políticas y acciones que plantee la sociedad a lo largo de los próximos seis años:

1. Estado de derecho y seguridad;
2. Economía competitiva y generadora de empleos;
3. Igualdad de oportunidades;
4. Sustentabilidad ambiental; y
5. Democracia efectiva y política exterior responsable.

### **III.3. PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2001 – 2006**

En el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, establece que “la instrumentación de una política nacional de ordenación del territorio” es una prioridad en las estrategias para el desarrollo urbano y regional fundadas en el “fortalecimiento del Federalismo, el respeto a la soberanía de los estados y la autonomía de los municipios”.<sup>1</sup>

Su principal objeto es ordenar el territorio nacional y orientarlo al desarrollo, su indispensable misión es contar con un sólido sustento social y humano. Su visión responde a un enfoque prospectivo y estratégico para impulsar la nueva política de desarrollo urbano y regional que el país demanda a largo plazo, en busca de lograr dar mayor coherencia y eficacia a la distribución de las actividades económicas, la aplicación de los recursos financieros y presupuestarios, el empleo y la distribución de la población.<sup>2</sup>

Para cumplir con el artículo anterior se plantea tres objetivos de gran visión, se presentan estrategias específicas altamente complementarias entre sí:

1. Diseñar, proyectar, promover, normar y articular, en el contexto del Pacto Federal, una Política de Estado de Ordenación del Territorio y de Acción Urbana – Regional;
2. Diseñar, proyectar, promover, normar y coordinar, en el contexto del Pacto Federal, una Política Nacional de Desarrollo Urbano y Regional e impulsar proyectos estratégicos con visión integral en regiones, zonas metropolitanas y ciudades;
3. Diseñar, promover, normar y articular en el contexto del Pacto Federal, una Política Nacional de Suelo y Reservas Territoriales.

### **III.4. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE NAYARIT 2011-2017**

Las tres líneas estratégicas de acción que promueve el PED de Nayarit son: Gobernabilidad, Calidad de Vida y Desarrollo Integral. Para las cuales establece los siguientes rubros de acción:

---

<sup>1</sup> Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2007 -2012, Secretaria del Desarrollo Social.

<sup>2</sup> Ídem

**Tabla 3 Ejes rectores del Plan Estatal de Desarrollo Nayarit 2011-2017**

GOBERNABILIDAD	CALIDAD DE VIDA	DESARROLLO INTEGRAL
• Seguridad Pública	• Educación	• Empleos
• Gestión Pública	• Desarrollo cultural	• Infraestructura
• Procuración de Justicia	• Salud	• Crecimiento económico
• Protección Civil	• Vivienda de calidad	• Desarrollo sustentable
• Fortalecimiento municipal	• Deporte	• Ciencia y Tecnología
• Comité de Planeación COPLADENAY	• Unificación familiar	• Equidad de género
• Equidad de género	• Población vulnerable	
	• Equidad de género	

Fuente: Ídem

### III.5. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO DE NAYARIT

Este plan tiene como objetivo general, la promoción de un proceso de desarrollo sustentable que inserte a Nayarit, en función de sus potencialidades, en el contexto de las grandes corrientes de comercio e inversión internacional, favoreciendo la entrada de capital nacional y extranjero que permita complementar los recursos locales para modernizar la infraestructura productiva, social y de apoyo, y se den las condiciones para lograr una mayor generación de empleos bien remunerados, a fin de elevar los niveles de bienestar de los nayaritas en un marco de pleno ejercicio democrático y participativo.

Los temas estratégicos identificados para el logro de la visión para el Estado de Nayarit son los siguientes:

A partir de una planeación para una equitativa distribución de la población y las actividades productivas en el territorio y propiciar un aprovechamiento de los recursos naturales, humanos e infraestructura; estableciendo las orientaciones necesarias para el logro de un desarrollo sustentable de sus regiones y ciudades estratégicas.

Para el ordenamiento ecológico

- *Propiciar a mediano (2010) y largo plazo (2020) un aprovechamiento adecuado de los recursos naturales y el medio ambiente de acuerdo a una planificación que tenga además como fin el corregir los procesos de degradación provocados por las actividades productivas y el desarrollo urbano en la entidad.*
- *Definir a mediano plazo (2010) las áreas a nivel estatal donde podrá darse el desarrollo urbano, considerando que las condicionantes físico-naturales no lo limiten.*

Para el ordenamiento de las actividades económicas en el desarrollo urbano.

- *Impulsar y regular a corto (2005) y mediano plazo (2010) las principales actividades productivas desarrolladas en la entidad, además de aquéllas que presenten un elevado potencial de desarrollo en concordancia con la aptitud natural y la vocación productiva del territorio nayarita con el fin de lograr un desarrollo sustentable en sus regiones y garantizar el incremento del bienestar social de su población.*

Para el desarrollo social en el desarrollo urbano

- *Dotar de equipamiento, infraestructura y servicios requeridos a nivel estatal en el mediano (2010) y largo plazo (2020), a fin de elevar el bienestar social de los nayaritas y propiciar una mayor integración territorial y mejorar la imagen que la entidad proyecta hacia el exterior.*
- *Desconcentrar administrativamente las oficinas del gobierno estatal a fin de contribuir al desarrollo urbano y regional equilibrado en la entidad en el mediano plazo (2010).*

### **III.6. PROGRAMA REGIONAL DE DESARROLLO URBANO, TURÍSTICO Y ECOLÓGICO DEL CORREDOR COSTERO NUEVO VALLARTA-COMPOSTELA-SAN BLAS**

El Ordenamiento Ecológico es un instrumento de la política ambiental que regula las modalidades del uso del suelo y orienta el emplazamiento de las actividades productivas, en el marco de la política de desarrollo regional y a partir del proceso de planeación participativa. Su objetivo principal es lograr la conservación y el aprovechamiento de los recursos naturales, minimizando su deterioro a través de sistemas productivos adecuados. Así mismo, este instrumento define sus objetivos específicos para el corredor costero de Bahía de Banderas, Compostela, San Blas, siendo los siguientes:

- *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.*

### **III.7. PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA METROPOLITANA INTERESTATAL (ZMI) PUERTO VALLARTA-BAHÍA DE BANDERAS**

La imagen-objetivo que se pretende tener en la zona metropolitana de Bahía de Banderas-Puerto Vallarta está basada en una política cuyo objetivo principal es impulsar un modelo de desarrollo urbano sustentable mediante un ordenamiento territorial y control del crecimiento urbano, dirigido principalmente a los municipios que conforman la zona

conurbada, la perspectiva debe verse desde un punto de vista precisamente como un territorio urbano conurbado que conforma una sola unidad urbana o ciudad. Esta visión de ciudad única debe tener tres dimensiones basadas fundamentalmente en tres puntos a desarrollar:

A.- Modelo de crecimiento equilibrado (entre la superficie del territorio y el soporte necesario).

*A.1 En materia de desarrollo urbano el Programa pretende contribuir a establecer acciones que permitan superar los desequilibrios regionales aprovechando las ventajas competitivas (naturales y urbanas) de cada municipio, en colaboración y coordinación con los actores políticos, económicos y sociales al interior de cada territorio y entre municipios con situación de conurbación, fenómeno que habrá de establecer como una prioridad en su atención en el sentido de su control y ordenamiento con el fin de disminuir los impactos o las incongruencias actuales como las que se puedan generar en el futuro.*

B.- Una estructura vial adecuada a los requerimientos de crecimiento urbano de la zona metropolitana.

*B.1 El crecimiento de los asentamientos en áreas en proceso de consolidación tanto de un municipio como en otro, obliga a definir una estructura vial que permita a su vez una reestructuración de la mancha urbana conurbada, permitiendo una continuidad vial intermunicipal tanto a nivel viales primarios como regionales.*

C.- La conservación del contexto natural y ordenamiento ecológico.

*C.1 Para la ordenación territorial de los municipios que conforman este programa, resulta de primordial importancia el ordenamiento ecológico, ya que por las características naturales y ambientales, la costa de Bahía de Banderas, representa tanto para Nayarit como para Jalisco una de las regiones con mayor riqueza natural con presencia de vida marina y terrestre C.2 En este sistema de ordenación y planeación, los ayuntamientos propondrán los métodos y las condiciones a que se sujetaran la realización de obras y actividades que afecten en forma negativa el equilibrio ecológico o rebasen los límites y condiciones establecidos en las disposiciones para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, para lo cual se establecerá la zonificación del territorio de acuerdo con las políticas del Programa de Ordenamiento Ecológico.*

D.- Ordenamiento Urbano.

*D.1 Diseñar, proyectar, promover, normar, coordinar e impulsar proyectos estratégicos con visión integral a nivel de zonas rurales, asentamientos urbanos aislados así como a nivel de zona conurbada, zona metropolitana y a toda la región; apoyándose en la promoción de la inversión y el empleo, el mejoramiento de la calidad de la vida poniendo especial atención en los ecosistemas locales; así como la implantación de la infraestructura y de los servicios básicos en donde se incluya los sistemas de transporte público, local y regional, dotación de agua y saneamiento y tratamiento de residuos sólidos.*

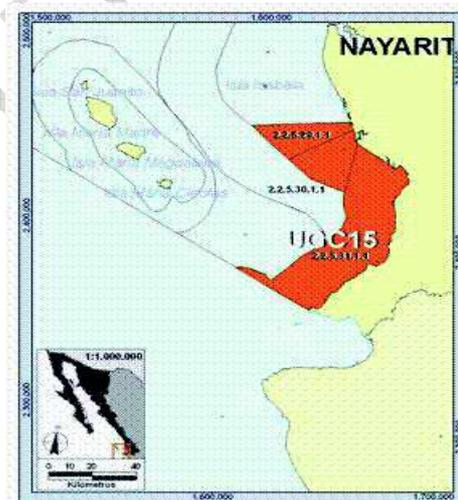
### III.8. PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO REGIONAL DE LOS MUNICIPIOS DE BAHÍA DE BANDERAS, COMPOSTELA Y SAN BLAS.

El Programa de Ordenamiento Ecológico Regional de los municipios de Bahía de Banderas, Compostela y San Blas, Nayarit (POERMBBCSBN) es la actualización del estudio elaborado en el 2002, por la Universidad Autónoma de Tamaulipas, tomando como plataforma la metodología propuesta en el Manual del Proceso de Ordenamiento Ecológico, editado por la SEMARNAT en el 2006.

El Área de ordenamiento (AO) está ubicada en la costa sur del Estado de Nayarit, México, es integrada y delimitada por la extensión territorial de los municipios de Bahía de Banderas y Compostela y gran parte del municipio de San Blas

**Gráfico 2 Unidad de Gestión Ambiental Costera No. 15 del estado de Nayarit.**

Clave:	UGC15
Nombre:	Nayarit Sur
Ubicación:	Limita con el litoral del Estado de Nayarit que va del sur del Río San Pedro a la desembocadura del río Amecca .
Superficie Total:	3,390 m <sup>2</sup>
Principales centros de población:	San Blas y los que se encuentran en los municipios de Compostela y Bahía de Banderas.



Con bases en la información de Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011 y el diagnóstico técnico, se conformaron tres paquetes de lineamientos ecológicos. El primero de ellos se asoció con los conflictos ambientales, el segundo con los problemas de degradación, marginación y de asentamientos humanos y el tercero al turismo.

El primer grupo de lineamientos ecológicos se derivó del mapa de conflictos ambientales y por consiguiente de los mapas de uso actual y de aptitud integrada. Dichos lineamientos se muestran a continuación:

- **Lineamiento 1** Fortalecer y Consolidar los usos del suelo actuales en las áreas que no presentan conflictos ambientales.
- **Lineamiento 2** Implementar medidas correctivas que permitan mantener y/o transitar hacia los usos de mayor aptitud en las áreas que presentan conflictos muy bajos y bajos.
- **Lineamiento 3** Fomentar el tránsito hacia los usos de mayor aptitud en las áreas que presentan conflictos moderados.
- **Lineamiento 4** Promover activamente el cambio de uso del suelo hacia los usos de mayor aptitud en las áreas que presentan conflictos alto y muy altos.

### III.9 PLAN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO DE COMPOSTELA, NAYARIT

El plan municipal de Desarrollo de Compostela es un instrumento de planeación que servirá de guía en el accionar de la administración de los recursos del pueblo compostelense. En dicho Plan se definieron tres grandes ejes estratégicos, con sus respectivos objetivos específicos en torno a los cuales giran todas las preocupaciones de la gente del municipio:

#### **1. Seguridad Pública y Protección Civil**

- 1.1 Creación de sistemas de protección civil en la comunidad.*
- 1.2 Atención a fenómenos naturales.*
- 1.3 Profesionalización del cuerpo policiaco.*
- 1.4 Recuperación de espacios de convivencia y denuncia ciudadana.*
- 1.5 Seguridad ciudadana y prevención del delito.*

#### **2. Economía y Desarrollo Integral**

- 2.1 Impulso y cobertura cultural.*
- 2.2 Deporte para todos.*
- 2.3 Fortalecer la educación integral.*
- 2.4 Consolidar redes de comunicaciones.*
- 2.5 Fortalecer el sector turístico.*
- 2.6 Impulsar la producción, competitividad y sustentabilidad de la agricultura, ganadería, minería, recursos forestales y pesca.*
- 2.7 Sinergias para elevar la competitividad económica*

#### **3. Servicios Públicos de Calidad**

- 3.1 Cobertura de agua potable y servicio de drenaje en el Municipio.*
- 3.2 Creación de rastro TIF.*
- 3.3 Acondicionamiento de vialidades.*
- 3.4 Eficientar la recolección y manejo de residuos y concientización en el tema ambiental.*
- 3.5 Reingeniería administrativa.*

En cada uno de ellos se plantean acciones y metas medibles, que permitan la evaluación de sus resultados y las medidas pertinentes para alcanzar los objetivos planteados en la presente administración. Adicionalmente, en cada uno de los ejes se plantea la participación de instancias nacionales, estatales y municipales, con el propósito de lograr una integración institucional que aporte esfuerzos, recursos y resultados.

### III.10 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE COMPOSTELA, NAYARIT

Las Estrategias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de proyecto, obedecen a los requerimientos de suelo conforme a las hipótesis de crecimiento analizadas así como al método de Capacidad de Soporte el cual considera las posibles áreas de crecimiento en relación con las limitaciones del entorno inmediato de los centros de población; en función a las condicionantes naturales del territorio, así como las condicionantes del medio físico transformado que inciden en la zona; reflejando así el suelo requerido en los diferentes horizontes de planeación correspondientes al corto, mediano y largo plazo.

Los objetivos generales del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, Nayarit son los siguientes:

1. *Definir la Imagen-objetivo del Municipio de Compostela, siendo congruente con el desarrollo económico, social y urbano en un marco de respeto a las condiciones ambientales;*
2. *Definir las zonas de conservación y aprovechamiento de los recursos naturales de mayor importancia, en la demanda de un desarrollo sustentable y sostenible;*
3. *Mejorar las condiciones ambientales en materia de suelo, agua y aire;*
4. *Consolidar al Municipio dentro del corredor Turístico Bahía de Banderas-Compostela San Blas, como parte del “Programa de Atención a Zonas con Litorales” mediante la instrumentación de un Plan de Desarrollo Integral Costero, permitiendo con ello materializar los proyectos de inversión social, económica y ambientalmente rentables en el marco del Programa Hábitat que permitirá integrar a las localidades costeras de Jalisco y Nayarit a la dinámica del Sistema Urbano Nacional en sinergia con el desarrollo regional,*
5. *Diversificar la oferta turística, tanto en sus productos como a la variedad de segmentos del mercado, tanto nacional como extranjera.*
6. *Promover y aprovechar los sitios con valor patrimonial, como detonadores Turísticos del Municipio;*
7. *Generar instrumentos que busquen posicionar al Municipio como una alternativa de descentralización de Puerto Vallarta, regulando la problemática urbana dando lineamientos para mitigar impactos negativos;*
8. *Generar un Sistema de ciudades, que permita desarrollar una vocación específica de sus centros de población, buscando su complementariedad entre estos, a fin de evitar la migración generando nuevas fuentes de trabajo.*

Para el polígono de estudio, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela establece la siguiente clasificación de Áreas, mismas que están contenidas en el plano estratégico E1.

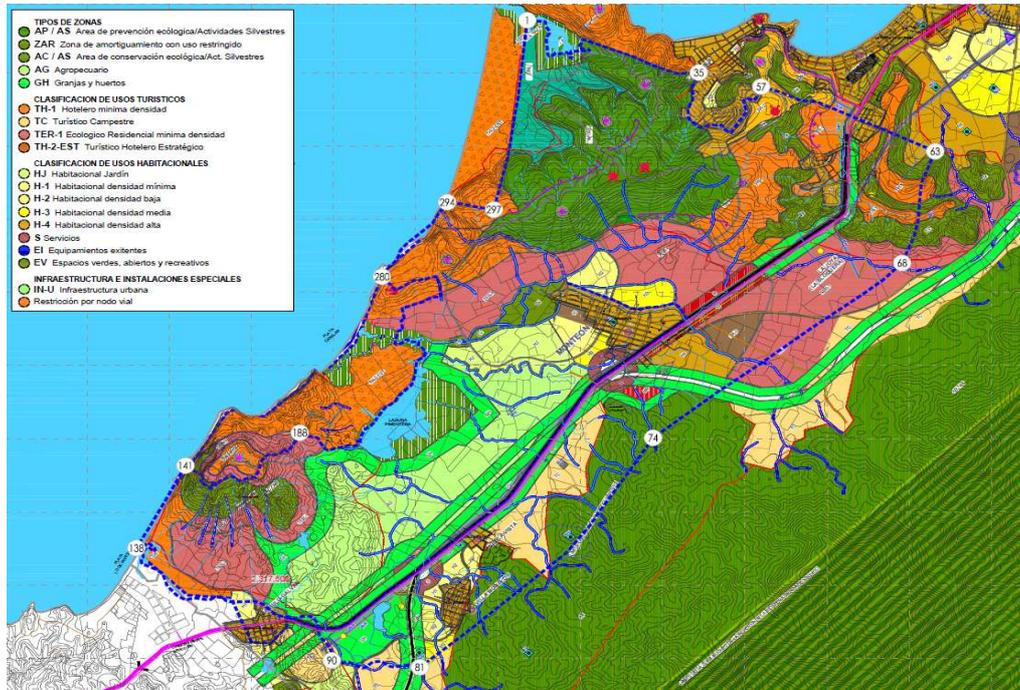
### **Gráfico 3 Clasificación de Áreas para la zona de estudio derivada del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela**



Fuente: URBANIK

De igual forma, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela establece la siguiente Zonificación Secundaria, mismas que están contenidas en Plano estratégico E2.

**Gráfico 4 Zonificación Secundaria para la zona de estudio derivada del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela**



Fuente: URBANIK

**IV. DIAGNÓSTICO DEL AREA DE ESTUDIO**

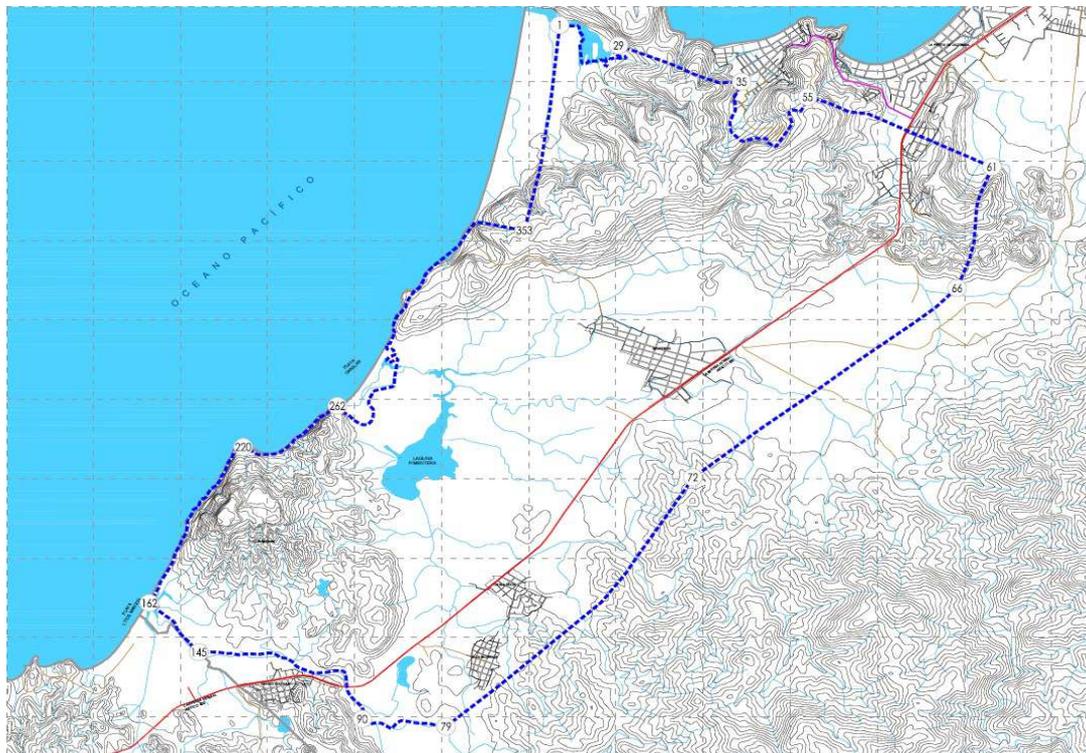
El área de estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón, se delimita a un costado por la barrera natural que es el océano, al costado oriente la carretera Federal 200; terrenos aledaños a la localidad de Monteón por el noreste; así como las localidades de Úrsulo Galván, Villa Morelos y Chula vista por el lado sur y sureste aunque estas dos últimas quedan fuera del polígono de estudio/aplicación, mas no del ámbito del mismo.

Es importante mencionar que estas dos poblaciones se encuentran relativamente cercanas al proyecto y si bien podrán obtener beneficios derivados del proyecto turístico, lo cierto es que se prevé que los impactos directos Monteón se localicen mayormente en el poblado del Monteón.

**IV.1 ÁREA DE ESTUDIO**

El área de estudio donde se inserta el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón tiene una extensión de 3,866-80-02.24 hectáreas aproximadamente, abarca las localidades de El Monteón, Villa Morelos y Chula Vista. Los límites específicos se ilustran en el gráfico a continuación, seguido de los cuadros de construcción que delimitan geográficamente el polígono.

Gráfico 5 Delimitación del área de estudio



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN “ÁREA DE ESTUDIO MONTEÓN”

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
1	2	S 83°25' 01" E	119.23	1	2325214.460	467854.600
2	3	N 88°01' 11" E	98.81	2	2325200.791	467973.043
3	4	S 10°19' 45" E	80.24	3	2325204.206	468071.798
4	5	S 34°14' 25" E	67.44	4	2325125.267	468086.185
5	6	S 07°51' 33" E	29.99	5	2325069.520	468124.128
6	7	S 33°35' 41" W	78.43	6	2325039.813	468128.229
7	8	S 05°08' 26" E	243.97	7	2324974.482	468084.831
8	9	S 86°46' 42" E	51.41	8	2324731.490	468106.691
9	10	N 46°07' 50" E	62.45	9	2324728.601	468158.015
10	11	S 65°44' 31" E	31.88	10	2324771.880	468203.036
11	12	S 89°15' 58" E	44.46	11	2324758.782	468232.100
12	13	N 64°42' 14" E	46.64	12	2324758.213	468276.552
13	14	S 81°02' 03" E	32.89	13	2324778.144	468318.724
14	15	S 12°48' 49" E	38.54	14	2324773.019	468351.207
15	16	S 29°00' 26" E	48.18	15	2324735.435	468359.756
16	17	N 72°33' 55" E	20.91	16	2324693.295	468383.121

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE ESTUDIO MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
17	18	N 15°40' 02" W	92.85	17	2324699.559	468403.0 67
18	19	N 76°37' 02" E	36.91	18	2324788.963	468377.9 92
19	20	S 66°31' 03" E	28.58	19	2324797.505	468413.8 95
20	21	N 71°31' 50" E	68.04	20	2324786.116	468440.1 10
21	22	S 67°07' 30" E	34.95	21	2324807.671	468504.6 47
22	23	S 89°07' 33" E	77.89	22	2324794.086	468536.8 46
23	24	N 01°18' 10" E	24.34	23	2324792.898	468614.7 29
24	25	N 88°50' 51" W	82.48	24	2324817.232	468615.2 82
25	26	N 51°47' 15" W	69.74	25	2324818.892	468532.8 14
26	27	N 49°34' 31" E	44.35	26	2324862.030	468478.0 20
27	28	N 09°18' 01" E	30.82	27	2324890.788	468511.7 82
28	29	N 21°06' 14" E	36.36	28	2324921.206	468516.7 64
29	30	S 68°53' 46" E	159.36	29	2324955.130	468529.8 56
30	31	S 68°53' 41" E	205.45	30	2324897.750	468678.5 30
31	32	S 68°54' 46" E	276.55	31	2324823.770	468870.2 00
32	33	S 63°57' 49" E	311.66	32	2324724.270	469128.2 30
33	34	S 69°42' 46" E	294.38	33	2324587.470	469408.2 60
34	35	N 86°53' 09" E	257.70	34	2324485.400	469684.3 80
35	36	S 05°48' 03" W	36.61	35	2324499.400	469941.7 00
36	37	S 27°00' 29" W	184.25	36	2324462.980	469938.0 00
37	38	S 11°20' 44" E	63.95	37	2324298.826	469854.3 30
38	39	S 02°14' 03" E	100.30	38	2324236.130	469866.9 10
39	40	S 29°45' 02" W	50.78	39	2324135.910	469870.8 20
40	41	S 20°31' 41" W	112.39	40	2324091.820	469845.6 20
41	42	S 07°21' 59" E	123.39	41	2323986.570	469806.2 10
42	43	S 47°05' 41" E	174.87	42	2323864.200	469822.0 30
43	44	N 72°53' 55" E	156.80	43	2323745.150	469950.1 20
44	45	S 76°50' 35" E	55.31	44	2323791.260	470099.9 90
45	46	N 84°33' 31" E	74.56	45	2323778.670	470153.8 50
46	47	S 16°24' 37" E	57.55	46	2323785.740	470228.0 70
47	48	S 57°58' 58" E	102.80	47	2323730.530	470244.3 30
48	49	N 33°07' 14" E	351.73	48	2323676.030	470331.4 90
49	50	N 15°54' 36" W	148.85	49	2323970.609	470523.6 75
50	51	N 40°32' 10" E	26.71	50	2324113.760	470482.8 70
51	52	N 74°30' 13" E	41.02	51	2324134.060	470500.2 30
52	53	S 72°07' 33" E	81.75	52	2324145.020	470539.7 60

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE ESTUDIO MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
53	54	N 27°30' 48" E	111.05	53	2324119.930	470617.560
54	55	N 18°53' 03" E	93.96	54	2324218.420	470668.860
55	56	S 72°22' 42" E	113.86	55	2324307.320	470699.270
56	57	S 71°58' 17" E	143.14	56	2324272.850	470807.790
57	58	S 65°28' 22" E	172.88	57	2324228.550	470943.900
58	59	S 62°56' 22" E	78.66	58	2324156.784	471101.179
59	60	S 83°32' 20" E	221.45	59	2324120.997	471171.232
60	61	S 64°47' 04" E	1573.85	60	2324096.077	471391.277
61	62	S 20°53' 10" W	285.54	61	2323425.578	472815.158
62	63	R=770.96	Lc=298.05	62	2323158.798	472713.358
63	64	S 04°03' 46" W	397.78	63	2322872.876	472636.008
64	65	S 13°12' 53" W	213.09	64	2322476.091	472607.826
65	66	S 21°38' 11" W	395.03	65	2322268.643	472559.114
66	67	S 45°01' 50" W	334.96	66	2321901.444	472413.459
67	68	S 51°47' 25" W	319.86	67	2321664.716	472176.479
68	69	S 53°25' 29" W	773.69	68	2321466.868	471925.146
69	70	S 51°59' 22" W	790.21	69	2321005.841	471303.812
70	71	S 53°18' 10" W	629.48	70	2320519.227	470681.211
71	72	S 51°29' 59" W	1010.65	71	2320143.060	470176.493
72	73	S 32°25' 01" W	516.46	72	2319513.911	469385.554
73	74	S 33°18' 08" W	656.98	73	2319077.927	469108.690
74	75	S 31°31' 48" W	245.41	74	2318528.834	468747.972
75	76	S 37°22' 50" W	454.71	75	2318319.656	468619.637
76	77	S 45°23' 14" W	41.19	76	2317958.331	468343.577
77	78	S 48°08' 46" W	1566.33	77	2317929.400	468314.252
78	79	S 49°52' 48" W	780.50	78	2316884.292	467147.570
79	80	S 85°02' 12" W	48.62	79	2316381.347	466550.729
80	81	N 73°40' 44" W	145.40	80	2316377.140	466502.290
81	82	N 87°26' 00" W	152.73	81	2316418.000	466362.750
82	83	N 78°14' 05" W	169.25	82	2316424.840	466210.170
83	84	S 62°38' 43" W	65.55	83	2316459.350	466044.480
84	85	S 38°14' 08" W	98.69	84	2316429.230	465986.260
85	86	N 58°30' 02" W	143.66	85	2316351.710	465925.180
86	87	N 88°40' 00" W	59.31	86	2316426.770	465802.690
87	88	S 76°04' 23" W	91.49	87	2316428.150	465743.400
88	89	N 57°31' 35" W	51.74	88	2316406.130	465654.600

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE ESTUDIO MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
89	90	N 28°49' 29" W	46.50	89	2316433.910	465610.9 50
90	91	N 12°13' 43" E	83.19	90	2316474.650	465588.5 30
91	92	N 12°42' 07" W	71.45	91	2316555.950	465606.1 50
92	93	N 46°00' 31" W	55.03	92	2316625.650	465590.4 40
93	94	N 46°14' 16" W	84.13	93	2316663.870	465550.8 50
94	95	N 38°08' 07" W	61.76	94	2316722.060	465490.0 90
95	96	N 30°42' 31" W	48.90	95	2316770.640	465451.9 50
96	97	N 14°22' 35" W	47.40	96	2316812.680	465426.9 80
97	98	N 05°30' 22" W	54.09	97	2316858.600	465415.2 10
98	99	N 04°52' 06" W	135.27	98	2316912.440	465410. 020
99	100	N 35°43' 54" W	43.03	99	2317047.220	465398. 540
100	101	N 88°40' 54" W	94.61	100	2317082.149	46537 3.412
101	102	S 78°26' 30" W	99.36	101	2317084.325	46527 8.823
102	103	S 85°13' 44" W	143.51	102	2317064.417	4651 81.474
103	104	N 81°36' 22" W	10.76	103	2317052.480	46503 8.460
104	105	N 73°50' 51" W	15.96	104	2317054.050	46502 7.820
105	106	N 52°58' 11" W	14.99	105	2317058.490	46501 2.490
106	107	N 68°37' 32" W	137.52	106	2317067.520	4650 00.520
107	108	N 64°07' 41" W	25.92	107	2317117.641	46487 2.459
108	109	N 51°23' 40" W	29.65	108	2317128.950	46484 9.140
109	110	N 38°55' 05" W	34.30	109	2317147.450	46482 5.970
110	111	N 36°11' 47" W	31.99	110	2317174.140	46480 4.420
111	112	N 60°10' 32" W	46.39	111	2317199.957	46478 5.527
112	113	N 46°50' 11" W	22.58	112	2317223.030	46474 5.280
113	114	N 81°24' 45" W	53.55	113	2317238.473	46472 8.814
114	115	N 82°19' 00" W	32.82	114	2317246.470	46467 5.860
115	116	N 49°26' 48" W	28.32	115	2317250.858	46464 3.338
116	117	N 46°00' 34" W	23.56	116	2317269.270	46462 1.820
117	118	N 70°10' 25" W	57.77	117	2317285.636	46460 4.867
118	119	N 89°13' 21" W	58.82	118	2317305.231	46455 0.518
119	120	S 77°56' 07" W	31.24	119	2317306.029	46449 1.708
120	121	S 78°11' 41" W	17.69	120	2317299.500	46446 1.160
121	122	S 82°32' 33" W	17.10	121	2317295.880	46444 3.840

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE ESTUDIO MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
122	123	S 78°53' 31" W	14.48	122	2317293.660	46442 6.880
123	124	S 80°32' 16" W	1.36	123	2317290.870	464412 .670
124	125	N 81°34' 42" W	36.56	124	2317290.646	46441 1.325
125	126	S 66°48' 37" W	8.58	125	2317296.000	464375 .160
126	127	S 85°37' 20" W	10.48	126	2317292.620	46436 7.270
127	128	N 60°13' 20" W	10.77	127	2317291.820	46435 6.820
128	129	S 76°45' 34" W	8.73	128	2317297.170	464347 .470
129	130	S 87°04' 04" W	26.19	129	2317295.170	46433 8.970
130	131	N 84°52' 17" W	32.33	130	2317293.830	46431 2.810
131	132	S 85°29' 38" W	24.57	131	2317296.720	46428 0.610
132	133	S 86°51' 31" W	43.49	132	2317294.790	46425 6.120
133	134	S 75°00' 53" W	31.82	133	2317292.407	46421 2.694
134	135	S 81°06' 03" W	16.23	134	2317284.180	46418 1.960
135	136	N 71°24' 29" W	70.35	135	2317281.670	46416 5.930
136	137	S 85°29' 13" W	72.57	136	2317304.100	46409 9.250
137	138	N 74°59' 59" W	46.56	137	2317298.390	46402 6.910
138	139	N 83°37' 59" W	33.00	138	2317310.440	46398 1.940
139	140	N 83°32' 38" W	26.77	139	2317314.100	46394 9.140
140	141	N 88°23' 03" W	54.61	140	2317317.110	46392 2.540
141	142	N 84°04' 37" W	39.44	141	2317318.650	46386 7.950
142	143	N 88°17' 50" W	40.72	142	2317322.720	46382 8.720
143	144	S 86°17' 13" W	50.96	143	2317323.930	46378 8.020
144	145	S 82°33' 22" W	25.86	144	2317320.630	46373 7.170
145	146	N 59°17' 21" W	43.49	145	2317317.280	46371 1.530
146	147	N 32°43' 15" W	33.61	146	2317339.490	46367 4.140
147	148	N 36°30' 43" W	21.13	147	2317367.770	46365 5.970
148	149	N 31°22' 17" W	34.48	148	2317384.750	46364 3.400
149	150	N 40°34' 21" W	73.09	149	2317414.190	46362 5.450
150	151	N 44°12' 57" W	56.83	150	2317469.710	46357 7.910
151	152	N 46°05' 06" W	44.06	151	2317510.440	46353 8.280
152	153	N 33°13' 45" W	52.76	152	2317541.000	46350 6.540

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE ESTUDIO MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
153	154	N 31°16' 40" W	22.21	153	2317585.130	46347 7.630
154	155	N 27°17' 39" W	20.74	154	2317604.110	46346 6.100
155	156	N 05°31' 18" W	22.03	155	2317622.540	46345 6.590
156	157	N 20°34' 11" W	36.41	156	2317644.470	46345 4.470
157	158	N 39°46' 05" W	61.53	157	2317678.563	46344 1.676
158	159	N 55°45' 47" W	67.60	158	2317725.856	46340 2.318
159	160	N 51°29' 52" W	52.24	159	2317763.890	46334 6.430
160	161	N 49°52' 47" W	119.30	160	2317796.410	4633 05.550
161	162	N 47°57' 23" W	93.13	161	2317873.286	46321 4.322
162	163	N 31°08' 47" E	80.67	162	2317935.658	46314 5.156
163	164	N 29°59' 50" E	86.32	163	2318004.696	46318 6.879
164	165	N 19°41' 15" E	25.93	164	2318079.453	46323 0.035
165	166	N 33°18' 02" E	16.52	165	2318103.864	46323 8.770
166	167	N 40°51' 14" E	13.82	166	2318117.671	46324 7.839
167	168	N 10°00' 33" E	52.80	167	2318128.121	46325 6.876
168	169	N 19°41' 15" E	22.63	168	2318180.117	46326 6.053
169	170	N 30°22' 51" E	147.69	169	2318201.422	4632 73.676
170	171	N 28°50' 07" E	142.85	170	2318328.832	4633 48.370
171	172	N 12°00' 58" E	78.55	171	2318453.973	46341 7.267
172	173	N 21°46' 47" E	68.83	172	2318530.800	46343 3.620
173	174	N 27°20' 47" E	86.58	173	2318594.720	46345 9.160
174	175	N 18°32' 50" E	53.29	174	2318671.620	46349 8.930
175	176	N 25°43' 37" E	42.50	175	2318722.140	46351 5.880
176	177	N 30°49' 01" E	65.96	176	2318760.430	46353 4.330
177	178	N 08°26' 55" E	87.32	177	2318817.076	46356 8.120
178	179	N 02°11' 39" E	81.89	178	2318903.450	46358 0.950
179	180	N 35°25' 01" E	11.84	179	2318985.284	46358 4.085
180	181	N 36°15' 14" E	68.38	180	2318994.934	46359 0.948
181	182	N 14°55' 53" E	52.63	181	2319050.077	46363 1.386
182	183	N 31°45' 34" E	24.70	182	2319100.934	46364 4.948
183	184	N 72°27' 32" E	43.34	183	2319121.934	46365 7.947
184	185	N 31°59' 06" E	18.23	184	2319134.995	46369 9.269
185	186	N 13°50' 46" E	19.50	185	2319150.457	46370 8.925

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE ESTUDIO MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
186	187	N 25°19' 26" E	12.45	186	2319169.392	46371 3.592
187	188	N 15°23' 03" E	37.08	187	2319180.645	46371 8.917
188	189	N 42°17' 23" E	19.16	188	2319216.400	46372 8.755
189	190	N 39°00' 20" E	14.81	189	2319230.571	46374 1.645
190	191	N 56°56' 05" E	18.49	190	2319242.078	46375 0.965
191	192	N 70°54' 20" E	25.00	191	2319252.167	46376 6.462
192	193	N 32°18' 12" E	32.72	192	2319260.344	46379 0.083
193	194	N 24°33' 00" E	23.94	193	2319287.999	46380 7.568
194	195	N 22°20' 01" E	18.52	194	2319309.773	46381 7.514
195	196	N 34°51' 01" E	21.78	195	2319326.900	46382 4.550
196	197	N 28°31' 42" E	31.38	196	2319344.771	46383 6.994
197	198	N 57°29' 49" E	19.60	197	2319372.343	46385 1.982
198	199	N 43°43' 39" E	19.04	198	2319382.875	46386 8.512
199	200	N 66°37' 42" E	48.01	199	2319396.636	46388 1.675
200	201	N 14°44' 31" E	33.97	200	2319415.683	46392 5.750
201	202	N 16°45' 08" E	1.45	201	2319448.530	463934 .393
202	203	N 28°36' 54" E	6.20	202	2319449.922	463934 .812
203	204	N 47°49' 53" E	21.13	203	2319455.366	46393 7.782
204	205	N 20°40' 54" E	40.70	204	2319469.550	46395 3.442
205	206	N 03°34' 44" E	24.97	205	2319507.624	46396 7.815
206	207	N 49°02' 48" E	2.47	206	2319532.550	463969 .374
207	208	N 49°02' 48" E	27.18	207	2319534.172	46397 1.243
208	209	N 27°58' 03" E	13.10	208	2319551.984	46399 1.767
209	210	N 27°58' 03" E	49.43	209	2319563.551	46399 7.909
210	211	N 11°44' 26" E	50.30	210	2319607.204	46402 1.088
211	212	N 21°08' 34" E	42.14	211	2319656.451	46403 1.323
212	213	N 31°07' 23" E	46.74	212	2319695.753	46404 6.522
213	214	N 46°50' 39" E	30.67	213	2319735.762	46407 0.679
214	215	N 14°37' 04" E	51.90	214	2319756.741	46409 3.054
215	216	N 14°37' 01" E	39.95	215	2319806.961	46410 6.152
216	217	N 43°52' 24" E	21.90	216	2319845.616	46411 6.233
217	218	N 65°57' 16" E	41.07	217	2319861.405	46413 1.413
218	219	N 70°11' 00" E	39.77	218	2319878.139	46416 8.918
219	220	N 60°27' 28" E	18.41	219	2319891.623	46420 6.337

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE ESTUDIO MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
220	221	S 61°43' 23" E	41.26	220	2319900.700	46422 2.353
221	222	N 65°56' 38" E	11.99	221	2319881.154	46425 8.690
222	223	S 55°03' 48" E	142.11	222	2319886.042	4642 69.640
223	224	N 87°50' 15" E	77.10	223	2319804.660	46438 6.139
224	225	S 89°17' 39" E	65.02	224	2319807.570	46446 3.187
225	226	N 82°58' 23" E	69.85	225	2319806.768	46452 8.200
226	227	N 68°25' 45" E	47.49	226	2319815.314	46459 7.530
227	228	N 54°14' 26" E	74.23	227	2319832.773	46464 1.692
228	229	N 50°24' 41" E	62.76	228	2319876.152	46470 1.929
229	230	N 44°15' 46" E	55.48	229	2319916.148	46475 0.294
230	231	N 27°50' 04" E	32.58	230	2319955.880	46478 9.017
231	232	N 29°32' 35" E	22.29	231	2319984.688	46480 4.228
232	233	N 59°53' 13" E	1.13	232	2320004.084	464815 .221
233	234	N 59°53' 13" E	26.75	233	2320004.651	46481 6.199
234	235	N 59°43' 43" E	41.00	234	2320018.072	46483 9.339
235	236	N 51°08' 07" E	40.37	235	2320038.738	46487 4.745
236	237	N 51°08' 00" E	24.94	236	2320064.070	46490 6.179
237	238	N 37°05' 28" E	4.63	237	2320079.721	464925 .599
238	239	N 51°38' 17" E	16.87	238	2320083.418	46492 8.394
239	240	N 42°31' 48" E	18.83	239	2320093.891	46494 1.625
240	241	N 32°23' 49" E	16.37	240	2320107.768	46495 4.355
241	242	N 43°53' 33" E	24.96	241	2320121.594	46496 3.128
242	243	N 36°02' 16" E	14.18	242	2320139.584	46498 0.436
243	244	N 58°00' 25" E	17.33	243	2320151.053	46498 8.780
244	245	N 50°19' 47" E	7.19	244	2320160.235	465003 .478
245	246	N 45°41' 50" E	31.73	245	2320164.823	46500 9.010
246	247	N 07°11' 14" E	11.60	246	2320186.983	46503 1.716
247	248	N 36°35' 02" E	52.76	247	2320198.493	46503 3.167
248	249	N 78°35' 50" E	7.94	248	2320240.863	465064 .615
249	250	N 43°31' 17" E	5.24	249	2320242.433	465072 .398
250	251	N 35°46' 13" E	7.36	250	2320246.231	465076 .005
251	252	N 35°46' 13" E	32.10	251	2320252.205	46508 0.309
252	253	N 66°00' 45" E	59.56	252	2320278.252	46509 9.074
253	254	N 55°50' 25" E	40.56	253	2320302.467	46515 3.494
254	255	N 40°23' 05" E	13.68	254	2320325.239	46518 7.053

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE ESTUDIO MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
255	256	N 29°41' 26" E	4.88	255	2320335.663	465195.919
256	257	N 53°25' 24" E	6.12	256	2320339.905	465198.338
257	258	N 40°21' 59" E	19.22	257	2320343.549	465203.250
258	259	N 14°02' 48" E	36.28	258	2320358.191	465215.696
259	260	N 62°28' 10" E	38.48	259	2320393.384	465224.501
260	261	S 60°26' 40" E	23.30	260	2320411.172	465258.627
261	262	N 53°25' 24" E	30.52	261	2320399.680	465278.894
262	263	S 14°12' 38" E	41.70	262	2320417.866	465303.402
263	264	S 50°24' 49" E	66.11	263	2320377.441	465313.639
264	265	N 41°17' 43" E	5.21	264	2320335.316	465364.584
265	266	S 58°48' 02" E	81.84	265	2320339.234	465368.026
266	267	S 43°26' 17" E	77.07	266	2320296.840	465438.028
267	268	S 22°23' 25" E	9.42	267	2320240.878	465491.019
268	269	N 59°38' 27" E	10.48	268	2320232.170	465494.607
269	270	S 32°35' 24" E	20.18	269	2320237.466	465503.649
270	271	S 62°33' 22" E	30.96	270	2320220.468	465514.516
271	272	S 62°04' 42" E	52.04	271	2320206.197	465541.996
272	273	S 87°34' 17" E	61.18	272	2320181.827	465587.980
273	274	N 44°03' 28" E	63.36	273	2320179.235	465649.103
274	275	N 19°35' 43" E	60.68	274	2320224.765	465693.159
275	276	N 04°03' 47" E	86.50	275	2320281.930	465713.510
276	277	N 39°04' 59" W	98.56	276	2320368.214	465719.639
277	278	N 21°38' 59" E	30.03	277	2320444.720	465657.502
278	279	N 17°41' 23" W	31.17	278	2320472.633	465668.582
279	280	N 39°04' 57" E	39.02	279	2320502.330	465659.110
280	281	N 39°04' 51" E	16.33	280	2320532.618	465683.709
281	282	N 15°25' 13" E	31.43	281	2320545.291	465694.001
282	283	N 24°15' 43" E	11.83	282	2320575.589	465702.358
283	284	N 35°04' 50" E	9.98	283	2320586.374	465707.219
284	285	N 57°18' 11" E	6.21	284	2320594.540	465712.954
285	286	N 83°01' 40" E	4.67	285	2320597.894	465718.179
286	287	N 24°14' 16" E	11.85	286	2320598.461	465722.813
287	288	N 76°29' 23" E	230.31	287	2320609.262	465727.676
288	289	N 05°07' 16" E	95.36	288	2320663.067	465951.614
289	290	N 04°46' 33" W	7.89	289	2320758.051	465960.127
290	291	N 23°05' 04" W	4.22	290	2320765.909	465959.470

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE ESTUDIO MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
291	292	N 41°22' 29" E	3.62	291	2320769.792	465957.815
292	293	N 64°26' 38" E	1.40	292	2320772.511	465960.210
293	294	N 05°07' 16" E	38.85	293	2320773.117	46596 1.477
294	295	N 09°11' 55" E	206.39	294	2320811.815	4659 64.945
295	296	S 75°25' 50" W	37.45	295	2321015.554	46599 7.938
296	297	S 39°08' 46" W	41.54	296	2321006.132	46596 1.690
297	298	S 80°41' 30" W	47.07	297	2320973.919	46593 5.467
298	299	N 39°28' 49" W	38.28	298	2320966.306	46588 9.021
299	300	N 42°53' 23" E	53.94	299	2320995.855	46586 4.680
300	301	N 66°50' 09" E	76.47	300	2321035.373	46590 1.389
301	302	N 27°39' 01" W	54.89	301	2321065.453	46597 1.694
302	303	N 10°23' 45" W	22.07	302	2321114.074	46594 6.221
303	304	S 74°55' 24" W	47.67	303	2321135.779	46594 2.239
304	305	N 62°48' 10" W	20.81	304	2321123.381	46589 6.214
305	306	N 62°48' 10" W	10.73	305	2321132.892	46587 7.706
306	307	N 43°44' 00" E	0.24	306	2321137.794	465868.165
307	308	N 64°40' 07" W	4.09	307	2321137.971	465868.334
308	309	N 14°21' 11" E	13.95	308	2321139.722	46586 4.635
309	310	N 13°20' 54" E	36.80	309	2321153.240	46586 8.094
310	311	N 26°03' 06" E	15.74	310	2321189.044	46587 6.590
311	312	S 67°41' 57" E	0.31	311	2321203.181	465883.500
312	313	S 65°41' 55" E	20.01	312	2321203.063	46588 3.788
313	314	N 22°41' 00" E	7.40	313	2321194.829	465902.023
314	315	N 30°40' 41" E	9.51	314	2321201.652	465904.875
315	316	N 22°35' 47" E	89.79	315	2321209.831	46590 9.727
316	317	N 22°35' 47" E	62.36	316	2321292.725	46594 4.227
317	318	N 04°29' 22" W	2.76	317	2321350.299	465968.188
318	319	S 86°00' 23" W	17.19	318	2321353.049	46596 7.972
319	320	N 00°49' 39" E	9.48	319	2321351.852	465950.825
320	321	N 00°49' 38" E	8.99	320	2321361.327	465950.962
321	322	N 19°56' 13" W	26.85	321	2321370.311	46595 1.092
322	323	N 02°30' 59" E	22.82	322	2321395.553	46594 1.936
323	324	N 16°46' 44" E	33.36	323	2321418.347	46594 2.938
324	325	N 07°00' 11" E	38.71	324	2321450.284	46595 2.567
325	326	N 27°41' 59" E	33.22	325	2321488.710	46595 7.288
326	327	N 26°52' 17" E	46.87	326	2321518.118	46597 2.727

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE ESTUDIO MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
327	328	N 48° 14' 44" E	25.54	327	2321559.924	46599 3.910
328	329	N 53° 41' 26" E	24.71	328	2321576.929	46601 2.960
329	330	N 25° 50' 47" E	7.19	329	2321591.558	466032 .868
330	331	N 25° 50' 47" E	19.57	330	2321598.025	46603 6.001
331	332	N 51° 43' 34" E	42.48	331	2321615.638	46604 4.533
332	333	N 23° 57' 30" E	32.48	332	2321641.949	46607 7.879
333	334	S 66° 02' 31" E	0.80	333	2321671.634	466091 .070
334	335	N 09° 03' 44" E	4.54	334	2321671.308	466091 .802
335	336	N 16° 51' 58" W	18.05	335	2321675.796	46609 2.518
336	337	N 05° 51' 40" E	20.33	336	2321693.073	46608 7.280
337	338	N 32° 44' 39" E	193.35	337	2321713.296	4660 89.356
338	339	N 59° 55' 53" E	62.33	338	2321875.923	46619 3.938
339	340	N 22° 55' 56" E	54.04	339	2321907.153	46624 7.881
340	341	N 30° 08' 28" E	35.85	340	2321956.922	46626 8.937
341	342	N 22° 37' 12" E	39.00	341	2321987.922	46628 6.937
342	343	N 05° 54' 22" E	29.15	342	2322023.922	46630 1.937
343	344	N 23° 11' 55" E	22.85	343	2322052.922	46630 4.937
344	345	N 40° 04' 22" E	82.33	344	2322073.922	46631 3.937
345	346	N 43° 41' 53" E	62.24	345	2322136.922	46636 6.937
346	347	N 48° 23' 31" E	394.22	346	2322181.921	4664 09.937
347	348	N 27° 24' 35" E	101.81	347	2322443.697	4667 04.698
348	349	N 34° 03' 09" E	163.11	348	2322534.081	4667 51.569
349	350	N 33° 11' 38" E	72.59	349	2322669.222	46684 2.903
350	351	S 85° 05' 59" E	106.06	350	2322729.970	4668 82.646
351	352	S 77° 47' 00" E	290.16	351	2322720.910	4669 88.320
352	353	S 80° 28' 13" E	180.42	352	2322659.510	4672 71.910
353	354	N 13° 06' 51" E	720.04	353	2322629.640	4674 49.840
354	355	N 10° 47' 17" E	171.60	354	2323330.897	4676 13.211
355	356	N 07° 31' 10" E	340.05	355	2323499.460	4676 45.330
356	357	N 09° 26' 06" E	324.77	356	2323836.590	4676 89.830
357	358	N 05° 59' 31" E	510.60	357	2324156.970	4677 43.070
358	1	N 06° 02' 49" E	552.76	358	2324664.780	467796 .370

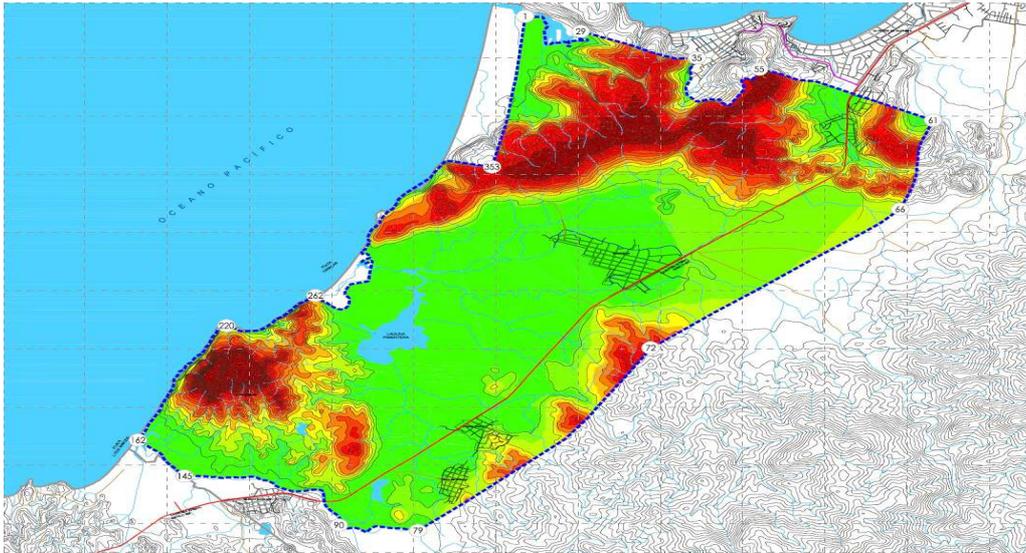
SUPERFICIE = 38,668,002.24 m<sup>2</sup>

## IV.2 MEDIO FISICO NATURAL

### 2.1 Topografía

#### 2.1.1 Elevaciones topográficas

**Gráfico 6 Topográfico de Elevaciones en el Área de Estudio (Ver anexo Plano D2-01A)**



El análisis topográfico arroja que el área de estudio está conformada predominantemente de una topografía principalmente suave, resultando en una zona de valle, misma que alberga elevaciones sobre el nivel del mar que van de 0 msnm hasta 360 msnm, siendo la cota 20 msnm la que prevalece a lo largo del área de estudio, concluyentemente esto nos indica el potencial de zonas aptas para el desarrollo urbano.

#### 2.1.2 Pendientes topográficas

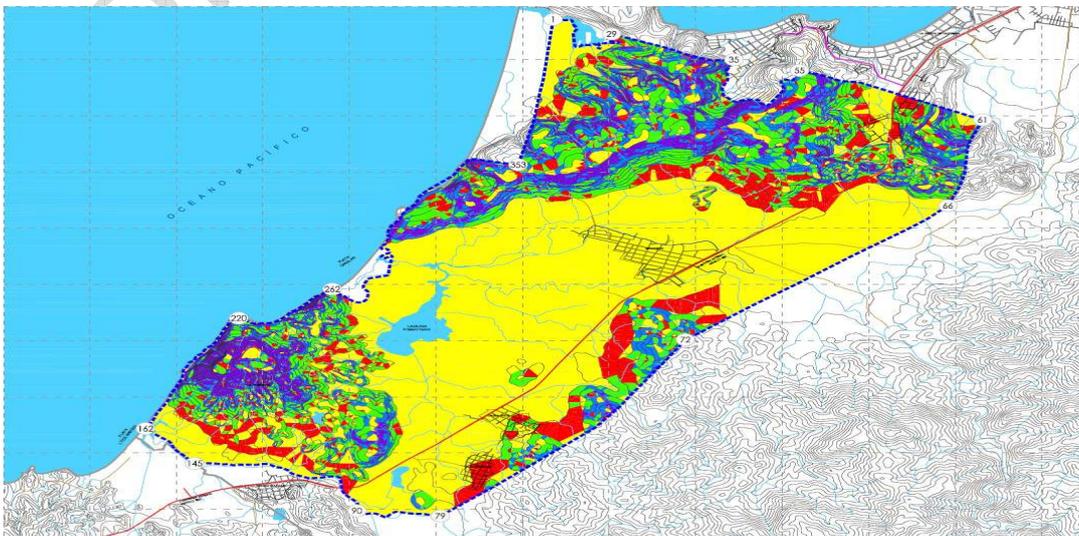
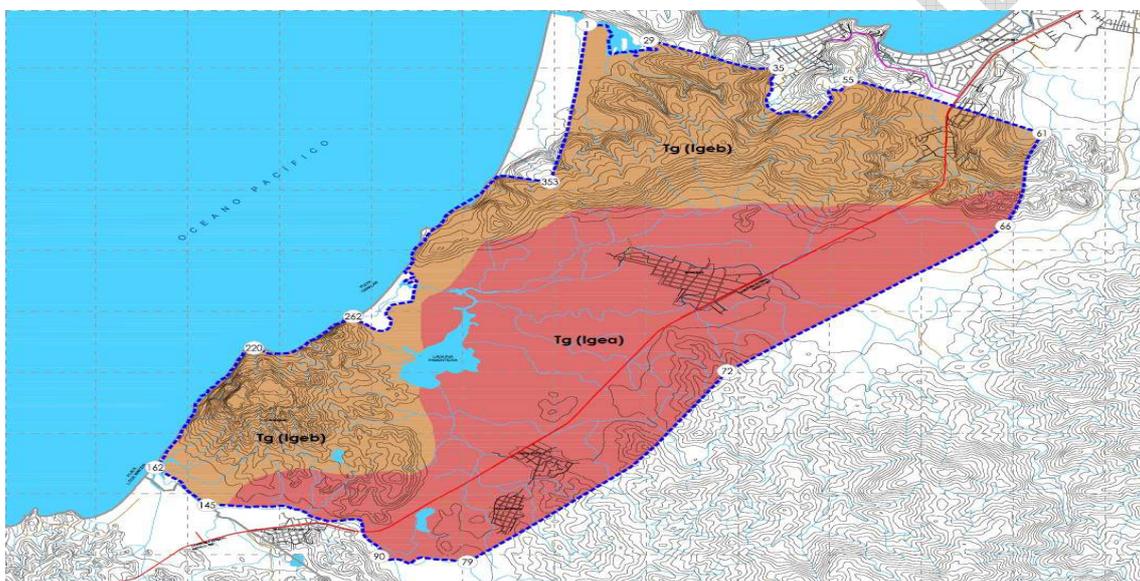


Tabla 4 Rangos de pendientes topográficas en el área de estudio

EL análisis topográfico fue decisivo en la evaluación del suelo apto para el desarrollo urbano. En el estudio, las unidades topográficas se clasificaron en 5 rangos, así como se describen en el siguiente cuadro

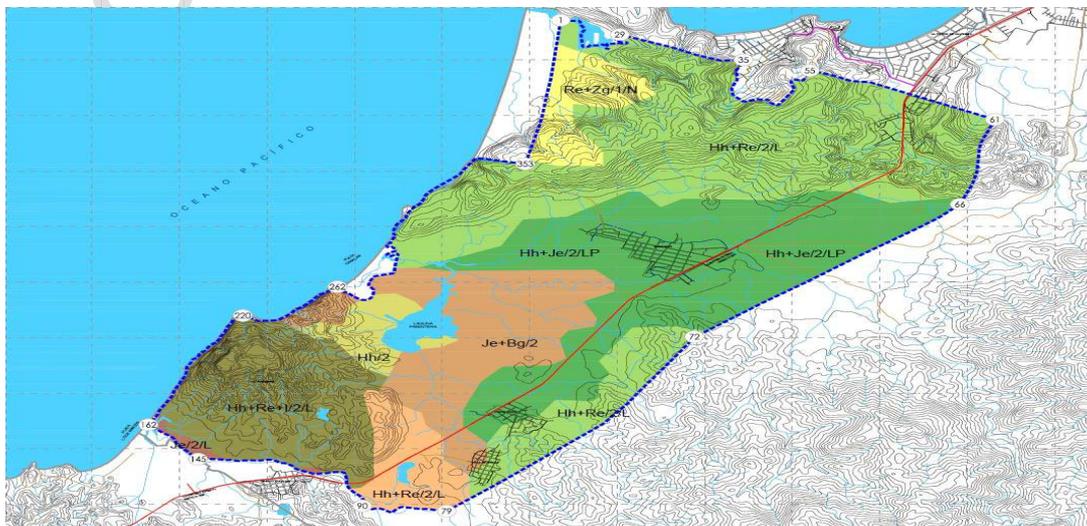
## 2.2 Geología

De acuerdo a los datos obtenidos del estudio de campo y documentación oficial se encuentra que los rangos del relieve están constituidos por una potente secuencia de rocas de diversas composiciones, que forman una semi-serranía y pequeño sistema de lomeríos someros.



## 2.3 Edafología

Gráfico 7 Edafología en el área de estudio (Ver anexo Plano D2-03)



En el área de estudio se observa una variada gama de edafología, la cual presenta una configuración diversa. En la zona se encuentran suelos predominante Fluvisoles (J), Feozem (H), Cambisol (B), Regosol (R), y Cuerpos de agua (H<sub>2</sub>O).

## 2.4 Hidrología

### 2.4.1 Cuencas Hidrológicas

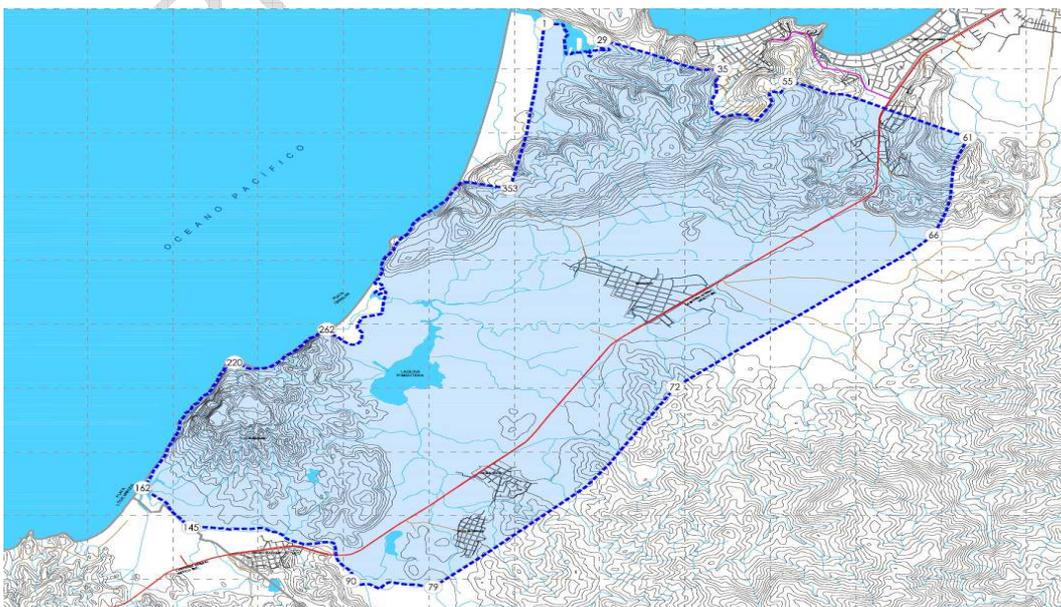
El estado de Nayarit está compuesto por 11 cuencas hidrológicas, de las cuales sólo la cuenca R. Huicicila-San Blas cubre con un 99% el área de estudio, mientras que el 1% es cubierto por el Cuerpo de Agua Perene Marítimo.

### 2.4.2 Sub-Cuencas Hidrológicas

A su vez el estado de Nayarit lo conforman 37 Subcuencas Hidrológicas. En el área de estudio destaca la presencia de 9 microcuencas, las cuales se enlistan a continuación:

- Microcuenca A (33.692 km<sup>2</sup>)
- Microcuenca B (9.469 km<sup>2</sup>)
- Microcuenca C (22.035 km<sup>2</sup>)
- Microcuenca D (0.047 km<sup>2</sup>)
- Microcuenca E (0.200 km<sup>2</sup>)
- Microcuenca F (0.128 km<sup>2</sup>)
- Microcuenca G (0.0548 km<sup>2</sup>)
- Microcuenca H (0.019 km<sup>2</sup>)
- Microcuenca I (0.480 km<sup>2</sup>)

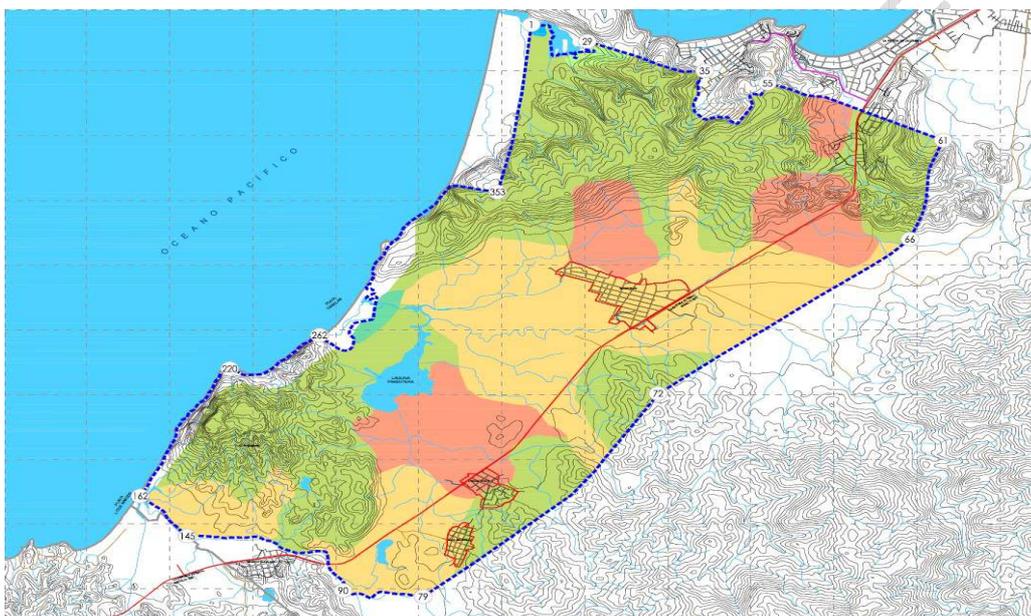
**Gráfico 8 Hidrología (Ver anexo D2-04)**



## 2.6 Uso potencial del suelo

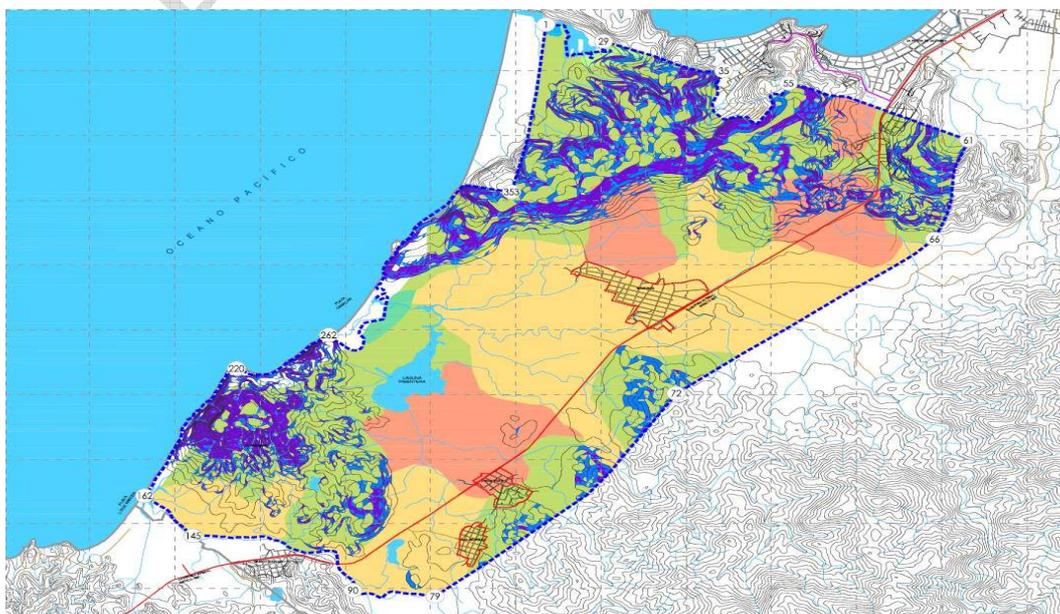
El área de estudio está conformado por 6 clases diferentes de vegetación, predomina con un 50.04% equivalente a 1,883.16 Ha la zona **Selva Media Sub-Caducifolia**, con 1,111.60 Has la zona clasificada como **Agrícola de Riego**, que representa un 29.54%; en menor superficie también se encuentra la vegetación de tipo **Agrícola de Temporal** que cubre el 19.37%; también se localiza hacia el litoral **Vegetación Halófila** ocupando una superficie de 20.15 Has, correspondiente al 0.54% y finalmente se encuentran zonas de **Palmares naturales** con una superficie de 15.87Has.

Gráfico 9 Uso potencial del suelo



## V.3 SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO NATURAL

Gráfico 10 Medio Físico Natural en el área de estudio (ver anexo D2-07)



A manera de síntesis, el área de estudio está conformada en mayor medida por una topografía suave, de la cual sobresalen dos zonas de lomeríos siendo la más predominante la ubicada en la zona sur del predio, que junto con la ubicada en la parte noroeste llegan a alcanzar pendientes de 30 y hasta mayores al 45 por ciento. En la zona de lomeríos ubicada en la parte sur, que corresponde al cerro Majaguas (conocido también como Los Frailes) predomina la vegetación de tipo Palmar Natural.

La zona presenta combinaciones en cuanto a su contexto natural, de las cuales destacan una extensión de Selva Media Sub-caducifolia, la cual es la vegetación predominante de los lomeríos de la parte norte y atraviesa el polígono diagonalmente en sentido norte a sur. También funciona como zona natural de amortiguamiento para el cuerpo de agua más importante con que cuenta la zona de estudio que es la laguna La Pimientera.

Alrededor de la zona Estuarina se presenta vegetación Halófila.

Finalmente el paisaje natural se ve complementado en sus zonas planas por extensiones agrícolas de riego ubicadas en la parte media del polígono de estudio, abarcando la localidad de Monteón.

Por otro lado, en terrenos que colindan por la parte este a la laguna La Pimientera, así como en el suroeste del polígono, las zonas planas también son aprovechadas como zonas agrícolas de temporal, en una extensión aproximada de 466.43 hectáreas.

## **V.4 MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO**

### **4.1 Estructura Territorial y Urbana**

Un asentamiento está integrado por dos tipos de estructuras: la territorial y la urbana. Dichas estructuras tienen por objeto permitir el ordenamiento del territorio a través de un conjunto de unidades jerarquizadas en las cuales se pretende conservar su identidad y su escala humana. La estructura territorial distingue dos sistemas; el primero clasifica las regiones, subregiones y microrregiones, que conforman el territorio estatal, esto permite establecer categorías de centros de población con relación a sus funciones regionales. El segundo sistema permite la jerarquización del conjunto de vías de comunicación que interconectan a los centros de población.

Dentro del área de estudio del presente Plan Parcial se encuentra localizada una población de importancia para el Municipio ya que está dentro del ámbito de influencia directa del proyecto que es Monteón y una más en segundo término que es Úrsulo Galván, esto debido a su bajo nivel de servicios; así mismo tenemos 2 poblaciones fuera del área de estudio, mas no de secundaria importancia, que son Villa Morelos y Chula Vista, poblaciones que se encuentran conectados a través de la carretera Federal 200 y por su cercanía con el Proyecto tendrán significativa

En el caso de Monteón, la población se extendió hacia el lado oeste de la carretera federal 200, conformándose de forma lineal y en dirección a la zona costera, las principales avenidas que la componen son la Av. Hidalgo, Guerrero, y Juárez en dirección oriente poniente y 20 de Noviembre y Bahía de Banderas de norte a sur. Es importante mencionar que este es el poblado más cercano al proyecto por lo que será el de mayor importancia dentro del área de estudio y el que tendrá el impacto directo sobre el proyecto turístico.

Su estructura urbana se integra a lo largo de la Av. Hidalgo a manera de corredor comercial y de servicios. En su esquina con 20 de noviembre se localiza la unidad deportiva y un equipamiento educativo que juntos conforman un equipamiento importante del poblado.

En el caso de Úrsulo Galván, este poblado es el que se encuentra más retirado al proyecto, se localiza al extremo del área de estudio, probablemente la población que menor dinámica tenga dentro de los impactos del proyecto, debido a su ubicación geográfica en el límite del Municipio ya que este colinda con el Municipio de Bahía de Banderas. Su población manifiesta grandes carencias en cuanto a servicios urbanos, imagen, calidad de sus edificaciones y superficies de rodamiento.

En lo que respecta a Villa Morelos este se encuentra fuera del área de estudio pero dentro de la microrregión de influencia, ya que se localiza al oriente de la carretera Federal 200, su acceso es a través de un camino de terracería a dos kilómetros aproximadamente de la carretera Federal y aunque su traza urbana es ortogonal, presenta grandes rezagos de servicios básicos.

Finalmente se encuentra el poblado de Chula vista, al igual que el poblado anterior se encuentra adyacente al área de estudio. Cabe hacer mención de que las tres poblaciones antes citadas cuentan con el mismo nivel de desarrollo que es incipiente lo cual se refleja por su pobre imagen visual y un escaso desarrollo.

## **4.2 Estructura Vial**

El sistema de vialidad que integra el área de estudio se considera como interurbano, que es el referido a las vialidades regionales que enlazan los centros de población y permiten el desarrollo regional en función de sus recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de sus asentamientos.

Las vías de comunicación y los medios de transporte, son indispensables para generar una estrategia de desarrollo que este encaminada a apoyar a las comunidades marginadas.

### **4.2.1 Jerarquía vial existente**

Las vialidades regionales son las que comunican a los centros de población y que de acuerdo al nivel de gobierno que las administra se clasifican en: Caminos Regionales y Caminos Rurales. Dentro del área de estudio la vialidad regional corresponde a la carretera federal 200, tramo Compostela – Úrsulo Galván con una distancia aproximada a 45 km y un derecho de vía de 60.00 m; conformando el enlace de la zona costera de Nayarit.

Al interior del área de estudio existen caminos de terracería en su gran mayoría y brechas que conforman el sistema de enlace rural, comunicando a las localidades de este ámbito, siendo en su gran mayoría caminos saca cosechas o bien caminos de acceso a las playas.

4.2.2 Puntos de conflicto vial

En este Sistema vial, regularmente los puntos donde inciden los caminos rurales y los cruces de la carretera federal, se detectarán como puntos de conflicto vial; se destaca el ingreso a Monteón que deberá modernizarse a futuro, entronque Av. Hidalgo y Carretera Federal 200, puesto que su geometría no se encuentra resuelta de acuerdo a las normas aplicables.

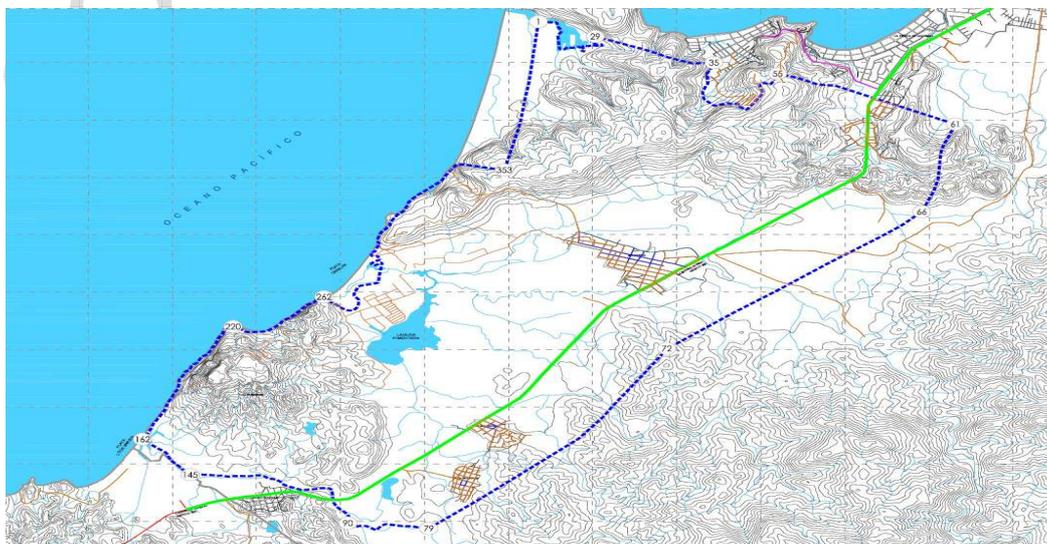
**Fotografía 1 Nodo vial Carretera 200- El Monteón**



4.2.3 Pavimentos

El área de estudio cuenta con 38.15 Km de terracería ubicados principalmente entre las parcelas de cultivo y en las calles del poblado Úrsulo Galván, Monteón, Chula Vista y Villa Morelos. Dentro de estos mismos poblados se localizan 3.64 Km de calles empedradas ubicadas principalmente en los centros de los poblados y finalmente cuenta con la carretera México 200 en concreto asfáltico con una longitud de 13.89 Km dentro del área de estudio.

**Gráfico 11 Superficies de rodamiento del área de estudio (ver anexo D3-05)**



### 4.3 Tenencia del suelo, propiedad social y privada

El área de estudio se compone de terrenos de propiedad federal, estatal, municipal, ejidal y privada; la propiedad ejidal es la predominante, en los poblados de Monteón, Chula Vista, Villa Morelos y Úrsulo Galván, la propiedad privada se entremezcla con áreas ejidales, el gobierno federal sólo presenta los derechos de paso de las líneas eléctricas, telefónicas, de la carretera N° 200 y de los cauces de los arroyos y el Río Colomito y Río Monteón.

En el área de estudio, los terrenos que alojan al equipamiento urbano, aunado a los predios donde se pretende destinar proyectos municipales corresponden a la propiedad pública estatal y municipal. Como lo son la unidad deportiva y las escuelas de nivel básico.

### 4.4 Asentamientos Humanos

Al interior de los poblados tanto de Monteón, así como de Chula Vista, Villa Morelos y Úrsulo Galván se presenta diversas problemáticas derivadas de la urbanización y edificación existente; se puede observar cierto grado de contaminación visual, así como a la falta de homogeneidad en las construcciones, líneas de infraestructura visibles, telefónicas y eléctricas, son también fuente de contaminación visual; otra problemática tiene que ver con los usos del suelo, se han diversificado hacia el comercio y los servicios en diferentes ramas, generando incompatibilidad de usos.

#### 4.4.1 Hitos

Los elementos que a continuación describimos sirven a la gente como punto de referencia urbana.

Se destaca dentro de la zona de estudio las plazas principales, punto de mayor influencia para la población y lugar donde se realizan manifestaciones de esparcimiento. Tal como se observa a continuación:

**Fotografía 2 Hitos de las localidades de referencia**

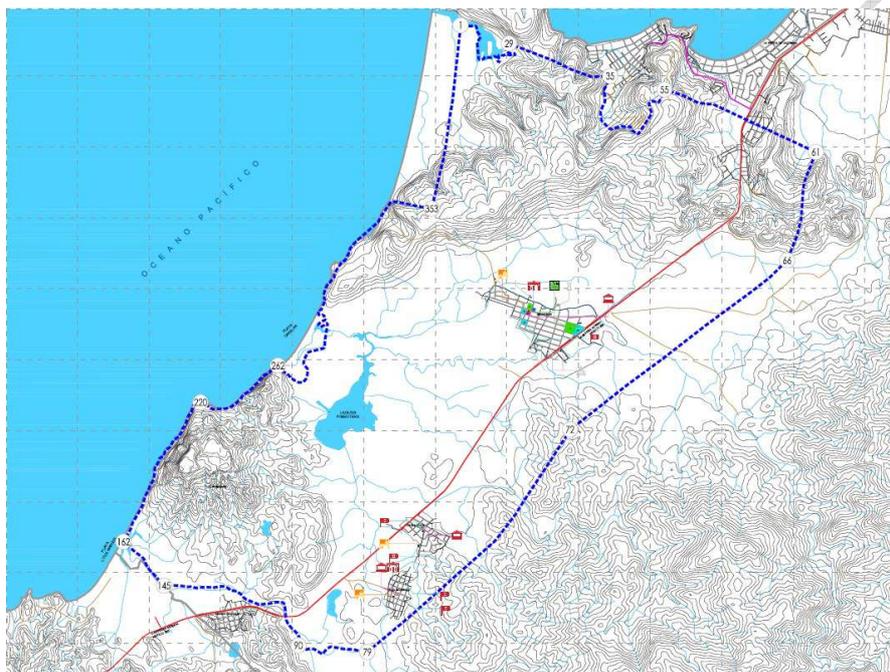


4.4.2 Nodos

Como Nudo se eligió para Monteón el cruce entre la calle Hidalgo y su entronque con la carretera 200 derivado por la actividad importante que se presenta, usos comerciales, así como el equipamiento de educación y el cruce peatonal y de automóviles.

4.5 Equipamiento urbano

Gráfico 12 Ubicación del equipamiento del área de estudio (ver anexo D3-03)



El municipio de Compostela, en sus principales localidades, cuenta con un total de 17 templos, 18 espacios deportivos/recreativos, 36 instituciones educativas, 5 cementerios, 4 plazas, una presidencia municipal y 9 centros de atención médica.

Las localidades en el área de estudio, están por debajo de los 2500 habitantes por lo que se consideran de tipo rural, por lo que aún cuentan con infraestructura básica y en muchos casos inexistente. La tabla de la siguiente página enuncia la disponibilidad de equipamiento en las localidades de El Monteón y Úrsulo Galván.

Tabla 5. Disponibilidad de equipamiento y servicios en el área de estudio

Equipamiento o Servicios Públicos	Disponibilidad El Monteón	Disponibilidad Úrsulo Galván
Alumbrado Público	SI	SI
Calles pavimentadas	NO	NO
Pozo de agua comunitario	NO	SI
Plaza o Jardín	SI	SI
Panteón	SI	NO

Equipamiento o Servicios Públicos	Disponibilidad El Monteón	Disponibilidad Úrsulo Galván
Oficina o Agencia Municipal	SI	NO
Oficina de Registro Civil	NO	NO
Policía Preventiva	NO	NO
Cárcel o Calabozo	NO	NO

Fuente: INEGI, Censo de población y vivienda 2010, Infraestructura y Características Socioeconómicas de las Localidades con menos de 5 mil habitantes.

**Tabla 6. Disponibilidad de equipamiento de salud, cultura y deporte**

Equipamiento de salud, cultura y deporte	Disponibilidad El Monteón	Disponibilidad Úrsulo Galván
Clínica o centro de salud	SI	NO
Consultorio médico particular	NO	NO
Partera o comadrona	SI	NO
Curandera	NO	NO
Biblioteca	NO	NO
Casa de la cultura	SI	NO
Cancha deportiva	SI	SI

Fuente: INEGI, Censo de población y vivienda 2010, Infraestructura y Características Socioeconómicas de las Localidades con menos de 5 mil habitantes.

## 4.6 Infraestructura

### 4.6.1 Agua potable y drenaje

En el ámbito regional de la Costa sur existe un total de 52, 595 viviendas habitadas de las cuales un 96 por ciento disponen de agua potable. En el caso del municipio de Compostela, de las 19,431 viviendas particulares habitadas, el 93 por ciento cuentan con agua potable. Lo anterior muestra la existencia de una buena cobertura de agua potable a nivel regional y municipal.

De acuerdo a los datos del Organismo Operador Municipal de agua potable y alcantarillado a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio, las fuentes actuales de abastecimiento en la cabecera municipal son cuatro pozos profundos; (Alameda, Estación, Matadero y Librada Rivera) y el manantial de Santa Ana.

En lo referente al alcantarillado pluvial, las localidades del municipio no cuentan con él, por lo que el agua de lluvia se desaloja superficialmente a través de las calles hasta los arroyos cercanos, provocando encharcamientos en zonas de poca pendiente o bien dañando los pavimentos de las calles o erosionando aquellas que carecen de pavimento.



**Fotografía 3 Infraestructura de drenaje en El Monteón**

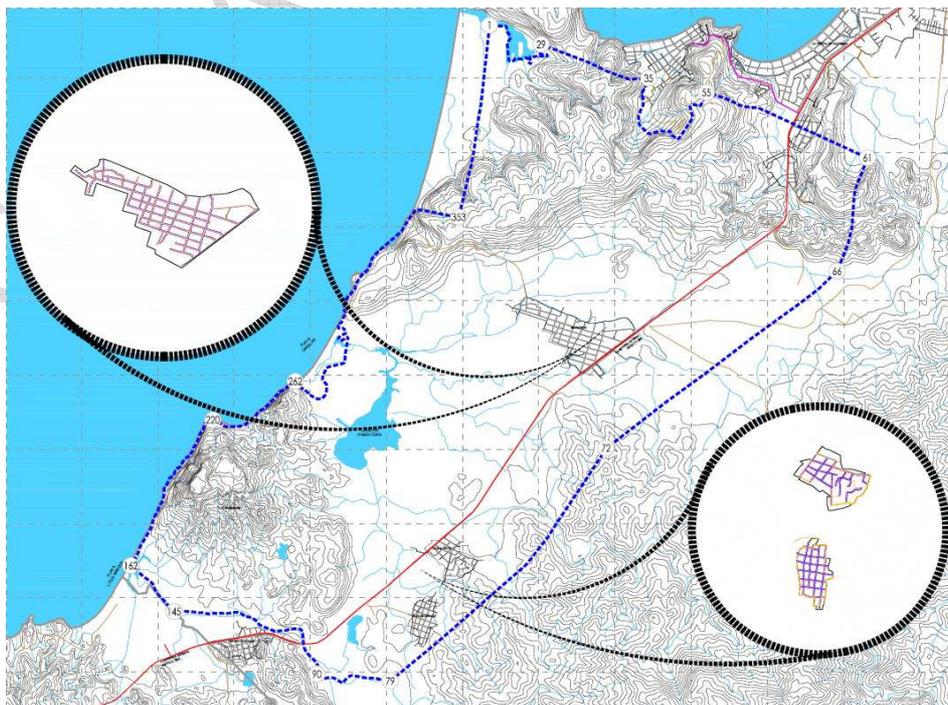
Dentro del área de estudio se tiene una superficie de 99.15 Ha, servidas o con factibilidad de agua potable y drenaje sanitario, esto equivalente al 5.50 % del área en estudio, mientras que el 94.50% del área restante no cuenta con estos servicios básicos, debido que no existe la demanda actual por ausencia de asentamientos humanos.

#### 4.6.2 Electricidad y Alumbrado Público.

En el Municipio de Compostela se cuenta con tres subestaciones eléctricas: la primera se encuentra al norte de la **cabecera municipal**, la segunda subestación de distribución denominada **Subestación Guayabitos** – 2 tros 3F – 22/26/30 MVA-115 KV / 13.8 KV-3C se ubica al pie de la carretera No. 200 frente a Rincón de Guayabitos y la tercera subestación eléctrica se encuentra al este de la localidad de **las Varas**.

En materia de energía eléctrica, de las 27,241 viviendas que concentra el municipio solo 19,173 (70.38%) cuentan con el servicio, por lo que es necesaria la mejora de la infraestructura e instalaciones.

**Gráfico 13 Coberturas de infraestructura en el área de estudio (ver anexo D2-04)**



En el área de estudio, el sistema de electrificación, es operado por la C.F.E., de acuerdo con información de esta comisión, con líneas existentes de subtransmisión eléctrica, una con capacidad de 115Kv y proyecto a 230Kv que cruza en dirección sur-norte el área de estudio localizándose principalmente en las localidades de Monteón ubicado al norte y en al Úrsulo Galván ubicado al sur del área de estudio.

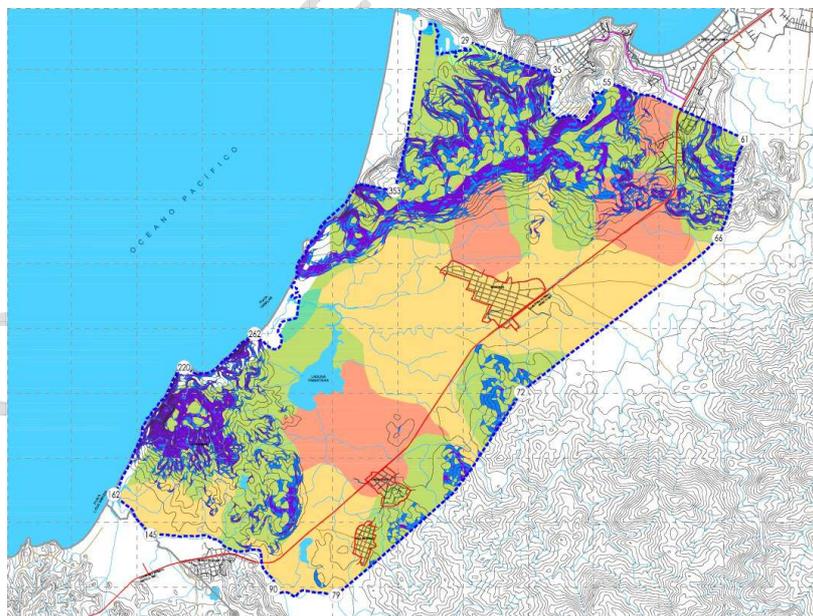
## V.5 SÍNTESIS DEL MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

La problemática más significativa es la que se refiere a la disponibilidad de infraestructura básica en los rubros de agua potable, drenaje sanitario y tratamiento de agua residual, así mismo la falta de cobertura del equipamiento público, y la imagen fisonómica del lugar.

En los asentamientos, sobre todo en la periferia, de los poblados Monteón, Úrsulo Galván, así como Villa Morelos, la ausencia de una infraestructura básica adecuada y/o la provisión de servicios constituyen obstáculos para el desarrollo de la zona. De igual forma la falta de espacios públicos adecuados (canchas deportivas, plazas y parques) cuya importancia radica en que son necesarios para el sano esparcimiento de las comunidades.

En cuanto al transporte público existe un sistema interurbano que circula del poblado de Lo de Marcos al poblado de La Peñita, vía la carretera federal 200, haciendo paradas en los accesos a los poblados de la zona.

**Gráfico 14 Síntesis del Medio Físico Transformado (ver anexo D2-06)**



## V.6 MEDIO SOCIO ECONÓMICO

### 6.1 Aspectos demográficos

Para el análisis demográfico se toma como referencia principal las localidades insertas en el área de estudio: El Monteón y Úrsulo Galván; las cuales repercutirán directamente el polígono de aplicación del presente plan. De manera secundaria y a una escala mayor se

hace referencia al municipio de Compostela, dentro del cual se inserta el proyecto, y a la región Costa Sur del estado de Nayarit, a la cual pertenece; para así conocer cómo se ha desarrollado la zona hasta la actualidad y posteriormente determinar sus tendencias de crecimiento de los cuales 35,413 son hombres y 34,986 son mujeres. Esto da un índice de masculinidad de 101.2. Esta población representa el 6.48% del total estatal, con una densidad de 47.43hab/km2.

### 6.1.1 Distribución Demográfica en el área de estudio

Las áreas urbanas pertenecientes a la localidad de El Monteón y Úrsulo Galván son los asentamientos humanos con relación directa con el futuro desarrollo. En orden de importancia demográfica, la localidad de El Monteón presenta la mayor cantidad de población con un total de 1807 habitantes (Censo 2010) mientras que Úrsulo Galván se eleva a tan solo 629 habitantes en el mismo año de referencia.

**Tabla 7 Evolución demográfica del área de estudio y la cabecera municipal**

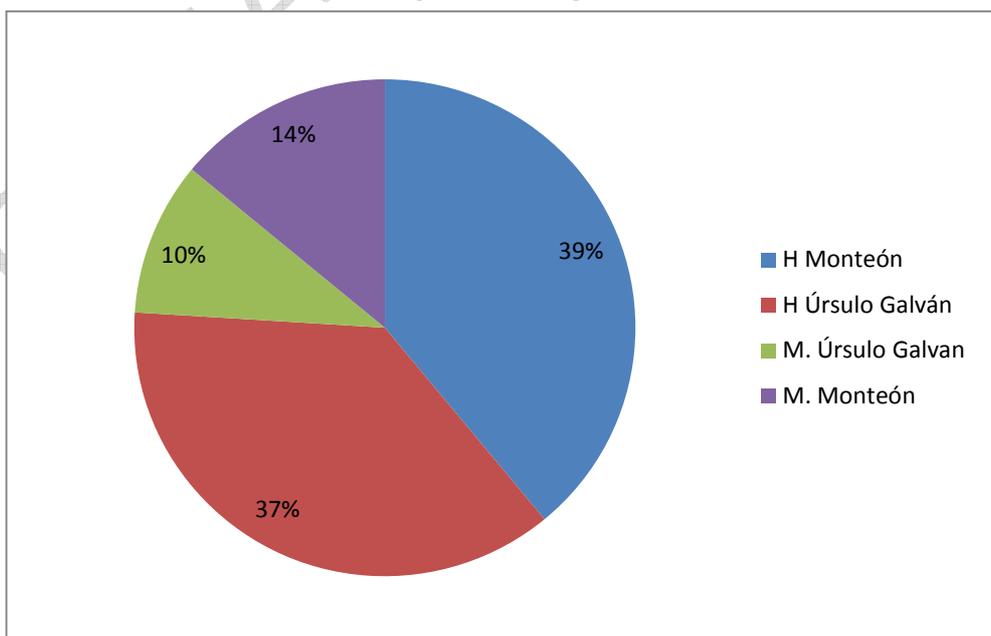
	1990	1995	T.C.	2000	T.C.	2005	T.C.	2010	T.C.
Compostela (Cabecera Mpal.)	15175	15489	0.41	15,797	0.39	15,991	0.24	17,573	1.90
El Monteón	1447	1,243	-2.99	1,385	2.19	1,598	2.90	1,807	2.49
Úrsulo Galván	552	451	-3.96	490	1.67	538	1.89	629	3.17

Fuente: Censos y Censos de Población y Vivienda 1990-2010

### 6.1.2 Distribución de población por sexo y grupos de edad

Dentro del área de estudio se cuenta con un total de 2436 personas, repartidas en 1807 en El Monteón y 629 en Úrsulo Galván. En cuanto a distribución por sexo se cuenta con 1266 hombres (925 en El Monteón y 341 en Úrsulo Galván) y 1170 mujeres (882 en El Monteón y 288 en Úrsulo Galván).

**Gráfico 15 Distribución de la población por sexo en el area de estudio.**



Fuente: INEGI Censo de Población y Vivienda 2010

A partir del análisis de pirámide de edades, se observó que el rango de edad que predomina en ambas localidades del área de estudio es adultos de 30 a 49 años; de los cuales, la localidad de El Monteón presenta un total más alto que llega a 474 habitantes de 30 a 49 años de los cuales 248 son hombres y 226 son mujeres y en conjunto representan el 26.3% de la población de la localidad.

### 6.1.3 Hablantes de lengua indígena

La lengua predominante en la población del área de estudio es el español, habiendo un total de sólo 3 habitantes en la zona que hablan alguna lengua indígena, representando el 0.05% de la población total de ambas localidades de las que fue referencia el análisis. Dichas tres personas son habitantes de la localidad de El Monteón y de ellas, sólo una habla español además de su lengua indígena. La localidad de Úrsulo Galván no presenta ningún habitante que hable alguna lengua indígena.

### 6.1.4 Migración

La migración es el movimiento de personas de un lugar a otro, en busca de oportunidades para ser, actuar y la posibilidad de elegir una autonomía. Desde la perspectiva del desarrollo humano, los movimientos migratorios voluntarios son indicativos del grado de libertad del que gozan las personas<sup>3</sup> Quienes deciden migrar ejercen su capacidad de elección, aunque en ocasiones lo hace sobre la base de opciones limitadas y frecuentes desiguales. La variable más robusta para explicar los flujos migratorios a lo largo de la historia es la existencia de brechas de desarrollo entre dos regiones o países. En la migración está presente un fenómeno de desigualdad: la distribución regional de las posibilidades de desarrollo implica la presencia de las zonas que ofrecen mejores condiciones de vida que las que se tienen en el lugar de origen.<sup>4</sup>

Conforme a los últimos datos del INEGI, Nayarit expulsó 30.5 mil personas del 2005 al 2010 y recibió 62,708 por lo que el saldo neto migratorio es positivo de +32,171 personas, mismas que se suman al crecimiento poblacional de la entidad.<sup>5</sup>

Dentro del ámbito territorial del área de estudio se cuenta con una población total de 2436 personas, de las cuales el 71.3% son nacidas en el estado de Nayarit, mientras que el 25.6% (623 habitantes) son nacidos en otros estados de la república. El nivel de permanencia de los habitantes asciende al 78.8% de habitantes que permanecieron en el estado de Nayarit en los últimos 5 años.

A nivel localidad, la población de El Monteón tiene los porcentajes más altos de población nacida en Nayarit (72.2%) no con una diferencia muy marcada, se mantiene el poblado de Úrsulo Galván con el 68.8% de habitantes nacidos en la Nayarit. De igual forma, en ambos poblados aproximadamente la cuarta parte de la población nació en otro estado.

<sup>3</sup> PDUD, Índice de Desarrollo Humano, México 2006-2007

<sup>4</sup> Ídem

<sup>5</sup> Plan Estatal de Desarrollo 2011-2017 con base a INEGI, Censo Nacional de Población y Vivienda 2010

## 6.2 Aspectos económicos

El Municipio de Compostela cuenta con una población económicamente activa (PEA) de 28,846 habitantes; de los cuales 20,154 son hombres y 8,692 son mujeres. Dentro de su población económicamente activa mantiene una población ocupada de 27,986 habitantes que representa el 97% de la PEA, mientras que 860 personas se encuentran en situación de desempleo.

Como referencia a nivel regional, la Costa Sur de Nayarit, que incluye los municipios de Bahía de Banderas y Compostela, los cuales destacan como destinos de sol y playa. Es la región con la mayor dinámica económica, el mayor crecimiento demográfico y la tasa nacional más alta de migración neta. Colinda y tiene relación comercial y cultural con Puerto Vallarta Jalisco.<sup>6</sup>

La Costa Sur cuenta con la infraestructura para el desarrollo de sus actividades económicas, las cuales son potencialmente orientadas hacia el turismo.

### 6.2.1 Población Económicamente Activa

La población se divide en dos sectores económicos: activos e inactivos. La población económicamente activa enmarca a aquellas personas de 12 años o más que trabajaron, tenían trabajo pero no trabajaron o, buscaron trabajo en la semana de referencia en que se realizó el Censo 2010.

En términos globales en el área de estudio, el 47.66% de la totalidad de la población de doce años o más son económicamente activos, lo que equivale a una población de 857 personas; de entre las cuales casi la totalidad se encuentran empleados actualmente y conforman las 804 personas de la población ocupada.

A manera de comparación, la localidad de Úrsulo Galván a pesar de ser un poblado con menor cantidad de población presenta un porcentaje ligeramente mayor en cuanto a población económicamente activa, llegando hasta un 49.10 por ciento, así mismo presenta un mayor porcentaje de población empleada, logrando que tan solo 15 personas estén en situación de desempleo, mientras que en El Monteón el número asciende a 38, sumando un total de 53 personas desempleadas en el área de estudio.

Sin embargo, según el Censo 2010, se registró que en ambas localidades de estudio existe un problema de falta de empleo, lo cual provoca un aumento constante en la población que emigra hacia otras regiones o municipios en busca de empleo

En el área de estudio la PEI es ligeramente mayor que la PEA, llegando a un total del 51.50 por ciento, existiendo mayor cantidad de población en este rubro en la localidad del El Monteón.

### 6.2.2 Ocupación de la población

A nivel regional, las principales actividades de la Costa Sur abarcan los tres sectores productivos: primario, secundario y terciario.

---

<sup>6</sup> Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2011-2017

Dentro del sector primario, las principales actividades son el cultivo del maíz, café, mango, tabaco como principales, además de otras frutas y hortalizas; también el desarrollo forestal forma parte importante de este sector. En el sector secundario la producción de cereales, muebles y artesanías. Y finalmente en el sector terciario, principal fuente económica de la región es el desarrollo turístico, con sus distintos servicios, entre ellos el giro de restaurantes. Además las actividades relativas a comunicaciones y transportes.

A nivel municipal, el sector económico predominante es el terciario, correspondiente a comercio y servicios, dentro del cual se encuentra inserta el 50 por ciento de la población de Compostela. Seguidos del gremio de profesionistas, técnicos y administrativos que ocupan el 18 por ciento de la población ocupada. El gráfico a continuación ilustra los porcentajes antes mencionados.

A nivel localidad, en El Monteón la actividad predominante en la población es la agricultura, seguida de la industria de la construcción y por último la pesca. En el caso de Úrsulo Galván, su principal actividad económica es la construcción, seguida de la agricultura y como tercera actividad a la cual se dedica la población son los parques con instalaciones recreativas y la operación de casas de juegos electrónicos.

### **6.2.3 Distribución del ingreso**

A nivel municipal el Ingreso Corriente Total Per Cápita (ICTPC) asciende a 2,023 la cual está por debajo del correspondiente a la capital del estado que asciende a 4,481 e incluso por debajo del municipio de Bahía de Banderas que alcanza un total de 2862. Además en Compostela, el 37.98% de la población ocupada tiene ingresos menores a 2 salarios mínimos.<sup>7</sup>

## **6.3 Nivel de satisfacción de necesidades básicas**

### **6.3.1 Servicios Públicos**

Ninguna de las localidades disponen de servicio de limpieza de calles; pero sí cuentan con servicio de recolección de basura domiciliaria con desalojo a cielo abierto.<sup>8</sup> La cobertura de los servicios públicos dentro del área de estudio se encuentra en niveles altos. En la localidad de El Monteón el 83.6 por ciento de las viviendas cuentan con todos los servicios básicos, mientras que en Úrsulo Galván el porcentaje es aún mayor, 88.2 por ciento de las viviendas cuentan con todos los servicios básicos.

### **6.3.2 Educación**

La escolaridad media en la población de Nayarit es 8.6 grados educativos, es decir, en promedio los nayaritas cursaron casi hasta el tercer año de secundaria, igual que la media nacional, la cual es también de 8.6 grados. En el área de estudio el grado de escolaridad promedio es de 6.9 grados, es decir la población en el área de estudio cursó casi hasta el primer año de secundaria

<sup>7</sup> De acuerdo a estimaciones del CONEVAL con base en el MCS-ENIGH 2010 y la muestra del Censo de Población y Vivienda 2010

<sup>8</sup> INEGI, Censo de población y vivienda 2010, Infraestructura y Características Socioeconómicas de las Localidades con menos de 5 mil habitantes

Las demandas sobre infraestructura educativa en el área se pueden determinar tomando en cuenta la estructura de edades de la población, y de esta manera se pueden proyectar las necesidades futuras en el mercado escolar y laboral. El área de estudio cuenta con la cobertura de tres niveles de educación básica: preescolar, primaria y secundaria; un total de dos centros por cada nivel.

La comparativa estadística entre el ciclo escolar 2009-2010 (ciclo que sirvió de referencia para el Censo 2010, INEGI) y el ciclo escolar 2011-2012 refleja que en el lapso de dos años el número de alumnos se ha mantenido con muy poco aumento, tan sólo 7 alumnos más en cada localidad.

De las 309 personas en edad de 18 a 24 años, aptas para estudios de nivel superior, el 88.7% no asiste a la escuela, esto equivale a 274 jóvenes de 18 a 24 años.

De manera global en el área de estudio, se observa que el 62% de los estudiantes que no asisten a la escuela corresponden a los jóvenes de 18 a 24 años, seguidos por el 19% que representan los niños de 3 a 5 años en edad preescolar, y por último los adolescentes de 15 a 17 años que representan el promedio de 14.5 por ciento que no asisten a la preparatoria. El gráfico a continuación ilustra los porcentajes antes mencionados, donde también se observa que la cobertura de educación primaria y secundaria es en general buena.

### 6.3.3 Salud

En el área de estudio se cuenta con una sola unidad de consulta externa, ubicada en la localidad de El Monteón, la cual es operada por la Secretaría de Salud, y se clasifica en la tipología rural de 1 núcleo básico.

Cerca del 80 por ciento de la población de El Monteón es derechohabiente a servicios de salud, lo cual es equivalente a 1443 personas del total de 1807. Mientras que en Úrsulo Galván el 76 por ciento de la población cuenta con acceso a servicios de salud, lo que equivale a 478 personas.

En términos globales, el 78.9 por ciento de la población del área de estudio es derechohabiente, predominando aquella población derechohabiente del Seguro Popular, cuyo número asciende a un total de 1610 personas, es decir el 66 por ciento de la población total. Seguida del 11 por ciento que equivale a 268 personas derechohabientes del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS).

### 6.3.4 Comercio y servicios

El área de estudio cuenta con 101 unidades económicas<sup>9</sup> de las cuales predomina el comercio al por menor con 39 unidades, seguida del alojamiento temporal y la venta de alimentos y bebidas con 22 unidades. En tercer lugar se encuentran las unidades que ofrecen otros servicios no específicos, excepto gubernamentales.

---

<sup>9</sup> Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, INEGI

Lo anterior indica que gran parte de la población se dedica a actividades relacionadas con el sector terciario del comercio y los servicios. Entre los giros que se pueden encontrar están: farmacias, papelerías, tienda de ropa y calzado, venta de gas, venta de materiales para la construcción; además de establecimientos para el abasto de carne, pescado, leche, semillas y cereales.

### 6.3.5 Marginación y pobreza

De acuerdo al Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social CONEVAL, en el estado de Nayarit el 41.8 por ciento de la población en el año 2010 está en situación de pobreza, la cual se incrementó del 2008 al 2010 en un 1.8 por ciento, es decir, en dos años hubo un incremento de 8 mil pobres, en el Estado. El CONEVAL clasifica la pobreza en dos tipos<sup>10</sup>:

1. Población en situación de pobreza moderada.
2. Población en situación de pobreza extrema.

El índice de marginación en Compostela es de -0.977 lo que en términos conceptuales corresponde a un nivel Bajo. Cabe hacer notar que este índice, por su promedio, es algo engañoso porque, entre otras características, en Compostela el 27.71% de la población mayor de 15 años no tiene primaria completa. O porque el 36.25% de las 19,543 viviendas del municipio tiene algún nivel de hacinamiento. También si lo vemos por ingreso, el 37.98% de la población ocupada tiene ingresos menores a 2 salarios mínimos.

El porcentaje más alto de población analfabeta lo tiene Úrsulo Galván con el 6.04 por ciento de su población; aunque en términos cuantitativos en la localidad de El Monteón vive mayor cantidad de habitantes analfabetas, el número asciende a 70, mientras que en Úrsulo Galván sólo son 38.

En lo que respecta a las carencias en la vivienda, el porcentaje más alto en servicios de infraestructura se encuentra en las carencias del servicio de agua potable. En El Monteón el 15.6 por ciento de las viviendas no cuentan con este servicio.

En cuanto al resto de las carencias, destaca la localidad de Úrsulo Galván con el porcentaje más alto de vivienda con piso de tierra, (10.5 por ciento) además el 12.4 por ciento de las viviendas no cuentan con refrigerador. Aún con esto, el nivel de marginación de esta localidad se mantiene en Medio.

## 7. SÍNTESIS DEL MEDIO SOCIOECONÓMICO

Dentro del área de estudio se cuenta con un total de 2,436 personas, repartidas en 1807 en El Monteón y 629 en Úrsulo Galván. En cuanto a distribución por sexo se cuenta con 1266 hombres (925 en El Monteón y 341 en Úrsulo Galván) y 1170 mujeres (882 en El Monteón y 288 en Úrsulo Galván).

---

<sup>10</sup> CONEVAL. Medición de la pobreza 2010.

Apartir del análisis de pirámide de edades, se observó que el rango de edad que predomina en ambas localidades del área de estudio es adultos de 30 a 49 años; de los cuales, la localidad de El Monteón presenta un total más alto.

De la población total de 2436 personas, el 71.3% son nacidas en el estado de Nayarit, mientras que el 25.6% (623 habitantes) son nacidos en otros estados de la república. El nivel de permanencia de los habitantes asciende al 78.8% de habitantes que permanecieron en el estado de Nayarit en los últimos 5 años.

En aspectos económicos, el 47.66% de la totalidad de la población de doce años o más son económicamente activos, En el área de estudio la población inactiva es ligeramente mayor, llegando a un total del 51.50 por ciento, existiendo mayor cantidad de población en este rubro en la localidad del El Monteón.

El Censo 2010, registró que en ambas localidades de estudio existe un problema de falta de empleo, lo cual provoca un aumento constante en la población que emigra hacia otras regiones o municipios en busca de empleo

A nivel municipal, el sector económico predominante es el terciario, correspondiente a comercio y servicios, dentro del cual se encuentra inserta el 50 por ciento de la población de Compostela. A nivel localidad, en Monteón la actividad predominante en la población es la agricultura, seguida de la industria de la construcción y por último la pesca. En el caso de Úrsulo Galván, su principal actividad económica es la construcción, seguida de la agricultura y como tercera actividad a la cual se dedica la población son los parques con instalaciones recreativas y la operación de casas de juegos electrónicos.

En el municipio de Compostela el Ingreso Corriente Total Per Cápita (ICTPC) asciende a 2,023 Además, el 37.98% de la población ocupada tiene ingresos menores a 2 salarios mínimos.<sup>11</sup> Las localidades del área de estudio, ambas de ámbito rural, presentan un nivel de marginación Bajo, en el caso de Monteón y Medio en el caso de Úrsulo Galván.

En otro ámbito, el área de estudio se encuentra en niveles óptimos en lo que se refiere a instituciones educativas. Sin embargo, la población presenta un total de 151 habitantes de 15 a 17 años, de entre los cuales 65 no asisten a la escuela y el resto tiene que trasladarse a las localidades aledañas (con traslados de 30 a 45 minutos) siendo, en el municipio, la localidad de la Peñita de Jaltemba la más cercana; y en el municipio de Bahía de Banderas, la localidad de Lo de Marcos.

El tipo de poblaciones que enmarca el área de estudio son concentraciones vecinales, por lo que su capacidad no permite la instalación de un centro educativo de nivel medio superior ya que se requiere como mínimo un total de 10,000 habitantes.

---

<sup>11</sup> De acuerdo a estimaciones del CONEVAL con base en el MCS-ENIGH 2010 y la muestra del Censo de Población y Vivienda 2010

En lo que se refiere a educación superior, del total de 309 habitantes que conforman la población potencial, cerca del 89% no asisten a la escuela. Los centros educativos más próximos que ofrecen este recurso se encuentran a una distancia de 45 min a una hora, en las localidades de Las Varas en Compostela, y en La Cruz de Huanacastle en el municipio de Bahía de Banderas.

El área de estudio presenta carencias en materia de cultura, ya que no cuenta con establecimientos para el desarrollo de actividades de este rubro. Además, se tiene un total de 438 alumnos que acuden a los diferentes centros educativos, por lo que la habilitación de una biblioteca resulta una necesidad imperativa.

La zona de estudio cuenta con pocos espacios dedicados a la recreación y el deporte, lo anterior sin considerar los espacios existentes dentro de las escuelas. En materia de espacio público, se cuenta con chancha a un costado de la plaza cívica de cada localidad, la cual resulta insuficiente. La falta de instalaciones adecuadas y centros deportivos impide promover la práctica de otras disciplinas deportivas.

## V. BASES Y CRITERIOS DE ORDENAMIENTO

A través del análisis de los diferentes ámbitos (natural, transformado y socioeconómico) es como se logra diseñar una estrategia óptima para el ordenamiento urbano y territorial de la zona.

En el presente apartado se asientan las bases que permitirán delinear la estrategia más pertinente para el área de estudio con la cual se pretende proponer una adecuada estructuración territorial en el que se establecerán usos, destinos y reservas de áreas y predios; áreas de equipamiento y dotación de infraestructura básica, así como las características del sistema vial que dará servicio al área de aplicación del presente Plan.

**Tabla 8 Análisis F.O.D.A. del área de estudio**

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuenta con una localización privilegiada dentro del litoral del pacífico.</li> <li>• Cuenta con reservas urbanas bastas para el desarrollo del destino al contar con grandes áreas intactas dentro de la superficie del área de aplicación.</li> <li>• Zonas de gran valor ecológico, visual y paisajístico.</li> <li>• Dentro del predio se cuenta con cuerpos de agua de gran valor ecológico como la Laguna La Pimientera.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El predio se encuentra cercano a la carretera Federal 200, infraestructura de buen nivel.</li> <li>• Características climáticas óptimas para el desarrollo turístico</li> </ul>

DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carencia de infraestructura y equipamiento en la zona.</li> <li>• Crecimiento de asentamientos humanos sin planeación.</li> <li>• Insuficiencia en equipamiento de acuerdo a las necesidades de la población.</li> <li>• Existen zonas cercanas que reflejan cierta pobreza urbana.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posible especulación del desarrollo urbano en áreas circundantes al proyecto.</li> <li>• Posible crecimiento de asentamientos humanos sin planeación, cercanos al proyecto lo cual pudiera afectar al medio ambiente en zonas circundantes.</li> <li>• Posible contaminación de la zona por insuficiencia de la infraestructura de drenaje.</li> </ul>

*Fuente: elaboración propia*

### V. 1 PERSPECTIVAS DE CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO

Con el fin de determinar una óptima estrategia para el presente Plan Parcial, fue de vital importancia proyectar el aumento poblacional a corto, mediano y largo plazo, para lo cual se seleccionaron los años 2015, 2020 y 2030 respectivamente.

Para la obtención de resultados, se emplearon tres métodos derivados del análisis matemático del crecimiento poblacional; y que arrojaron las opciones A, B y C aplicables a las localidades de estudio, El Monteón y Úrsulo Galván. Cuyos resultados se presentan a continuación.

**Tabla 9 Proyección de población al 2030 en El Monteón**

HISTÓRICO			PRONOSTICO					
			"A"		"B"		"C"	
Año	Población	Tasa	Población	Tasa	Población	Tasa	Población	Tasa
1990	1447							
2000	1385	-0.44						
2010	1807	2.70	1807	3.05	1807	2.70	1807	2.70
2015			2018	3.05	2064	2.70	2194	3.96
2020			2229	3.05	2358	2.70	2704	4.27
2030			2651	3.05	3076	2.70	4085	4.21

*Fuente: URBANIK*

**Tabla 10 Proyección de población al 2030 en Úrsulo Galván**

HISTÓRICO			PRONOSTICO					
			"A"		"B"		"C"	
Año	Población	Tasa	Población	Tasa	Población	Tasa	Población	Tasa
1990	552							
2000	490	-1.18						
2010	629	2.53	629	2.84	629	2.53	629	2.53
2015			699	2.84	713	2.53	774	4.24
2020			768	2.84	807	2.53	969	4.60
2030			907	2.84	1036	2.53	1510	4.54

Fuente: URBANIK

En ambos casos, para la situación "A" se emplea el Método Lineal, el cual supone que la población se incrementa numéricamente en la misma magnitud a lo largo del tiempo. Supone un crecimiento constante en la población, que significa que la población aumenta o disminuye en el mismo número de personas. Lo anterior demográficamente hablando es, de todos los casos, el menos probable debido a los numerosos factores que pueden afectar o promover el crecimiento de la población.

En la situación "B" se emplea el Método de Crecimiento Exponencial, supone una población que crece o disminuye en números que aumentan de forma creciente, es decir que el aumento demográfico se efectúa de una manera más rápida.

En la situación "C" se empleó una función polinómica de segundo grado derivada del Método Parabólico, en el cual el crecimiento poblacional se manifiesta en función de una curva sensible al ritmo de crecimiento resultante de los tres censos o estimaciones anteriores así como al aumento o disminución de la velocidad de ese ritmo de crecimiento.

Si se establece un promedio que agrupe los tres métodos empleados se obtiene que la población de la localidad de Monteón aumentará de 1807 habitantes (2010) a 2092 en el periodo de corto plazo (2010-2015), así como conseguirá un promedio de 2430 habitantes en el periodo de mediano plazo (2010-2020) y finalmente un total de 3271 habitantes a largo plazo (2010-2030)

Por su parte Úrsulo Galván aumentará a un total de 728 habitantes a corto plazo, 848 a mediano plazo y 1151 a largo plazo.

**Tabla 11 Promedio de resultantes en proyecciones de población en las localidades de estudio**

Año de referencia	Promedio de casos A, B, C	
	El Monteón	Úrsulo Galván
2015	2092	728
2020	2430	848
2030	3271	1151

Fuente: URBANIK

La tendencia indica que la localidad de El Monteón duplicará su cantidad de población en un periodo a largo plazo. Además, representa el acceso principal del proyecto turístico que persigue el presente Plan Parcial, por lo que el periodo en el que duplique su población podría reducirse incluso al mediano plazo, o como se observa en el caso "C".

Por su parte la localidad de Úrsulo Galván así como el resto de las localidades a proximidad presentarán una dinámica de crecimiento poblacional similar a la de Monteón, logrando duplicar su población en el mismo periodo de tiempo.

## V.2 DEMANDA DE SUELO URBANO

A partir del cálculo de las proyecciones de población, las tablas a continuación muestran los requerimientos de suelo urbano que se tendrán a corto, mediano y largo plazo en las localidades del área de estudio.

En el caso de Monteón, población que en el Censo INEGI del 2010 registró un total de 1807 habitantes en un área urbana total de 66.01 hectáreas, de las cuales 13.87 hectáreas corresponden a predios baldíos. Considerando conservar la misma densidad de población que la actual, el cálculo arroja que para el 2030 se tendrá una población de 3271 habitantes que requerirán un incremento de 42.79 hectáreas del área ocupada. Esto indica que tras ocupar los predios baldíos existentes actualmente, para el año 2030 la población requerirá extender su área ocupada aproximadamente 29 hectáreas, reservando un total de 10.70 hectáreas para predios baldíos; llegando así a un área urbana total de 119.50 hectáreas a largo plazo.

**Tabla 12 Demanda de suelo urbano en Monteón**

Datos actuales	Población (habs):		Densidad		Área urbana actual (has):			
	Área Ocupada (has):		Baldíos:					
	1807		27.4		66.01			
	52.14		13.87					
Proyecciones de población				Densidad	Demanda Neta	Localización de la nueva población		Area Urbana Total
Periodos	Al inicio del Período	Al fin del Período	Incremento	Hab/Ha	Hectáreas	Áreas Baldías	Nuevas Áreas	Hectáreas
2010-2015	1,807	2,092	285	27.37	10.41	2.08	8.33	76.43
2015-2020	2,092	2,430	338	27.37	12.35	2.47	9.88	88.77
2020-2030	2,430	3,271	841	27.37	30.72	6.14	24.58	119.50
<b>TOTALES</b>			1,464		53.48	10.70	42.79	

Fuente: URBANIK

**Tabla 13 Demanda de suelo urbano en Úrsulo Galván**

Datos Actuales	Población (habs):			Densidad		Área urbana actual (has):		Área Urbana Total
	Área ocupada (has):			Baldíos:				
Proyecciones de población				Densidad	Demanda Neta	Localización de la nueva población		
Períodos	Al inicio del período	Al fin del Período	Incremento	Hab/ha	Hectáreas	Áreas Baldías	Nuevas Áreas	Hectáreas
2010-2015	629	728	99	25.65	3.86	0.77	3.09	28.38
2015-2020	728	848	120	25.65	4.68	0.94	3.74	33.06
2020-2030	848	1,151	303	25.65	11.81	2.36	9.45	44.87
<b>Totales</b>			522		20.35	4.07	16.28	

Para Úrsulo Galván, el Censo INEGI del 2010 registró un total de 629 habitantes en un área urbana total de 24.52 hectáreas, de las cuales 6.34 hectáreas corresponden a predios baldíos.

Considerando conservar densidades similares de población que la actual, el cálculo arroja que para el 2030 se tendrá una población de 1151 habitantes que requerirán un incremento de 16.28 hectáreas del área ocupada. Para el año 2030 la población requerirá un área urbana de 44.87 hectáreas. Tras absorber los predios baldíos existentes actualmente, será necesario extender su área ocupada un aproximado de 10 hectáreas.

### V.3 REQUERIMIENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO

De acuerdo al ritmo de crecimiento y las necesidades de la población proyectadas en las localidades de Monteón y Úrsulo Galván, se registra que es necesario dotar a corto plazo (en un periodo de referencia del 2012-2015) de los siguientes equipamientos:

- En el rubro de educación y cultura, será necesario habilitar una biblioteca pública de al menos 100 metros cuadrados construidos y 24 sillas de lectura.
- En el rubro de servicios urbanos será necesario dotar de un basurero de al menos 1000 m<sup>2</sup> de terreno para el depósito de desechos de las localidades del área de estudio y las de su radio de influencia.
- En cuanto a comercio y abasto, por la cantidad de población y su alta ocupación en el sector terciario, es factible dotar a la población de un mercado público.
- En el rubro de recreación y deporte, el continuo crecimiento en la población de Monteón hace necesario contar con un salón para la práctica de diversas disciplinas deportivas, ya que actualmente sólo se cuenta con canchas a cielo abierto.

Tabla 14 Requerimientos de equipamiento urbano a corto plazo en el área de estudio

Elemento	Unidad de servicio (U.S.)	U.S. existentes	Absorción déficit (U.S.)	Por increm. De pob. (U.S.)	Total del periodo (U.S.)	Prom. US. /elem.	Elementos requeridos
<b>SUBSISTEMA EDUCACION</b>							
Jardín de niños	Aula	5	0	1	-1	3.5 aulas, 1 turno	0
Escuela primaria	Aula	16	6	0	16	12 aulas, 1 turno	0
Telesecundaria	Aula	2	0	0	2	6 aulas, 1 turno	0
Secundaria técnica	Aula	4	0	0	4	8 aulas, 1 turno	0
Preparatoria.	Aula	0	0	1	1	6 aulas, 1 turno	0
<b>SUBSISTEMA SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL</b>							
Unidad de consulta externa	Consultorios	1	0	0	1	1 consultorio	0
Centro de desarrollo comunitario	Aula y/o taller	3	1	0	3	5 aulas por modulo	0
<b>SUBSISTEMA COMERCIO</b>							
Mercado publico	puesto	0	-20	-3	-23	21	1
<b>SUBSISTEMA RECREACION</b>							
Plaza cívica Monteón	M <sup>2</sup>	1280	991 m2	46	945	400 a 800 m2	0
Plaza cívica Úrsulo Galván	M <sup>2</sup>	2000	1899 m2	16	2000		0
Juegos infantiles Monteón	M <sup>2</sup>	0	-128	-69	-197	714 m2	0
Juegos infantiles Úrsulo Galván	M <sup>2</sup>	600	547	-16	531		0
Canchas Monteón	M <sup>2</sup>	464	155	-50	105	714 m2	0
Canchas Úrsulo Galván	M <sup>2</sup>	545	437	-17	420		0
Salón deportivo	M <sup>2</sup>	0	-70	-11	-81	71 a 143 m2	1

<b>SUBSISTEMA CULTURA</b>							
Biblioteca	SILLA	0	-9	-2	-11	11 a 22	1
Casa de la cultura	M <sup>2</sup>	0	-233	-34	-267	278	0
<b>SUBSISTEMA COMUNICACIONES</b>							
Of. De correos	Ventanilla	0	0	0.6	0.6	1 unidad	0
Oficina radio o teléfono	Oficina	0	0.33	0.02	0.35	1 unidad	0
<b>SUBSISTEMA ADMÓN. PUBLICA Y SERVICIOS URBANOS</b>							
Delegación municipal Monteón	M2 construido	0	0	42	42	50 m2 por modulo	0
Delegación municipal Monteón	M2 construido	0	0	15	15	50 m2 por modulo	0
Basurero	M2 de terreno	0	0	77	564	500 m2 por modulo	1

Fuente: **URBANIK** en base a normativa **SEDESOL**

En lo que concierne al mediano plazo, (2015-2020) el aumento en la población hace factible la dotación de una Casa de la cultura para la realización de diversas actividades artísticas.

**Tabla 15 Requerimientos de equipamiento urbano a mediano plazo en el área de estudio**

Elemento	Unidad de servicio (U.S.)	U.S. existentes	Absorción déficit (U.S.)	Por increm. De pob. (U.S.)	Total del periodo (U.S.)	Prom. U.s./elem.	Elementos requeridos
<b>Subsistema educación</b>							
Jardín de niños	Aula	5	0	0	5	3.5 aulas, 1 turno	0
Escuela primaria	Aula	16	0	1	17	6 a 12 aulas, 1 turno	0
Telesecundaria	Aula	2	0	0	2	6 aulas, 1 turno	0
Secundaria técnica	Aula	4	0	0	4	8 aulas, 1 turno	0
Preparatoria técnica.	Aula	2	0	0	2	6 aulas, 1 turno	0

**Subsistema salud y asistencia social**

Unidad de consulta externa	Consultorios	1	0	0	1	1 consultorio	0
Centro de desarrollo comunitario	Aula y/o taller	3	0	0	3	5 aulas por modulo	0

**Subsistema comercio**

Mercado publico	puesto	41	18	-4	14	21 a 41 puestos por elemento	0
-----------------	--------	----	----	----	----	------------------------------	---

**Subsistema recreación**

Plaza cívica Monteón	M 2 de plaza	1280	945	54	1280	400 a 800 m2	0
Plaza cívica Úrsulo Galván	M <sup>2</sup>	2000	1,884	19	2,000		0
Juegos infantiles Monteón	M <sup>2</sup>	0	-197	-32	-229	714 m2	0
Juegos infantiles Úrsulo Galván	M <sup>2</sup>	600	531	-11	520		0
Canchas Monteón	M <sup>2</sup>	464	105	-58	464	714 m2	0
Canchas Úrsulo Galván	M <sup>2</sup>	545	421	-20	545		0
Salón deportivo	M <sup>2</sup>	143	49	-13	143	71 a 143 m2	1

**Subsistema cultura**

Biblioteca	M <sup>2</sup>	22	11	-1	22	11 a 22	0
Casa de la cultura	M <sup>2</sup>	0	-267	-43	-310	278	1

**Subsistema comunicaciones**

Of. De correos	Ventanilla	0	-0.6	-0.1	-0.7	1 unidad	0
Oficina radiofónica o telefónica	Oficina	0	-0.35	-0.06	-0.41	1 unidad	0

**Subsistema admón. publica y servicios urbanos**

Delegación municipal Monteón	M2 construido	0	-42	-7	-49	50 m2 por modulo	0
Delegación municipal Monteón	M2 construido	0	-15	-2	-17	50 m2 por modulo	0
Basurero	M2 de terreno	0	-564	-92	-564	500 m2 por modulo	1

Fuente: URBANIK en base a normativa SEDESOL

Finalmente, las 4422 personas proyectadas para el año 2030 en el área de estudio, requerirán los siguientes equipamientos:

- En el rubro de educación y cultura: la demanda educativa a nivel primaria se incrementará por lo que las aulas existentes serán insuficientes, será importante dotar de una nueva escuela primaria.
- En el rubro de administración pública: la delegación de Monteón será insuficiente para la cantidad de población a atender, por lo que deberá construirse o ampliarse a un módulo de al menos 100 metros cuadrados

**Tabla 16 Requerimientos de equipamiento urbano a largo plazo en el área de estudio**

Elemento	Unidad de servicio (U.S.)	U.S. existentes	Absorción déficit (U.S.)	Por increm. De pob. (U.S.)	Total del periodo (U.S.)	Prom. U.s./elem.	Elementos requeridos
<b>Subsistema educación</b>							
Jardín de niños	Aula	5	0	2	7	3.5 aulas, 1 turno	0
Escuela primaria	Aula	17	0	6	23	12 aulas, 1 turno	1
Telesecundaria	Aula	2	0	0	2	6 aulas, 1 turno	0
Secundaria técnica	Aula	4	0	1	5	8 aulas, 1 turno	0
Preparatoria técnica	Aula	1	0	1	2	6 aulas, 1 turno	0
<b>Subsistema salud y asistencia social</b>							
Unidad de consulta externa	Consultorios	1	0	0	1	1 consultorio	0
Centro de desarrollo comunitario	Aula y/o taller	3	0	1	4	5 aulas por modulo	0
<b>Subsistema comercio</b>							
Mercado publico	puesto	27	0	10	37	21 a 41 puestos por elemento	0
<b>Subsistema recreación</b>							
Plaza cívica Monteón	M 2 de plaza	1280	891	135	1280	400 a 800 m2	0
Plaza cívica Úrsulo Galván	M <sup>2</sup>	2000	1,864	48	2,000		0
Juegos infantiles Monteón	M <sup>2</sup>	0	-229	-79	-308	714 m2	0
Juegos infantiles Úrsulo Galván	M <sup>2</sup>	600	520	-29	491		0

Elemento	Unidad de servicio (U.S.)	U.S. existentes	Absorción déficit (U.S.)	Por increm. De pob. (U.S.)	Total del periodo (U.S.)	Prom. Prom. U.s./elem	Elementos requeridos
Canchas Monteón	M <sup>2</sup>	464	47	144	464	714m2	0
Canchas Úrsulo Galván	M <sup>2</sup>	545	400	52	545		0
Salón deportivo	M <sup>2</sup>	143	49	32	143	71 a 143 m2	0

**Subsistema cultura**

Biblioteca	M <sup>2</sup>	22	10	-4	22	11 a 22	0
Casa de la cultura	M <sup>2</sup>	556	246	108	556	278	0

**Subsistema comunicaciones**

Of. De correos	Ventanilla	0	-0.7	-0.2	-0.9	1 unidad	0
Oficina radiofónica o telefónica	Oficina	0	-0.41	-0.14	-0.55	1 unidad	0

**Subsistema Admón. publica y servicios urbanos**

Delegación municipal Monteón	M2 construido	0	-49	-16	-65	50 m2 por modulo	1
Delegación municipal Monteón	M2 construido	0	-17	-6	-23	50 m2 por modulo	0
Basurero	M2 de terreno	1000	0	229	1000	500 m2 por modulo	0

Fuente: Urbanik en base a normativa SEDESOL

**V.4 REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA**

A partir de las proyecciones de incremento de población y área urbana se obtiene la proyección de viviendas a corto, mediano y largo plazo.

En el caso de Monteón, con la ampliación del área urbana a largo plazo, se prevé un aumento de 342 viviendas, además de las 500 viviendas existentes. A partir del promedio de ocupantes por vivienda de 3.62 se prevé el aumento de hasta 404 viviendas en un periodo a largo plazo.

Para Úrsulo Galván se prevé un aumento de 130 viviendas a largo plazo para así en el año 2030 contar con un total de 283 viviendas habitadas.

**Tabla 17 Proyecciones de incremento de vivienda en Monteón**

<b>DATOS</b>	<b>Población (habs):</b>	1807	<b>Viviendas Habitadas</b>	500	<b>Hab/Ha:</b>	27.4	<b>Área urbana actual (has):</b>	66.01
<b>ACTUALES</b>	<b>Área Ocupada (has):</b>	52.14	<b>Hab/Vivienda</b>	3.62	<b>Baldíos:</b>	13.87	<b>Viviendas/ha</b>	8

PROYECCIONES DE VIVIENDA POR INCREMENTO DE POBLACION					PROYECCIONES DE VIVIENDA POR INCREMENTO DE AREA URBANA			
Períodos	Al inicio del Período	Al fin del Período	Incremento de población	Incremento de viviendas	Demanda Neta (Has)	Áreas Baldías	Nuevas Áreas	Incremento de viviendas
2010-2015	1,807	2,092	285	<b>79</b>	10.41	2.08	8.33	<b>67</b>
2015-2020	2,092	2,430	338	<b>93</b>	12.35	2.47	9.88	<b>79</b>
2020-2030	2,430	3,271	841	<b>232</b>	30.72	6.14	24.58	<b>197</b>
<b>TOTALES</b>			1,868	<b>404</b>	53.48		42.78	<b>342</b>

**Tabla 18 Proyecciones de incremento de vivienda en Úrsulo Galván**

<b>DATOS</b>	<b>Población (habs):</b>	629	<b>Viviendas Habitadas</b>	153	<b>Hab/Ha:</b>	25.7	<b>Área urbana actual (has):</b>	24.52
<b>ACTUALES</b>	<b>Área Ocupada (has):</b>	18.18	<b>Hab/Vivienda</b>	4.11	<b>Baldíos:</b>	6.342	<b>Viviendas/ha</b>	<b>6</b>
PROYECCIONES DE VIVIENDA POR INCREMENTO DE POBLACION					PROYECCIONES DE VIVIENDA POR INCREMENTO DE AREA URBANA			
Períodos	Al inicio del Período	Al fin del Período	Incremento de población	Incremento de viviendas	Demanda Neta (Has)	Áreas Baldías	Nuevas Áreas	Incremento de viviendas
2010-2015	629	728	99	<b>24</b>	3.86	0.77	3.09	<b>25</b>
2015-2020	728	848	120	<b>29</b>	4.68	0.94	3.74	<b>30</b>
2020-2030	848	1,151	303	<b>74</b>	11.81	2.36	9.45	<b>76</b>
<b>TOTALES</b>			522	<b>127</b>	20.35		16.28	<b>130</b>

## VI. OBJETIVOS Y METAS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

### VI.1 OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

El **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón** tiene como propósito precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios que abarca el área de aplicación. Analiza la problemática de la zona de estudio a fondo y la integración territorial del Proyecto Turístico La Mandarina a desarrollarse en el área de aplicación reserva urbana a corto plazo. Buscando el crecimiento armónico y equilibrado de las localidades cercanas en su entorno social, económico y ambiental, a fin de elevar el nivel de bienestar de sus habitantes.

Como Objetivos Generales:

1. Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el área de aplicación del Plan;

2. Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano vigentes en el área de aplicación,
3. Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
4. Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
5. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística que se establezcan;
6. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento para evitar la ocupación informal del suelo, la degradación del medio ambiente y prevenir la vulnerabilidad por riesgos naturales.

## **VI.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL**

1. Implementar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano como instrumento regulador de acciones tanto públicas como privadas, para el desarrollo e impulso de la obra Turística y de la microrregión en su conjunto,
2. Precisar el límite de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón y llevarlo a su aprobación,
3. Mejorar la calidad ambiental, a través de la conservación y restauración ecológica de la Laguna de la Pimientera,
4. Evitar la ocupación urbana, fuera de los centros de población de Monteón Villa Morelos y Chula Vista,
5. Decretar reservas urbanas suficientes dentro del poblado de Monteón para promover una oferta de suelo urbanizado adecuado para satisfacer a la demanda,
6. Promover las políticas adecuadas de reservas territoriales a fin de mantener un equilibrio entre medio ambiente y población, para la construcción de viviendas de interés social,
7. Desazolve y recuperación del cauce natural de los arroyos Monteón y Colomito,
8. Promover un programa de acciones encaminado a la habilitación y mejoramiento del equipamiento urbano en las localidades del área de estudio,
9. Promover el mejoramiento de la infraestructura básica urbana de los poblados de Monteón que coadyuve a aumentar la calidad de vida de sus habitantes,
10. Evitar el poblamiento en zonas de riesgo y vulnerabilidad,
11. Consolidar un corredor Mixto de servicios y equipamiento en el poblado de Monteón.

## **VI.3 METAS ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO**

- Aprobar el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, para determinar así el espacio territorial en donde se desarrollaran las actividades turísticas de una manera ordenada orientando las acciones de planeación para la ordenación y regulación del complejo turístico.
- Realizar los estudios técnicos y financieros para implementar la construcción de los accesos al desarrollo.
- Implementar un reglamento interno de la imagen del desarrollo.
- Evitar la proliferación de asentamientos irregulares en zonas aledañas.
- Mejorar el sistema de tratamiento de aguas negras y sanear la zona con la construcción de planta de tratamiento, fosas sépticas y cárcamos.

- Llevar a cabo las acciones de mejoramiento de imagen urbana en los poblados de Monteón (Propuesta de Mercado junto a la avenida de ingreso principal, templo, lienzo charro, y remodelación de la plaza principal)
- Dotar de superficies de rodamiento adecuadas a los principales ejes del poblado de Monteón (Avenida Miguel Hidalgo y Benito Juárez)
- Promover la gestión a corto plazo para cubrir el déficit existente de equipamiento; en materia de cultura, será necesario habilitar una biblioteca pública de al menos 100 metros cuadrados construidos y 24 sillas de lectura.
- Promover la gestión a corto plazo para la dotación de un basurero de al menos 1000 m<sup>2</sup> de terreno para el depósito de desechos de las localidades del área de estudio y las de su radio de influencia.
- En cuanto a comercio y abasto, se promoverá la dotación de un mercado público.
- Así mismo, en un periodo de corto plazo se buscará contar con un salón para la práctica de diversas disciplinas deportivas.
- Promover la construcción de puente sobre el río Monteón.
- Elaborar e implementar un programa sectorial en materia ambiental y de saneamiento de los cuerpos de agua principalmente la laguna la Pimientera y río Monteón.
- En lo que concierne a metas de mediano plazo en materia de equipamiento se promoverá la dotación de una Casa de la cultura para la realización de diversas actividades artísticas.
- Finalmente la meta en materia de equipamiento y administración pública para el año 2030 será la dotación de una nueva escuela primaria y una delegación municipal en el poblado de Monteón de al menos 100 metros cuadrados.
- Así mismo en materia de infraestructura se buscará solventar las carencias en materia de instalaciones de agua potable y drenaje, buscando dotar de los tres servicios básicos (agua, electricidad y drenaje) al 100% de las viviendas proyectadas para cada periodo, superando el promedio actual del 85%.

## VII. ESTRATEGIAS DE URBANIZACIÓN

En congruencia con lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit en sus artículos 14 fracción XVI, 37, 42 Bis y 42 Ter, en el que los Planes Parciales de Desarrollo se formularán y administrarán conforme a lo siguiente:

- I.- Determinarán la zonificación secundaria o específica, señalando los usos, destinos y reservas en los predios donde se proponga realizar;*
- II.- Regularán y controlarán la urbanización y la edificación, y en general, la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;*
- III.- Autorizarán la subdivisión o lotificación del predio o predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan;*
- IV.- Delimitarán e identificarán las áreas de donación, conforme los lineamientos previstos en el presente ordenamiento;*
- V.- En su caso, propondrán la permuta de las áreas de donación, conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 195 Bis de esta Ley, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;*

VI.- Determinarán en forma específica las áreas de restricción; regularán y controlarán la urbanización y la edificación; y en general determinarán la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;

VII.- Integrarán las obras, acciones e inversiones con la estructura urbana del centro de población; y

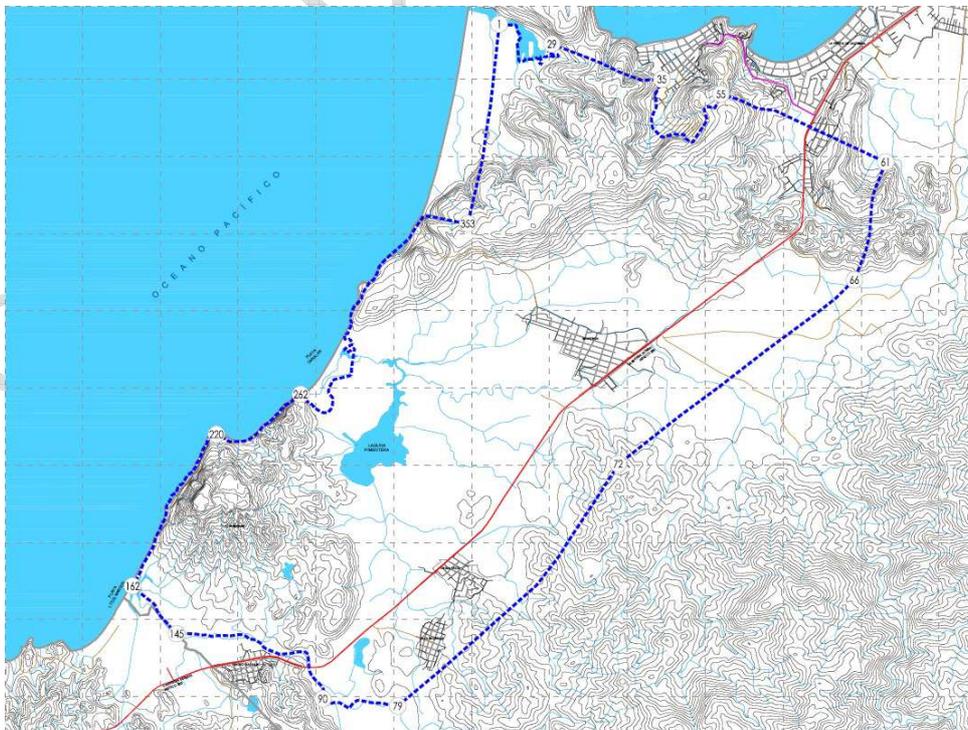
VIII.- En su caso, determinarán los predios que resultarán beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización o edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de población.

Además, en congruencia con dicha Ley, la presente estrategia se apega a los elementos que todo Plan Parcial de Desarrollo Urbano deberá contener para su correcto seguimiento, establecido por su Artículo 42 Quater.

### VII.1 ÁREA DE APLICACIÓN

La superficie donde se hará efectivo el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón** es de **3,866-80-02.24Has**, y colinda al norte con terrenos aledaños a la localidad del Monteón, Al este y sureste la carretera federal 200 como vialidad primaria más cercana al proyecto. Hacia el sur y suroeste, abarca la población de Úrsulo Galván, y colinda con el límite municipal entre Compostela y Bahía de Banderas. Hacia el suroeste la localidad más próxima es Lo de Marcos. Finalmente, colinda al oeste y noroeste con el Océano Pacífico, el polígono se describe como sigue:

#### Gráfico 16 Trazo general del polígono de aplicación del Plan Parcial Monteón



Fuente: URBANIK

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE APLICACIÓN MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
1	2	S 83° 25' 01" E	119.23	1	2325214.460	467854.600
2	3	N 88° 01' 11" E	98.81	2	2325200.791	467973.043
3	4	S 10° 19' 45" E	80.24	3	2325204.206	468071.798
4	5	S 34° 14' 25" E	67.44	4	2325125.267	468086.185
5	6	S 07° 51' 33" E	29.99	5	2325069.520	468124.128
6	7	S 33° 35' 41" W	78.43	6	2325039.813	468128.229
7	8	S 05° 08' 26" E	243.97	7	2324974.482	468084.831
8	9	S 86° 46' 42" E	51.41	8	2324731.490	468106.691
9	10	N 46° 07' 50" E	62.45	9	2324728.601	468158.015
10	11	S 65° 44' 31" E	31.88	10	2324771.880	468203.036
11	12	S 89° 15' 58" E	44.46	11	2324758.782	468232.100
12	13	N 64° 42' 14" E	46.64	12	2324758.213	468276.552
13	14	S 81° 02' 03" E	32.89	13	2324778.144	468318.724
14	15	S 12° 48' 49" E	38.54	14	2324773.019	468351.207
15	16	S 29° 00' 26" E	48.18	15	2324735.435	468359.756
16	17	N 72° 33' 55" E	20.91	16	2324693.295	468383.121
17	18	N 15° 40' 02" W	92.85	17	2324699.559	468403.067
18	19	N 76° 37' 02" E	36.91	18	2324788.963	468377.992
19	20	S 66° 31' 03" E	28.58	19	2324797.505	468413.895
20	21	N 71° 31' 50" E	68.04	20	2324786.116	468440.110
21	22	S 67° 07' 30" E	34.95	21	2324807.671	468504.647
22	23	S 89° 07' 33" E	77.89	22	2324794.086	468536.846
23	24	N 01° 18' 10" E	24.34	23	2324792.898	468614.729
24	25	N 88° 50' 51" W	82.48	24	2324817.232	468615.282
25	26	N 51° 47' 15" W	69.74	25	2324818.892	468532.814
26	27	N 49° 34' 31" E	44.35	26	2324862.030	468478.020
27	28	N 09° 18' 01" E	30.82	27	2324890.788	468511.782
28	29	N 21° 06' 14" E	36.36	28	2324921.206	468516.764
29	30	S 68° 53' 46" E	159.36	29	2324955.130	468529.856
30	31	S 68° 53' 41" E	205.45	30	2324897.750	468678.530
31	32	S 68° 54' 46" E	276.55	31	2324823.770	468870.200
32	33	S 63° 57' 49" E	311.66	32	2324724.270	469128.230
33	34	S 69° 42' 46" E	294.38	33	2324587.470	469408.260
34	35	N 86° 53' 09" E	257.70	34	2324485.400	469684.380
35	36	S 05° 48' 03" W	36.61	35	2324499.400	469941.700
36	37	S 27° 00' 29" W	184.25	36	2324462.980	469938.000
37	38	S 11° 20' 44" E	63.95	37	2324298.826	469854.330
38	39	S 02° 14' 03" E	100.30	38	2324236.130	469866.910
39	40	S 29° 45' 02" W	50.78	39	2324135.910	469870.820
40	41	S 20° 31' 41" W	112.39	40	2324091.820	469845.620
41	42	S 07° 21' 59" E	123.39	41	2323986.570	469806.210
42	43	S 47° 05' 41" E	174.87	42	2323864.200	469822.030
43	44	N 72° 53' 55" E	156.80	43	2323745.150	469950.120
44	45	S 76° 50' 35" E	55.31	44	2323791.260	470099.990

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE APLICACIÓN MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
45	46	N 84° 33' 31" E	74.56	45	2323778.670	470153.850
46	47	S 16° 24' 37" E	57.55	46	2323785.740	470228.070
47	48	S 57° 58' 58" E	102.80	47	2323730.530	470244.330
48	49	N 33° 07' 14" E	351.73	48	2323676.030	470331.490
49	50	N 15° 54' 36" W	148.85	49	2323970.609	470523.675
50	51	N 40° 32' 10" E	26.71	50	2324113.760	470482.870
51	52	N 74° 30' 13" E	41.02	51	2324134.060	470500.230
52	53	S 72° 07' 33" E	81.75	52	2324145.020	470539.760
53	54	N 27° 30' 48" E	111.05	53	2324119.930	470617.560
54	55	N 18° 53' 03" E	93.96	54	2324218.420	470668.860
55	56	S 72° 22' 42" E	113.86	55	2324307.320	470699.270
56	57	S 71° 58' 17" E	143.14	56	2324272.850	470807.790
57	58	S 65° 28' 22" E	172.88	57	2324228.550	470943.900
58	59	S 62° 56' 22" E	78.66	58	2324156.784	471101.179
59	60	S 83° 32' 20" E	221.45	59	2324120.997	471171.232
60	61	S 64° 47' 04" E	1573.85	60	2324096.077	471391.277
61	62	S 20° 53' 10" W	285.54	61	2323425.578	472815.158
62	63	R=770.96	Lc=298.05	62	2323158.798	472713.358
63	64	S 04° 03' 46" W	397.78	63	2322872.876	472636.008
64	65	S 13° 12' 53" W	213.09	64	2322476.091	472607.826
65	66	S 21° 38' 11" W	395.03	65	2322268.643	472559.114
66	67	S 45° 01' 50" W	334.96	66	2321901.444	472413.459
67	68	S 51° 47' 25" W	319.86	67	2321664.716	472176.479
68	69	S 53° 25' 29" W	773.69	68	2321466.868	471925.146
69	70	S 51° 59' 22" W	790.21	69	2321005.841	471303.812
70	71	S 53° 18' 10" W	629.48	70	2320519.227	470681.211
71	72	S 51° 29' 59" W	1010.65	71	2320143.060	470176.493
72	73	S 32° 25' 01" W	516.46	72	2319513.911	469385.554
73	74	S 33° 18' 08" W	656.98	73	2319077.927	469108.690
74	75	S 31° 31' 48" W	245.41	74	2318528.834	468747.972
75	76	S 37° 22' 50" W	454.71	75	2318319.656	468619.637
76	77	S 45° 23' 14" W	41.19	76	2317958.331	468343.577
77	78	S 48° 08' 46" W	1566.33	77	2317929.400	468314.252
78	79	S 49° 52' 48" W	780.50	78	2316884.292	467147.570
79	80	S 85° 02' 12" W	48.62	79	2316381.347	466550.729
80	81	N 73° 40' 44" W	145.40	80	2316377.140	466502.290
81	82	N 87° 26' 00" W	152.73	81	2316418.000	466362.750
82	83	N 78° 14' 05" W	169.25	82	2316424.840	466210.170
83	84	S 62° 38' 43" W	65.55	83	2316459.350	466044.480
84	85	S 38° 14' 08" W	98.69	84	2316429.230	465986.260
85	86	N 58° 30' 02" W	143.66	85	2316351.710	465925.180

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE APLICACIÓN MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
86	87	N 88° 40' 00" W	59.31	86	2316426.770	465802.690
87	88	S 76° 04' 23" W	91.49	87	2316428.150	465743.400
88	89	N 57° 31' 35" W	51.74	88	2316406.130	465654.600
89	90	N 28° 49' 29" W	46.50	89	2316433.910	465610.950
90	91	N 12° 13' 43" E	83.19	90	2316474.650	465588.530
91	92	N 12° 42' 07" W	71.45	91	2316555.950	465606.150
92	93	N 46° 00' 31" W	55.03	92	2316625.650	465590.440
93	94	N 46° 14' 16" W	84.13	93	2316663.870	465550.850
94	95	N 38° 08' 07" W	61.76	94	2316722.060	465490.090
95	96	N 30° 42' 31" W	48.90	95	2316770.640	465451.950
96	97	N 14° 22' 35" W	47.40	96	2316812.680	465426.980
97	98	N 05° 30' 22" W	54.09	97	2316858.600	465415.210
98	99	N 04° 52' 06" W	135.27	98	2316912.440	465410.020
99	100	N 35° 43' 54" W	43.03	99	2317047.220	465398.540
100	101	N 88° 40' 54" W	94.61	100	2317082.149	465373.412
101	102	S 78° 26' 30" W	99.36	101	2317084.325	465278.823
102	103	S 85° 13' 44" W	143.51	102	2317064.417	465181.474
103	104	N 81° 36' 22" W	10.76	103	2317052.480	465038.460
104	105	N 73° 50' 51" W	15.96	104	2317054.050	465027.820
105	106	N 52° 58' 11" W	14.99	105	2317058.490	465012.490
106	107	N 68° 37' 32" W	137.52	106	2317067.520	465000.520
107	108	N 64° 07' 41" W	25.92	107	2317117.641	464872.459
108	109	N 51° 23' 40" W	29.65	108	2317128.950	464849.140
109	110	N 38° 55' 05" W	34.30	109	2317147.450	464825.970
110	111	N 36° 11' 47" W	31.99	110	2317174.140	464804.420
111	112	N 60° 10' 32" W	46.39	111	2317199.957	464785.527
112	113	N 46° 50' 11" W	22.58	112	2317223.030	464745.280
113	114	N 81° 24' 45" W	53.55	113	2317238.473	464728.814
114	115	N 82° 19' 00" W	32.82	114	2317246.470	464675.860
115	116	N 49° 26' 48" W	28.32	115	2317250.858	464643.338
116	117	N 46° 00' 34" W	23.56	116	2317269.270	464621.820
117	118	N 70° 10' 25" W	57.77	117	2317285.636	464604.867
118	119	N 89° 13' 21" W	58.82	118	2317305.231	464550.518
119	120	S 77° 56' 07" W	31.24	119	2317306.029	464491.708
120	121	S 78° 11' 41" W	17.69	120	2317299.500	464461.160
121	122	S 82° 32' 33" W	17.10	121	2317295.880	464443.840
122	123	S 78° 53' 31" W	14.48	122	2317293.660	464426.880
123	124	S 80° 32' 16" W	1.36	123	2317290.870	464412.670
124	125	N 81° 34' 42" W	36.56	124	2317290.646	464411.325
125	126	S 66° 48' 37" W	8.58	125	2317296.000	464375.160
126	127	S 85° 37' 20" W	10.48	126	2317292.620	464367.270
127	128	N 60° 13' 20" W	10.77	127	2317291.820	464356.820
128	129	S 76° 45' 34" W	8.73	128	2317297.170	464347.470
129	130	S 87° 04' 04" W	26.19	129	2317295.170	464338.970

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE APLICACIÓN MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
130	131	N 84° 52' 17" W	32.33	130	2317293.830	464312.810
131	132	S 85° 29' 38" W	24.57	131	2317296.720	464280.610
132	133	S 86° 51' 31" W	43.49	132	2317294.790	464256.120
133	134	S 75° 00' 53" W	31.82	133	2317292.407	464212.694
134	135	S 81° 06' 03" W	16.23	134	2317284.180	464181.960
135	136	N 71° 24' 29" W	70.35	135	2317281.670	464165.930
136	137	S 85° 29' 13" W	72.57	136	2317304.100	464099.250
137	138	N 74° 59' 59" W	46.56	137	2317298.390	464026.910
138	139	N 83° 37' 59" W	33.00	138	2317310.440	463981.940
139	140	N 83° 32' 38" W	26.77	139	2317314.100	463949.140
140	141	N 88° 23' 03" W	54.61	140	2317317.110	463922.540
141	142	N 84° 04' 37" W	39.44	141	2317318.650	463867.950
142	143	N 88° 17' 50" W	40.72	142	2317322.720	463828.720
143	144	S 86° 17' 13" W	50.96	143	2317323.930	463788.020
144	145	S 82° 33' 22" W	25.86	144	2317320.630	463737.170
145	146	N 59° 17' 21" W	43.49	145	2317317.280	463711.530
146	147	N 32° 43' 15" W	33.61	146	2317339.490	463674.140
147	148	N 36° 30' 43" W	21.13	147	2317367.770	463655.970
148	149	N 31° 22' 17" W	34.48	148	2317384.750	463643.400
149	150	N 40° 34' 21" W	73.09	149	2317414.190	463625.450
150	151	N 44° 12' 57" W	56.83	150	2317469.710	463577.910
151	152	N 46° 05' 06" W	44.06	151	2317510.440	463538.280
152	153	N 33° 13' 45" W	52.76	152	2317541.000	463506.540
153	154	N 31° 16' 40" W	22.21	153	2317585.130	463477.630
154	155	N 27° 17' 39" W	20.74	154	2317604.110	463466.100
155	156	N 05° 31' 18" W	22.03	155	2317622.540	463456.590
156	157	N 20° 34' 11" W	36.41	156	2317644.470	463454.470
157	158	N 39° 46' 05" W	61.53	157	2317678.563	463441.676
158	159	N 55° 45' 47" W	67.60	158	2317725.856	463402.318
159	160	N 51° 29' 52" W	52.24	159	2317763.890	463346.430
160	161	N 49° 52' 47" W	119.30	160	2317796.410	463305.550
161	162	N 47° 57' 23" W	93.13	161	2317873.286	463214.322
162	163	N 31° 08' 47" E	80.67	162	2317935.658	463145.156
163	164	N 29° 59' 50" E	86.32	163	2318004.696	463186.879
164	165	N 19° 41' 15" E	25.93	164	2318079.453	463230.035
165	166	N 33° 18' 02" E	16.52	165	2318103.864	463238.770
166	167	N 40° 51' 14" E	13.82	166	2318117.671	463247.839
167	168	N 10° 00' 33" E	52.80	167	2318128.121	463256.876
168	169	N 19° 41' 15" E	22.63	168	2318180.117	463266.053
169	170	N 30° 22' 51" E	147.69	169	2318201.422	463273.676
170	171	N 28° 50' 07" E	142.85	170	2318328.832	463348.370
171	172	N 12° 00' 58" E	78.55	171	2318453.973	463417.267
172	173	N 21° 46' 47" E	68.83	172	2318530.800	463433.620
173	174	N 27° 20' 47" E	86.58	173	2318594.720	463459.160

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE APLICACIÓN MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
174	175	N 18° 32' 50" E	53.29	174	2318671.620	463498.930
175	176	N 25° 43' 37" E	42.50	175	2318722.140	463515.880
176	177	N 30° 49' 01" E	65.96	176	2318760.430	463534.330
177	178	N 08° 26' 55" E	87.32	177	2318817.076	463568.120
178	179	N 02° 11' 39" E	81.89	178	2318903.450	463580.950
179	180	N 35° 25' 01" E	11.84	179	2318985.284	463584.085
180	181	N 36° 15' 14" E	68.38	180	2318994.934	463590.948
181	182	N 14° 55' 53" E	52.63	181	2319050.077	463631.386
182	183	N 31° 45' 34" E	24.70	182	2319100.934	463644.948
183	184	N 72° 27' 32" E	43.34	183	2319121.934	463657.947
184	185	N 31° 59' 06" E	18.23	184	2319134.995	463699.269
185	186	N 13° 50' 46" E	19.50	185	2319150.457	463708.925
186	187	N 25° 19' 26" E	12.45	186	2319169.392	463713.592
187	188	N 15° 23' 03" E	37.08	187	2319180.645	463718.917
188	189	N 42° 17' 23" E	19.16	188	2319216.400	463728.755
189	190	N 39° 00' 20" E	14.81	189	2319230.571	463741.645
190	191	N 56° 56' 05" E	18.49	190	2319242.078	463750.965
191	192	N 70° 54' 20" E	25.00	191	2319252.167	463766.462
192	193	N 32° 18' 12" E	32.72	192	2319260.344	463790.083
193	194	N 24° 33' 00" E	23.94	193	2319287.999	463807.568
194	195	N 22° 20' 01" E	18.52	194	2319309.773	463817.514
195	196	N 34° 51' 01" E	21.78	195	2319326.900	463824.550
196	197	N 28° 31' 42" E	31.38	196	2319344.771	463836.994
197	198	N 57° 29' 49" E	19.60	197	2319372.343	463851.982
198	199	N 43° 43' 39" E	19.04	198	2319382.875	463868.512
199	200	N 66° 37' 42" E	48.01	199	2319396.636	463881.675
200	201	N 14° 44' 31" E	33.97	200	2319415.683	463925.750
201	202	N 16° 45' 08" E	1.45	201	2319448.530	463934.393
202	203	N 28° 36' 54" E	6.20	202	2319449.922	463934.812
203	204	N 47° 49' 53" E	21.13	203	2319455.366	463937.782
204	205	N 20° 40' 54" E	40.70	204	2319469.550	463953.442
205	206	N 03° 34' 44" E	24.97	205	2319507.624	463967.815
206	207	N 49° 02' 48" E	2.47	206	2319532.550	463969.374
207	208	N 49° 02' 48" E	27.18	207	2319534.172	463971.243
208	209	N 27° 58' 03" E	13.10	208	2319551.984	463991.767
209	210	N 27° 58' 03" E	49.43	209	2319563.551	463997.909
210	211	N 11° 44' 26" E	50.30	210	2319607.204	464021.088
211	212	N 21° 08' 34" E	42.14	211	2319656.451	464031.323
212	213	N 31° 07' 23" E	46.74	212	2319695.753	464046.522
213	214	N 46° 50' 39" E	30.67	213	2319735.762	464070.679
214	215	N 14° 37' 04" E	51.90	214	2319756.741	464093.054
215	216	N 14° 37' 01" E	39.95	215	2319806.961	464106.152
216	217	N 43° 52' 24" E	21.90	216	2319845.616	464116.233

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE APLICACIÓN MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
217	218	N 65° 57' 16" E	41.07	217	2319861.405	464131.413
218	219	N 70° 11' 00" E	39.77	218	2319878.139	464168.918
219	220	N 60° 27' 28" E	18.41	219	2319891.623	464206.337
220	221	S 61° 43' 23" E	41.26	220	2319900.700	464222.353
221	222	N 65° 56' 38" E	11.99	221	2319881.154	464258.690
222	223	S 55° 03' 48" E	142.11	222	2319886.042	464269.640
223	224	N 87° 50' 15" E	77.10	223	2319804.660	464386.139
224	225	S 89° 17' 39" E	65.02	224	2319807.570	464463.187
225	226	N 82° 58' 23" E	69.85	225	2319806.768	464528.200
226	227	N 68° 25' 45" E	47.49	226	2319815.314	464597.530
227	228	N 54° 14' 26" E	74.23	227	2319832.773	464641.692
228	229	N 50° 24' 41" E	62.76	228	2319876.152	464701.929
229	230	N 44° 15' 46" E	55.48	229	2319916.148	464750.294
230	231	N 27° 50' 04" E	32.58	230	2319955.880	464789.017
231	232	N 29° 32' 35" E	22.29	231	2319984.688	464804.228
232	233	N 59° 53' 13" E	1.13	232	2320004.084	464815.221
233	234	N 59° 53' 13" E	26.75	233	2320004.651	464816.199
234	235	N 59° 43' 43" E	41.00	234	2320018.072	464839.339
235	236	N 51° 08' 07" E	40.37	235	2320038.738	464874.745
236	237	N 51° 08' 00" E	24.94	236	2320064.070	464906.179
237	238	N 37° 05' 28" E	4.63	237	2320079.721	464925.599
238	239	N 51° 38' 17" E	16.87	238	2320083.418	464928.394
239	240	N 42° 31' 48" E	18.83	239	2320093.891	464941.625
240	241	N 32° 23' 49" E	16.37	240	2320107.768	464954.355
241	242	N 43° 53' 33" E	24.96	241	2320121.594	464963.128
242	243	N 36° 02' 16" E	14.18	242	2320139.584	464980.436
243	244	N 58° 00' 25" E	17.33	243	2320151.053	464988.780
244	245	N 50° 19' 47" E	7.19	244	2320160.235	465003.478
245	246	N 45° 41' 50" E	31.73	245	2320164.823	465009.010
246	247	N 07° 11' 14" E	11.60	246	2320186.983	465031.716
247	248	N 36° 35' 02" E	52.76	247	2320198.493	465033.167
248	249	N 78° 35' 50" E	7.94	248	2320240.863	465064.615
249	250	N 43° 31' 17" E	5.24	249	2320242.433	465072.398
250	251	N 35° 46' 13" E	7.36	250	2320246.231	465076.005
251	252	N 35° 46' 13" E	32.10	251	2320252.205	465080.309
252	253	N 66° 00' 45" E	59.56	252	2320278.252	465099.074
253	254	N 55° 50' 25" E	40.56	253	2320302.467	465153.494
254	255	N 40° 23' 05" E	13.68	254	2320325.239	465187.053
255	256	N 29° 41' 26" E	4.88	255	2320335.663	465195.919
256	257	N 53° 25' 24" E	6.12	256	2320339.905	465198.338
257	258	N 40° 21' 59" E	19.22	257	2320343.549	465203.250
258	259	N 14° 02' 48" E	36.28	258	2320358.191	465215.696
259	260	N 62° 28' 10" E	38.48	259	2320393.384	465224.501
260	261	S 60° 26' 40" E	23.30	260	2320411.172	465258.627

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE APLICACIÓN MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
261	262	N 53° 25' 24" E	30.52	261	2320399.680	465278.894
262	263	S 14° 12' 38" E	41.70	262	2320417.866	465303.402
263	264	S 50° 24' 49" E	66.11	263	2320377.441	465313.639
264	265	N 41° 17' 43" E	5.21	264	2320335.316	465364.584
265	266	S 58° 48' 02" E	81.84	265	2320339.234	465368.026
266	267	S 43° 26' 17" E	77.07	266	2320296.840	465438.028
267	268	S 22° 23' 25" E	9.42	267	2320240.878	465491.019
268	269	N 59° 38' 27" E	10.48	268	2320232.170	465494.607
269	270	S 32° 35' 24" E	20.18	269	2320237.466	465503.649
270	271	S 62° 33' 22" E	30.96	270	2320220.468	465514.516
271	272	S 62° 04' 42" E	52.04	271	2320206.197	465541.996
272	273	S 87° 34' 17" E	61.18	272	2320181.827	465587.980
273	274	N 44° 03' 28" E	63.36	273	2320179.235	465649.103
274	275	N 19° 35' 43" E	60.68	274	2320224.765	465693.159
275	276	N 04° 03' 47" E	86.50	275	2320281.930	465713.510
276	277	N 39° 04' 59" W	98.56	276	2320368.214	465719.639
277	278	N 21° 38' 59" E	30.03	277	2320444.720	465657.502
278	279	N 17° 41' 23" W	31.17	278	2320472.633	465668.582
279	280	N 39° 04' 57" E	39.02	279	2320502.330	465659.110
280	281	N 39° 04' 51" E	16.33	280	2320532.618	465683.709
281	282	N 15° 25' 13" E	31.43	281	2320545.291	465694.001
282	283	N 24° 15' 43" E	11.83	282	2320575.589	465702.358
283	284	N 35° 04' 50" E	9.98	283	2320586.374	465707.219
284	285	N 57° 18' 11" E	6.21	284	2320594.540	465712.954
285	286	N 83° 01' 40" E	4.67	285	2320597.894	465718.179
286	287	N 24° 14' 16" E	11.85	286	2320598.461	465722.813
287	288	N 76° 29' 23" E	230.31	287	2320609.262	465727.676
288	289	N 05° 07' 16" E	95.36	288	2320663.067	465951.614
289	290	N 04° 46' 33" W	7.89	289	2320758.051	465960.127
290	291	N 23° 05' 04" W	4.22	290	2320765.909	465959.470
291	292	N 41° 22' 29" E	3.62	291	2320769.792	465957.815
292	293	N 64° 26' 38" E	1.40	292	2320772.511	465960.210
293	294	N 05° 07' 16" E	38.85	293	2320773.117	465961.477
294	295	N 09° 11' 55" E	206.39	294	2320811.815	465964.945
295	296	S 75° 25' 50" W	37.45	295	2321015.554	465997.938
296	297	S 39° 08' 46" W	41.54	296	2321006.132	465961.690
297	298	S 80° 41' 30" W	47.07	297	2320973.919	465935.467
298	299	N 39° 28' 49" W	38.28	298	2320966.306	465889.021
299	300	N 42° 53' 23" E	53.94	299	2320995.855	465864.680
300	301	N 66° 50' 09" E	76.47	300	2321035.373	465901.389
301	302	N 27° 39' 01" W	54.89	301	2321065.453	465971.694
302	303	N 10° 23' 45" W	22.07	302	2321114.074	465946.221
303	304	S 74° 55' 24" W	47.67	303	2321135.779	465942.239
304	305	N 62° 48' 10" W	20.81	304	2321123.381	465896.214

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE APLICACIÓN MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
305	306	N 62° 48' 10" W	10.73	305	2321132.892	465877.706
306	307	N 43° 44' 00" E	0.24	306	2321137.794	465868.165
307	308	N 64° 40' 07" W	4.09	307	2321137.971	465868.334
308	309	N 14° 21' 11" E	13.95	308	2321139.722	465864.635
309	310	N 13° 20' 54" E	36.80	309	2321153.240	465868.094
310	311	N 26° 03' 06" E	15.74	310	2321189.044	465876.590
311	312	S 67° 41' 57" E	0.31	311	2321203.181	465883.500
312	313	S 65° 41' 55" E	20.01	312	2321203.063	465883.788
313	314	N 22° 41' 00" E	7.40	313	2321194.829	465902.023
314	315	N 30° 40' 41" E	9.51	314	2321201.652	465904.875
315	316	N 22° 35' 47" E	89.79	315	2321209.831	465909.727
316	317	N 22° 35' 47" E	62.36	316	2321292.725	465944.227
317	318	N 04° 29' 22" W	2.76	317	2321350.299	465968.188
318	319	S 86° 00' 23" W	17.19	318	2321353.049	465967.972
319	320	N 00° 49' 39" E	9.48	319	2321351.852	465950.825
320	321	N 00° 49' 38" E	8.99	320	2321361.327	465950.962
321	322	N 19° 56' 13" W	26.85	321	2321370.311	465951.092
322	323	N 02° 30' 59" E	22.82	322	2321395.553	465941.936
323	324	N 16° 46' 44" E	33.36	323	2321418.347	465942.938
324	325	N 07° 00' 11" E	38.71	324	2321450.284	465952.567
325	326	N 27° 41' 59" E	33.22	325	2321488.710	465957.288
326	327	N 26° 52' 17" E	46.87	326	2321518.118	465972.727
327	328	N 48° 14' 44" E	25.54	327	2321559.924	465993.910
328	329	N 53° 41' 26" E	24.71	328	2321576.929	466012.960
329	330	N 25° 50' 47" E	7.19	329	2321591.558	466032.868
330	331	N 25° 50' 47" E	19.57	330	2321598.025	466036.001
331	332	N 51° 43' 34" E	42.48	331	2321615.638	466044.533
332	333	N 23° 57' 30" E	32.48	332	2321641.949	466077.879
333	334	S 66° 02' 31" E	0.80	333	2321671.634	466091.070
334	335	N 09° 03' 44" E	4.54	334	2321671.308	466091.802
335	336	N 16° 51' 58" W	18.05	335	2321675.796	466092.518
336	337	N 05° 51' 40" E	20.33	336	2321693.073	466087.280
337	338	N 32° 44' 39" E	193.35	337	2321713.296	466089.356
338	339	N 59° 55' 53" E	62.33	338	2321875.923	466193.938
339	340	N 22° 55' 56" E	54.04	339	2321907.153	466247.881
340	341	N 30° 08' 28" E	35.85	340	2321956.922	466268.937
341	342	N 22° 37' 12" E	39.00	341	2321987.922	466286.937
342	343	N 05° 54' 22" E	29.15	342	2322023.922	466301.937
343	344	N 23° 11' 55" E	22.85	343	2322052.922	466304.937
344	345	N 40° 04' 22" E	82.33	344	2322073.922	466313.937
345	346	N 43° 41' 53" E	62.24	345	2322136.922	466366.937
346	347	N 48° 23' 31" E	394.22	346	2322181.921	466409.937
347	348	N 27° 24' 35" E	101.81	347	2322443.697	466704.698

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN "ÁREA DE APLICACIÓN MONTEON"						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
348	349	N 34° 03' 09" E	163.11	348	2322534.081	466751.569
349	350	N 33° 11' 38" E	72.59	349	2322669.222	466842.903
350	351	S 85° 05' 59" E	106.06	350	2322729.970	466882.646
351	352	S 77° 47' 00" E	290.16	351	2322720.910	466988.320
352	353	S 80° 28' 13" E	180.42	352	2322659.510	467271.910
353	354	N 13° 06' 51" E	720.04	353	2322629.640	467449.840
354	355	N 10° 47' 17" E	171.60	354	2323330.897	467613.211
355	356	N 07° 31' 10" E	340.05	355	2323499.460	467645.330
356	357	N 09° 26' 06" E	324.77	356	2323836.590	467689.830
357	358	N 05° 59' 31" E	510.60	357	2324156.970	467743.070
358	1	N 06° 02' 49" E	552.76	358	2324664.780	467796.370
SUPERFICIE = 38,668,002.24 m <sup>2</sup>						

## VII.2 ESTRATEGIA GENERAL

Considerando los objetivos que persigue el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón, y las políticas establecidas para la zona, se establece la siguiente estrategia general como premisas para su desarrollo. La estrategia de desarrollo se vincula directamente a solucionar las deficiencias y problemáticas que afectan al área de estudio en cuestión, a la consolidación e impulso del proyecto turístico que repercutirá favorablemente en esta región de Compostela, así como a estimular las actividades encaminadas a mejorar el desarrollo económico de la población de localidades cercanas.

Para lograr esta estrategia se han definido los siguientes criterios de ordenamiento urbano:

1. Definir claramente los límites del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón, que incluya la previsión suficiente y adecuada de las **áreas de reserva urbana** para el crecimiento turístico esperado; fuera de los cuales no deberá permitirse ninguna acción urbanística.
2. Crear un conjunto urbano turístico compacto que haga eficiente el aprovechamiento del suelo y la cobertura de la infraestructura, evitando un crecimiento desordenado de toda la zona en cuestión y el impacto sobre áreas de conservación.
3. Establecer un buen control de las zonas turísticas del desarrollo, respetando la zona de Prevención ecológica que abarca el sistema lagunar del Estero y la Laguna Pimientera así como las restricciones federales por cauces y escurrimientos de agua, de manera tal que se evite utilizar las áreas que no presentan condiciones óptimas para el uso urbano.
4. Generar un área de transición al perímetro este del desarrollo, colindante a la laguna la Pimientera, con el propósito de conformar una franja de amortiguamiento a través de la protección y saneamiento, para evitar un crecimiento desordenado.
5. Conservar, sanear y encauzar los ríos y arroyos (El Colomito y Monteón) principalmente.

6. Construir los accesos viales al desarrollo para contar con vías carreteras eficientes en su entronque con la carretera federal 200 y hacia los poblados de Villa Morelos y Monteón.
7. Vigilar el crecimiento ordenado de los centros de población de Monteón, Villa Morelos y Úrsulo Galván, para la creación de reservas urbanas suficientes para su buen funcionamiento.
8. Mejorar la imagen de los poblados de Monteón, Villa Morelos y Úrsulo Galván, en beneficio de sus habitantes.

### **VII.3 POLÍTICAS DEL PLAN PARCIAL**

Dentro del polígono de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano se determinan las Políticas que regirán las acciones a realizar las cuales se dividen en tres tipos:

- Políticas de Conservación
- Políticas de mejoramiento
- Políticas de Crecimiento

De conformidad con el Título Cuarto capítulo I de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit; las acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento a realizar dentro del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano son las siguientes:

#### **1.1 Políticas de Conservación**

Son dirigidas a mantener aquellos elementos que ayudan al equilibrio ecológico del contexto, al buen estado de las obras de infraestructura, áreas de protección ecológica, áreas de protección a cauces y cuerpos de agua.

- Actuar conforme a las políticas ecológicas en la Laguna La Pimientera, el estero y áreas que requieren de conservación, así como las de restauración y protección.
- Mantenimiento y conservación de la infraestructura y de los distintos elementos correspondientes al tratamiento de aguas.
- Los cauces que cruzan el área de aplicación serán considerados como elementos por conservar debido a su importancia como captadores de agua y que de ser taponados u obstruidos podrían generar problemas.
- Asimismo, las zonas agrícolas de alta productividad se conservarán lo más posible ya que significan una importante fuente de ingresos a un número significativo de personas.

Al establecer gran parte de la zona norte y sur como zona de conservación, así como el área de prevención ecológica, determinada para proteger los cuerpos de agua de La Pimientera y la zona Estuarina, se evitarán los asentamientos irregulares que dañen el equilibrio del ecosistema natural. Además algunas zonas podrán aprovecharse para el desarrollo de actividades recreativas relacionadas con el ecoturismo que no requieran del establecimiento de construcciones permanentes.

Se prevén también algunas zonas de transición que amortiguan el contraste entre zonas turísticas y agrícolas. Se refiere a aquellos predios, que presentan elementos naturales con valor paisajístico, que permite el emplazamiento de actividades humanas para el desarrollo de parques temáticos, senderos ecológicos, campos de golf e instalaciones hípicas. También podrán ser aprovechados como zonas agrícolas donde se dé continuidad al paisaje agropecuario existente en la zona.

Como parte de las políticas de conservación estarán las que resulten de elaborar e implementar un programa sectorial en materia ambiental y de saneamiento de los cuerpos de agua principalmente la laguna la Pimientera y río Monteón.

Para asegurar la mínima alteración de las zonas naturales; todas las vías de acceso a las edificaciones deberán seguir el contorno del terreno, trazadas de manera tal que minimicen la alteración de los rasgos físicos y vegetales. Los cortes y terraplenes de las vialidades tendrán que ser replantados con elementos vegetales nativos. La selección de materiales para conformar vialidades y estacionamientos deberá favorecer la permeabilidad y el libre flujo de los escurrimientos naturales.

Los escurrimientos naturales no deben ser modificados; por el contrario, deberán preservarse los cauces naturales, por tanto no se permitirán desvíos ni contenciones de arroyos y escurrimientos superficiales, permanentes o intermitentes, para lo cual se preverán las instalaciones y obras de drenaje pluvial que permitan el aporte continental hacia la zona marina.

### **1.2 Políticas de Mejoramiento**

En congruencia con lo estipulado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela se vinculará la planeación urbana y con el Programa de Ordenamiento Ecológico; para los cual tanto los planes parciales como este instrumento deberán elaborarse atendiendo los lineamientos, disposiciones y estrategias contenidos en el ordenamiento ecológico local.

Se refiere a las acciones tendientes a reordenar y renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente. Dentro de los poblados, Monteón, Úrsulo Galván, Villa Morelos, las áreas con carencias de servicios, (en las zonas periféricas existen áreas sin drenaje o carentes de alumbrado público y vialidades con superficies de rodamiento inadecuadas); la vivienda precaria, (se localiza diseminada en el área urbana); y, asentamientos en zonas no aptas. Además incluyen la dotación necesaria de los servicios de equipamiento e infraestructura en las áreas urbanas.

Las políticas de mejoramiento se aplicarán en las localidades pertenecientes al área de estudio del presente Plan, es decir, Monteón y Úrsulo Galván. Incluyen el mejoramiento de la imagen urbana de ambas localidades y la dotación de equipamiento de acuerdo a los criterios establecidos por la Secretaría del Desarrollo Social (SEDESOL).

### **1.3 Políticas de Crecimiento**

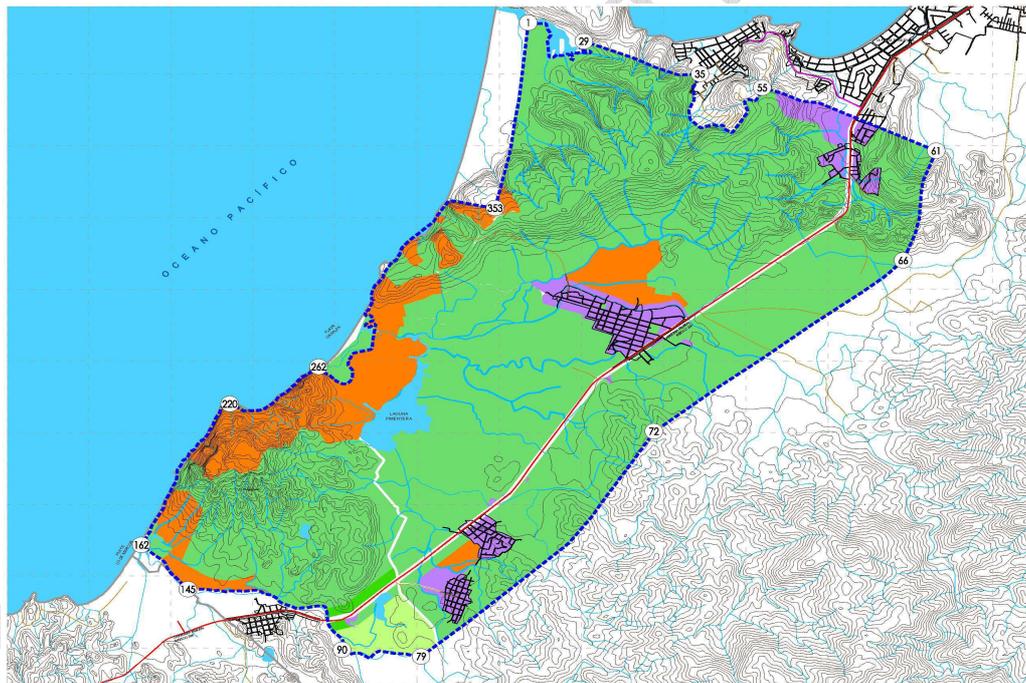
A partir del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano se determina el territorio en donde se desarrollaran las actividades turísticas de una manera ordenada congruente con las disposiciones previstas a nivel superior para dicha zona.

Es la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física, determina las áreas necesarias para el futuro del proyecto, mediante la determinación de las áreas y reservas urbanas además del número de hectáreas requerido referente a las áreas turísticas, pudiendo ubicarse en toda la superficie del proyecto.

Las zonas hoteleras de baja densidad podrán tener una densidad máxima de 52.5 habitantes o 30 cuartos por hectárea lo cual equivale a un máximo de 15 viviendas unifamiliares por hectárea.

De acuerdo a lo que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, al emplazar las edificaciones e instalaciones, se deberá minimizar los cortes y rellenos, procurando efectuar las menores alteraciones al sitio; para lo cual se podrán realizar escalonamientos para adecuarse al relieve natural, evitando con ello la erosión del suelo. Dicho escalonamiento aprovechara las vistas panorámicas procurando que las edificaciones no interfieran con las vistas de predios contiguos.

### Gráfico 17 Políticas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón

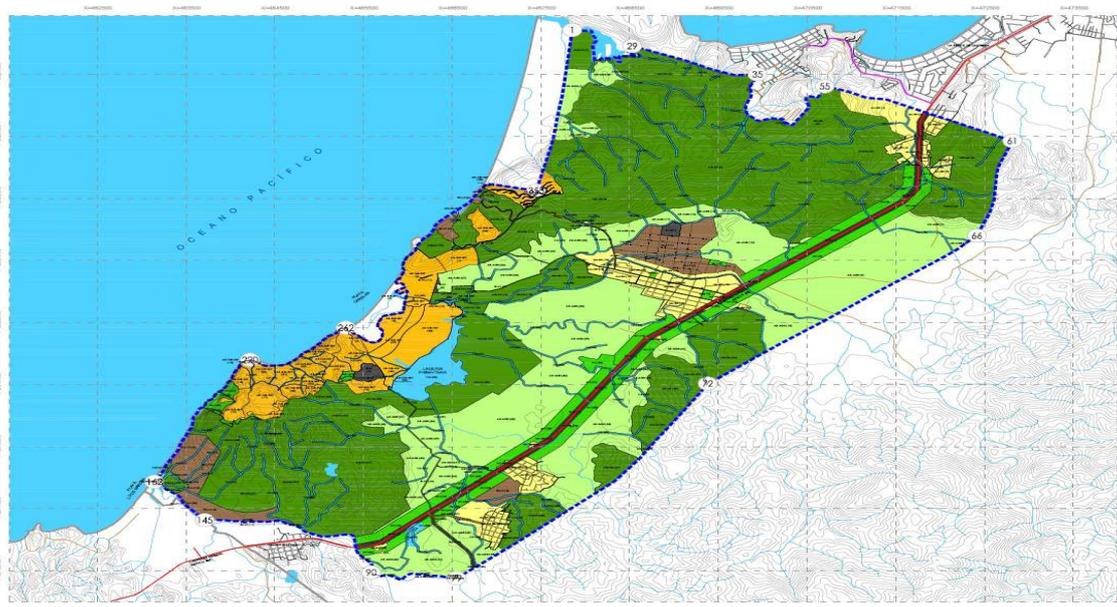


Fuente: URBANIK

## VII.4 CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

De acuerdo a los lineamientos establecidos para el municipio de Compostela y su Micro-Región Las Varas, se establece la siguiente clasificación de Áreas, contenida en Plano de Clasificación de Áreas E1,

Gráfico 18 Clasificación de áreas



Fuente: URBANIK

#### 4.1 Áreas Rústicas

Son las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico.

##### 4.1.1 Áreas Rústicas Turísticas de control Especial

Son aquellas que en función del aprovechamiento de los recursos naturales y que en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a actividades hoteleras, vacacionales o recreativas, o bien a casas habitación de temporada. Y que por razones de índole ambiental deben ser sujetas de un tratamiento especial para su urbanización, ya sea porque en ellas exista una serie de elementos que presentan valores ambientales importantes, sin que lleguen a conformar espacios que por sus características deban ser consignadas como áreas de conservación o prevención ecológica; corresponden a las señaladas en el plano E-1, con la clave: **AR-TUR-ESP**, conformadas en 35 polígonos.

##### 4.1.1 Áreas Rústicas Agropecuarias

Son los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias; corresponden a las señaladas en el plano E-1, con la clave: **AR-AGR**, conformadas en 54 polígonos.

## 4.2 Áreas Urbanizadas

Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o están en proceso de acordarlas. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana; se subdividen en:

### 4.2.1 Áreas de Renovación Urbana

son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, según lo dispuesto en la fracción XVI del artículo 6 de la Ley, es decir, se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y las relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar la asignación al suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización relaciones de propiedad y tenencia del suelo; se encuentran señaladas en el plano E-1, con la clave: **AU-RN**, conformadas en 29 polígonos que se detallan a continuación

### 4.3 Áreas de Reserva Urbana

Son las áreas que corresponden a los terrenos donde se dispone el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponde a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística; se subdividen en:

#### 4.3.1 Áreas de Reserva Urbana a Largo Plazo

Son las áreas pertenecientes a la reserva urbana, potencialmente urbanizables pero no cuentan con las obras de infraestructura básica y no es posible realizarlas inmediatamente; sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana; corresponden a las señaladas en el plano E-1, con la clave: **RU-LP**, conformadas en 11 polígonos.

### 4.4 Áreas de Protección Patrimonial

Son las áreas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico o artístico que requiere de su preservación, según las leyes en la materia; se subdividen en:

#### 4.4.1 Áreas de protección al patrimonio histórico

Aquellas donde se localizan monumentos arqueológicos inmuebles o se presume su existencia, monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante; o monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o las que se encuentren vinculadas a hechos pretéritos de relevancia para el país. Es decir, comprenden monumentos por ministerio de ley y, por lo tanto, están bajo la protección de la Ley Federal sobre

Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

El polígono señalado en el plano E-1 mediante la clave **AP-PH**. Dicha zona identificada en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, comprende una superficie de **335 metros cuadrados**, y se encuentra ubicada en la parte noroeste del polígono, dentro de los límites del Desarrollo Turístico El Santuario.

#### **4.5 Áreas Naturales Protegidas**

Son las áreas del territorio estatal en que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana y que por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deben preservarse, no permitiendo grado alguno de intervención humana, por lo que se evitará cualquier tipo de urbanización, y el ayuntamiento promoverá para que sean decretadas como áreas naturales protegidas.

En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las *Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente*, estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes. Las señaladas en el plano E-1 con la clave: **AN/AS**; conformadas en 44 polígonos.

#### **4.6 Áreas de Conservación Ecológica**

Las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las *Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente*, estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico local, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica, las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.

Las señaladas en el plano E-1, con la clave: **AC**, conformadas en 41 polígonos.

#### **4.7 Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua**

Son las áreas requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. La zona federal y la zona de protección a cauces, prevista en los artículos 3, 113 al 120 de la Ley de Aguas Nacionales, y 2, 4 y 5 de su reglamento, serán determinadas por la Comisión Nacional del Agua. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las *Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente* para la prevención y control de la contaminación de aguas, así como la prevención al ambiente.

Las señaladas en el plano E-1 mediante una línea punteada color azul que rodea el cauce del cuerpo de agua. Dicha restricción corresponde a 10 metros por ambos lados de los cauces del río en cuestión; conformadas en 63 polígonos.

#### **4.8 Áreas de Restricción a Infraestructura e Instalaciones Especiales**

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

Las señaladas en el plano E-1, con la clave: **RI-IE**, conformadas en 4 polígonos.

##### **4.9.1 Áreas de restricción para la vialidad**

Son las superficies que deberán quedar libres de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia.

Las señaladas en el plano E-1, con la clave **RI-VL**, conformada en 10 polígonos.

##### **4.9.2 Áreas de restricción por paso o instalaciones de agua potable**

Corresponde a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio.

Las señaladas en el plano E-1, con la clave **IE-U**

##### **4.9.3 Áreas de restricción por paso o instalaciones de drenaje**

Corresponde a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación; corresponden a las siguientes.

Las señaladas en el plano E-1, con la clave **IE-U**

##### **4.9.4 Áreas de restricción por paso o instalaciones de electricidad**

Corresponde a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, corresponden a las siguientes.

Las señaladas en el plano E-1, con la clave **IE-U** en el caso de instalaciones, y un tipo de línea específico en caso de redes.

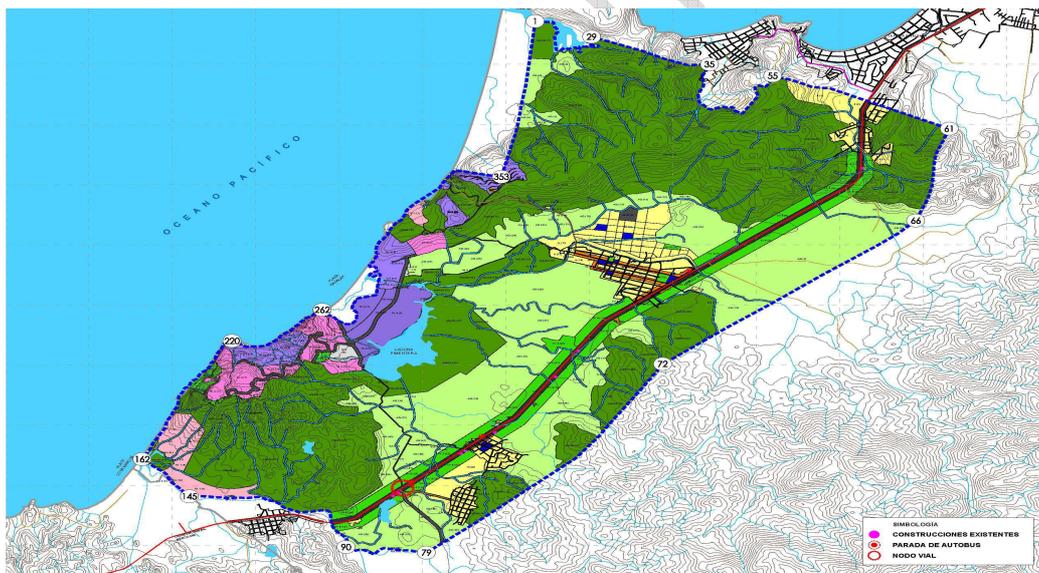
#### 4.9.5 Áreas de restricción por paso o instalaciones de telecomunicación

Corresponde a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal basándose en los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación; corresponden a las siguientes:

### VII.5 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Conforme a lo que establece el artículo 91 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit, corresponde a los Municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros.

**Gráfico 19 Zonificación Secundaria**



Fuente: URBANIK

### 3.1 Zonas Turísticas

Según el Plan Municipal del municipio de Compostela, 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.

#### 3.1.1 Turístico Hotelero Mínima Densidad

Las zonas hoteleras de mínima densidad podrán tener una densidad máxima de 26.25 habitantes o 15 cuartos por hectárea; corresponden a las señaladas en el plano E-2, con la clave: **TH-1**. Suman en conjunto un total de **60.04 Has**, conformadas en 7 polígonos.

### 3.1.2 Turístico Hotelero Baja Densidad

Las zonas hoteleras de baja densidad podrán tener una densidad máxima de 30 cuartos por hectárea, son las siguientes:

Las señaladas en el plano E-2 con la clave: **TH-2**. Suman en conjunto un total de **98.09 Has**, conformada por 13 polígonos.

### 3.1.3 Turístico Hotelero Media Densidad

Las zonas hoteleras de media densidad podrán tener una densidad máxima de 60 cuartos por hectárea, son las siguientes:

Las señaladas en el plano E-2 con la clave: **TH-3**. Suman en conjunto un total de **83.96 Has**, conformada por 15 polígonos.

### 3.1.4 Turístico Hotelero Alta Densidad

Las zonas hoteleras de alta densidad podrán tener una densidad máxima de 60 cuartos por hectárea, son las siguientes:

Las señaladas en el plano E-2 con la clave: **TH-4**. Suman en conjunto un total de **87.35 Has**, conformada por 8 polígonos.

**Tabla 19 Normas para el control de la urbanización y la edificación de las Zonas Turístico Hotelero mínima densidad, Turístico Hotelero baja Densidad, Turístico Hotelero media Densidad, Turístico Hotelero alta Densidad**

TURISTICO HOTELERO TH				
	DENSIDAD MINIMA	DENSIDAD BAJA	DENSIDAD MEDIA	DENSIDAD ALTA
	(TH-1)	(TH-2)	(TH-3)	(TH-4)
Densidad máxima	15 cuartos por hectárea	30 cuartos por hectárea	60 cuartos por hectárea	60 cuartos por hectárea
Superficie mínima de lote	8,500 m <sup>2</sup>	VARIABLE	VARIABLE	VARIABLE
Frente mínimo del lote	70 metros lineales	30 metros lineales	30 metros lineales	30 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.15	0.35	0.35	0.50
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	0.3	2.1	2.1	3.00
Altura máxima de la edificación	2 niveles según topografía natural terreno.	6 niveles	6 niveles	6 niveles
Cajones de estacionamiento	1 cajón por cada 50m <sup>2</sup> construidos			
Restricción frontal	10 metros lineales	5 metros lineales	5 metros lineales	5 metros lineales
Restricciones laterales	5 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales			
Modo de edificación	Abierto			
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.				

Las Zonas Turístico Hotelero de alta Densidad (TH-4), serán compatibles con el uso Agropecuario, siendo lo contrario con el uso Agropecuario: este no será compatible con el uso Turístico Hotelero en ninguna de las cuatro densidades (TH-1, TH-2, TH-3, TH-4).

### 3.2 Zonas Habitacionales

Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional. De acuerdo a lo que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Compostela, la reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad a través de las siguientes acciones:

1. *Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con el objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación permitiendo así mismo aquellos usos que complementan la actividad habitacional y que se clasifican en la categoría de usos y destinos permitidos de la zona, con la finalidad de garantizar la autosuficiencia de éstas y evitar el desplazamiento de los habitantes a otras zonas.*
2. *Proteger a las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por los usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas.*
3. *Proteger las zonas contra tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por el exceso de automóviles estacionados en las calles.*

Las zonas habitacionales a las que se refiere el presente Plan se encuentran en las localidades de Monteón y Úrsulo Galván y se clasifican en las siguientes:

#### 3.2.1 Habitacional

Las zonas habitacionales podrán tener una densidad máxima de 66.5 habitantes o 19 viviendas por hectárea; son las siguientes:

Las señaladas en el plano E-2, con la clave: **H**, Suman en conjunto un total de **234.67 Has**, conformada por 31 polígonos.

**Tabla 20 Normas para el control de la urbanización y la edificación de las Zonas Habitacionales**

HABITACIONAL UNIFAMILIAR H	
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	
H	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	195
Densidad máxima de viviendas/ ha.	39
Superficie mínima de lote	90 m <sup>2</sup>

HABITACIONAL UNIFAMILIAR H	
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	
H	
Frente mínimo del lote	6 metros lineales
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.8 o 80% de C
Coeficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.2 o 120% de C
Altura máxima de la edificación	2 niveles
Cajones de estacionamiento por vivienda	1 por cada 90 m2
Restricción posterior	20% de C

### 3.1 Zonas Mixto Barrial

Las zonas mixto barrial es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos.

De acuerdo con su nivel de servicios las zonas mixto barrial se clasifican en:

**Mixto barrial;** las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio, o en corredores barriales;

Las señaladas en el plano E-2, con la clave: **MB**, Suman en conjunto un total de **17.03 Has**, conformada por 13 polígonos.

**Tabla 21 Normas para el control de la urbanización y la edificación de las Zonas Mixto Barrial**

MIXTO BARRIAL	
MB	
Superficie mínima de lote	90 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	6 metros lineales
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.8 o 80% de C
Coeficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.2 o 120% de C
Altura máxima de la edificación	2 niveles
Cajones de estacionamiento por vivienda	1 por cada 60 m2
Restricción posterior	20% de A

### 3.2 Zonas de Espacios Verdes, Abierto y Recreativos

Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aun cuando forman parte del rubro equipamiento, se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población. De acuerdo con su área de influencia y actividades, se clasifican en los siguientes:

- Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales (EV-B)
- Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales (EV-C)

#### 3.2.1 Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos

En el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano se precisará su jerarquía, y dichas zonas corresponden a las señaladas en el plano E-2, con la clave: **EV-B**.

Los Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales suman en conjunto un total de **198.73 Has** subdivididos por 36 polígonos.

#### 3.2.2 Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales

En el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano se precisará su jerarquía, y dichas zonas corresponden a las señaladas en el plano E-2, con la clave: **EV-C**.

Los Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales suman en conjunto un total de **12.28 Has** subdivididos por 5 polígonos.

**Tabla 22 Normas para el control de la urbanización y la edificación de las Zonas de Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales**

CLAVE	USO	GIRO	RESTRICCIÓN (ML) Frontal, Lateral y Posterior	SUP. MÍN. LOTE M2	COS	CUS
EV-B	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS BARRIALES	Plaza Cívica	5	1400	0.08	0.08
		Parques de Barrio	5	10,000	0.02	0.02
		Jardines y/o Plazas	5	4600	0.02	0.02
	ESPACIOS RECREATIVOS BARRIALES	Canchas Deportivas	5	4500	0.02	0.02
		Canchas de Futbol y Canchas de Futbol Rápido	5	4500	0.02	0.02

### **3.3 Zonas de Equipamiento**

#### **3.3.1 Equipamiento Urbano**

Las zonas de equipamiento urbano son el conjunto de espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social, o bien, en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad.

En el polígono de aplicación la zona de Equipamiento Urbano **EI**, suma un total de **6.25 Has** .Se divide en 11 polígonos.

### **3.4 Zonas de Conservación**

#### **3.4.1 Área natural protegida/Actividades Silvestres**

De acuerdo a lo establecido por el Plan Municipal de Compostela, corresponden a las áreas determinadas como de prevención ecológica, en virtud de sus valores ambientales, debiendo mantenerse en estado original.

De acuerdo con lo señalado en el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Nayarit (POER), las áreas naturales protegidas / actividades silvestres señaladas con un asterisco, **AN / AS\***, corresponden a los esteros El Custodio y Los Becerros.

En el polígono de aplicación la zona de prevención ecológica/actividades silvestres **AN/AS\*** suma un total de **1,717.28 Has** .Se divide en 44 polígonos.

### **3.5 Zonas de Aprovechamiento de los Recursos Naturales**

Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio.

#### **3.5.1 Agropecuarias**

Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia;

En el polígono de aplicación la zona Agropecuarias con la clave **AG** suma un total de **1,012.24 Has** .Se divide en 54 polígonos.

### **3.6 Zonas de Infraestructura e Instalaciones Especiales**

Comprende los usos que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser de tipo industrial, que se demandan dentro y fuera de las áreas urbanas, así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor además de las instalaciones requeridas para los centros generadores o controladores de infraestructura

urbana. Las zonas de instalaciones especiales e infraestructura, por su dimensión, radio de cobertura, y grado de riesgo se clasifican en:

### 3.6.1 Infraestructura Urbana

Corresponde al sistema de vialidades inter-urbanas del presente Plan, son las indicadas en el plano E-2 con la clave: **IN-U** y se subdividen en 10 polígonos.

### 3.6.2 Infraestructura Regional

Corresponde a la vialidad regional única en el área de aplicación, la carretera Federal 200, la cual se encuentra señalada en el plano E-2 con la clave: **IN-R**.

**IN-R (1)**, corresponde a la zona de Infraestructura Regional, con una superficie aproximada de 78.818 Has.

En el caso de las servidumbres generadas por el derecho de paso de infraestructuras, las restricciones serán las que marque la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de competencia.

## 3.7 Zonas de Restricción por cauces y cuerpos de agua

Son las áreas requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. La zona federal y la zona de protección a cauces, prevista en los artículos 3, 113 al 120 de la Ley de Aguas Nacionales, y 2, 4 y 5 de su reglamento, serán determinadas por la Comisión Nacional del Agua. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente para la prevención y control de la contaminación de aguas, así como la prevención al ambiente; corresponden a las siguientes:

Las zonas señaladas en el plano E1 y E2 en el presente Plan con una línea color azul y que abarcan 10 metros lineales a cada lado, a partir del cauce del cuerpo de agua en cuestión. Suman en total **227.73 Has**; y se subdividen en 63 polígonos.















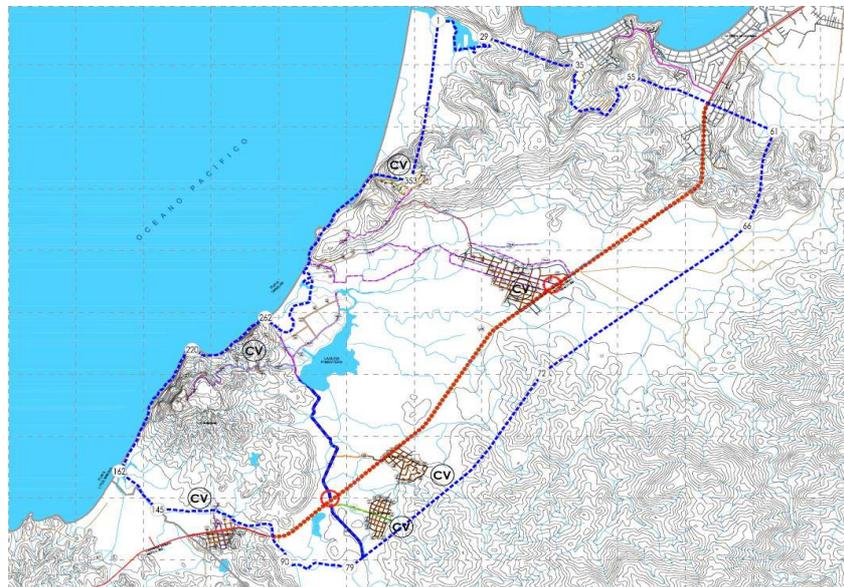


SIMBOLOGÍA				ÁREA NATURAL PROTEGIDA	PROTECCION A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA	AGROPECUARIO	TURÍSTICO HOTELERO, MINIMA, BAJA, MEDIA Y ALTA DENSIDAD	MIXTO BARRIAL	HABITACIONAL	EQUIPAMIENTO	ESPACIOS VERDES ABIERTOS	INFRAESTRUCTURA URBANA	INFRAESTRUCTURA REGIONAL		
<input type="checkbox"/>	PERMITIDO														
<input type="checkbox"/>	NO PERMITIDO														
CLASIFICACION DE USOS DE SUELO															
GÉNERO	SUBGÉNERO	TIPOLOGÍA	USO DE SUELO												
RECREACIÓN Y DESCANSO		Espacios verdes abiertos	Jardín vecinal, Plazoletas y rinconadas, Juegos infantiles												
			Jardines y/o plazas, Parques de barrio, Plaza cívica, Alberca pública, Canchas deportivas												
			Unidad deportiva, Arenas, Centro deportivo, Escuela de natación, Gimnasio												
			Club hípico, Jardines y/o plazas, Lagos artificiales, Parque urbano general, Balnearios, Campos de golf, Estadios, Plazas de toros y lienzos charros												
INFRAESTRUCTURA		Infraestructura urbana	Acueductos, Estructuras para equipos de telecomunicaciones, Colectores, Plantas de tratamiento, potabilizadoras, Repetidoras, Subestación eléctrica, Tanques de almacenamiento de agua, Tendido de redes agua potable, drenaje, electricidad, telefonía, televisión por cable, Viales primarios												
			Infraestructura regional	Bordos y canales, Cableado estructurados, Ductos, Estaciones de bombeo, Líneas de alta tensión											
			Instalaciones especiales urbanas	Crematorios, Panteones y cementerios											
			Instalaciones especiales regionales	Subestación eléctrica, Depósito de desechos industriales, Gaseras, Granjas de recuperación, Incinerador de basura, desechos biológico, infecciosos, Relleno sanitario, Tiraderos de basura											

Fuente: URBANIK

## VII.6 ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA

**Gráfico 20 Estructura territorial**



Fuente: URBANIK

El presente Plan presenta una estructura territorial que se compone de un centro de población de tipo SERUC (Servicios Rurales Concentrados) el cual corresponde al poblado de Monteón; dicho centro poblacional deberá contar con los servicios y equipamiento para atender las necesidades inmediatas de nivel micro-regional para una población rural entre los 2,500 y 5,000 habitantes.

La población de Úrsulo Galván, al ser menor de 2500 habitantes corresponde a un centro de población rural.

La estructura urbana dentro de los límites de aplicación del presente Plan se señala de manera indicativa mediante los siguientes elementos componentes:

### 6.1 Sistema Interurbano - Vialidades Regionales

Son las que comunican a dos o más centros de población. La estructura vial se ramifica a partir de una vialidad regional, la Carretera Federal 200 que comunica los poblados de Monteón y Úrsulo Galván entre sí.

Los viales regionales que integran en el sistema vial interurbano es la que se señala en el plano E3 con la clase **VR** para su identificación. Dicha vialidad, única en su tipo se ubica en el extremo oeste del polígono de aplicación con una longitud total de **10,037 metros**.

### 6.2 Sistema Intra-urbano

El Sistema Intra-urbano está referido a las vialidades contenidas dentro de los límites de los centros de población y que lo estructuran enlazando sus diferentes unidades urbanas. Las vialidades que conforman la estructura urbana del presente Plan forman parte del Sistema Vial Secundario y por su jerarquía se clasifican en:

- **Vialidades Subcolectoras (vecinales)** son las que a la vez dan acceso a las propiedades colindantes, también colectan el tránsito de las vialidades locales y tranquilizadas que interceptan y lo conducen a las vialidades colectoras menores y colectoras, generalmente esta función la desempeñan dentro de una zona habitacional específica. Este tipo de calles no debe alojar rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros.
- **Vialidades Locales (vecinales)** son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la vialidad misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas. En las zonas habitacionales el máximo número de viviendas debe dar frente a este tipo de calles.
- **Vialidades Tranquilizadas** las destinadas prioritariamente para el uso de peatones en zonas habitacionales, aunque pueden circular continuamente los vehículos de quienes vivan frente a ellas, teniendo el objeto de lograr una mayor seguridad y tranquilidad para la comunidad.
- **Vialidades Peatonales o Andadores** las destinadas exclusivamente para el uso de peatones, distinguiéndose en el presente Plan las de tipo Secundario, las que se crean en zonas habitacionales con objeto de obtener un medio urbano con mayor seguridad y tranquilidad para la comunidad. A este tipo también se le denomina como “andadores”.

### 6.3 Nodos Viales

Las áreas y predios que se encuentren dentro de un área de restricción por nodo vial, podrán ser utilizados para los usos determinados, de forma que no presenten obstáculos para la realización de la obra vial, dicha restricción será temporal y estará condicionada a la solución vial respectiva.

Con relación con las áreas de restricción por un nodo vial, los propietarios de predios afectados podrán presentar proyectos para la solución al problema vial y ser aprobados mediante el Plan Parcial correspondiente. Dichos proyectos deberán ser autorizados por el Ayuntamiento y las autoridades estatales y federales competentes. Los nodos viales señalados en este Plan, corresponden a los señalados en el plano: E-3, mediante un símbolo.

## VIII. NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MONTEON

### INTRODUCCIÓN:

El estado de Nayarit presenta actualmente un incremento en la inversión en el ramo turístico en su zona costera, el Corredor Turístico “Monteón a Lo De Marcos, está a la espera de interesantes proyectos turísticos que brindarán a los visitantes todos los servicios necesarios: hoteles, condominios, servicios de spa, tiendas, entre otros son el futuro de este hermoso enclave del Pacífico. El corredor turístico “Monteón a Lo de Marcos” abarca a los asentamientos humanos nombrados Úrsulo Galván, Chula Vista, Villa

Morelos, La Florida y poblado Monteón, todos del municipio de Compostela, Nayarit. Con el fin de prever la afectación que en materia de imagen urbana, éste desarrollo pueda traer consigo, es necesario reglamentar la configuración urbana e imagen visual, para obtener una fisonomía que refleje orden, equilibrio y armonía.

### **PRESENTACIÓN:**

El H. Ayuntamiento Constitucional de Compostela, con el apoyo del Gobierno del Estado de Nayarit; ha elaborado las presentes Normas de Configuración Urbana e Imagen Visual del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón”, que incluye la infraestructura existente en la zona, los usos y destinos del suelo, los nuevos lineamientos urbanos, y las políticas de desarrollo que permitan la sustentabilidad del desarrollo habitacional y turístico.

*Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 fracciones II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los siguientes artículos de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit publicada en la Tercera Sección del Periódico Oficial, el miércoles 19 de mayo de 1999 y cuya última reforma fue publicada el 21 diciembre 2013:*

Artículo 42 Quater.- Los Planes Parciales de Urbanización, además de los elementos básicos que señala el artículo 37 de esta Ley, contendrán como mínimo lo siguiente:

*VIII.- La referencia a las normas de diseño urbano, relativas a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen:*

*De personas con problemas de discapacidad; (REFORMADO, P.O. 6 DE ABRIL DE 2011)*

#### **h) Las normas de diseño urbano, y**

**ARTÍCULO 143.-** *El Gobierno del Estado y los Municipios en sus respectivas competencias, promoverán acciones concertadas y coordinadas entre los sectores público, social y privado para:*

- IV. Realizar estudios e investigaciones en materia de desarrollo urbano, ecología y vivienda.
- V. Crear y aplicar tecnologías que protejan el medio ambiente, mejoren la calidad de vida de los habitantes del ámbito rural, indígena y urbano; y reduzcan los impactos negativos provocados por un crecimiento desordenado en los asentamientos humanos.
- VI. Desarrollar acciones de desarrollo urbano y ecológico conjuntos.
- VII. Difundir, informar y promover acciones en materia de desarrollo urbano, vivienda y ecología.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO.-** Que la imagen urbana es el conjunto de elementos naturales o artificiales que conforman a una ciudad o asentamiento urbano, los elementos naturales se entienden por ríos, lagos, montañas, etc. todo lo creado por la zona geográfica donde se encuentra dicha zona urbana y los elementos artificiales que fueron creados.

**SEGUNDO.-** Que la imagen urbana constituye un punto de encuentro entre la cultura y la naturaleza, en relación directa con los usos y costumbres de sus habitantes, contribuyendo al fortalecimiento de las culturas locales y a la consolidación de la identidad.

**TERCERO.-** Que la imagen urbana requiere de protección legal, normativa y administrativa, por ser un componente del medio ambiente que influye tanto en el carácter del centro de población, como en su singularidad y en la calidad de vida de la población.

**CUARTO.-** Que los agentes contaminantes de la imagen urbana que afectan la estética, percepción visual y lectura de un centro de población, están constituidos por intrusiones en el espacio público, ocasionadas por los anuncios y la publicidad en general, los mobiliarios urbanos y construcciones inadecuadas, antenas y otras instalaciones accesorias a la edificación.

**QUINTO.-** Que la protección del ámbito urbano y la imagen visual, como resultado de la acción del hombre en armonía con el medio natural, contiene valores antropológicos, estéticos y sociales que constituyen un patrimonio común y un recurso económico colectivo, y atañe, por tanto, a los individuos como a la sociedad en su conjunto.

**SEXTO.-** Que la imagen urbana constituye un valor de interés colectivo, antepuesto al interés privado, que afecta a todos los habitantes, quienes tienen el derecho a una percepción visual libre de contaminación y el disfrute de una imagen urbana agradable, que denote el equilibrio entre los elementos construidos y naturales del entorno.

Es por tanto, de interés público la normativa de la imagen urbana del Corredor Turístico Monteón a Lo De Marcos y de acuerdo a las consideraciones anteriores, se expide el presente documento:

***NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO EL MONTEON.***

***CAPITULO PRIMERO.***

***DISPOSICIONES GENERALES.***

**Artículo 1.-** Las disposiciones de estas Normas son de interés público y de observancia general dentro del Área de Aplicación dispuesta por el mismo, y tienen como objetivo principal proteger y promover el mejoramiento de la imagen urbana del Corredor Turístico "Monteón a Lo De Marcos", así como:

- I.- Fomentar el cuidado, remodelación y restauración de los bienes inmuebles, así como de los espacios públicos y privados, regulando las acciones que pretendan intervenir en ellos, evitando así el deterioro de la imagen urbana.
- II.- Conservar el medio físico natural y las manifestaciones culturales del medio urbano y rural, así como la tradición arquitectónica y urbana manifestada desde su fundación.
- III.- Determinar la competencia de los diferentes organismos, tanto privados como públicos, oficiales y descentralizados de los tres ámbitos de Gobierno, que tengan injerencia en los asuntos tratados en las presentes Normas.
- IV.- Establecer los límites a las afectaciones de la Imagen Urbana del Corredor Turístico "Monteón a Lo De Marcos", e impulsar el mejoramiento de la misma.

**Artículo 2.-** Para los efectos de las presentes Normas, se entiende por:

- I.- Adecuación. A aquella intervención que requiere algún uso específico, para satisfacer las necesidades de servicio y de espacio.
- II.- Área de Aplicación. Se refiere a la superficie de aplicación de las presentes Normas, que abarca el Corredor Turístico "Monteón a Lo De Marcos", en el municipio de Compostela, Nayarit. Colinda al norte y oeste con la sierra de Vallejo, al este y sureste con los vértices que señala el cuadro de construcción inserto en las presentes Normas.
- III.- Áreas Públicas de Equipamiento. Son aquellas instalaciones que tienen el propósito de brindar atención a la población en lo referente a servicios de salud, educación, cultura, recreación, deporte, abasto, seguridad e infraestructura.
- IV.- Áreas Públicas de Recreación. Son aquellas en las que se realizan actividades de esparcimiento y de recreación, tales como parques, plazas, jardines.
- V.- Consejo de Imagen Urbana.- Se refiere al Consejo de Imagen Urbana del Corredor Turístico El Monteón, organismo encargado del control y vigilancia de la imagen urbana en dicho Corredor
- VI.- Consolidación. Son todas las acciones que permiten restablecer o satisfacer totalmente las condiciones de trabajo y solidez de los componentes de un inmueble.
- VII.- Dirección. Se refiere a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Compostela, Nayarit.
- VIII.- Espacio Privado. Es todo aquel que pertenece a los particulares.
- IX.- Grafiti. Pinta, inscripción o dibujo de carácter popular realizado en paredes de edificios o casas, así también como en bardas.
- X.- Imagen Urbana. Es el conjunto de elementos naturales, artificiales y culturales, que constituyen una localidad y que forman el marco visual de sus habitantes.
- XI.- Integración Urbana. Es la acción de construir un inmueble, instalación o cualquier elemento urbano, tomando en cuenta el aspecto, carácter o tipología de la zona de su ubicación.
- XII.- Liberación. Se refiere al retiro de los elementos arquitectónicos, escultóricos, de acabados o de instalaciones, que hayan sido agregados al inmueble que pongan en riesgo su estabilidad y/o que alteren su función y unidad.
- XIII.- Normas. Se refiere a este documento y a las condiciones a las cuales se deberá someter cualquier intervención dentro de los límites del Área de Aplicación.

**XIV.- Rehabilitación.** Se refiere a cualquier intervención que permita la recuperación de las condiciones óptimas estructurales y espaciales, en la que no se alteren sus características ni su entorno.

**XV.- Reparación.** Es el conjunto de acciones que buscan corregir las deficiencias estructurales y/o funcionales de una edificación o de alguno de sus elementos, generadas ya sea por el deterioro natural o por el inducido por la actividad humana.

**XVI.- Vía Pública.** Se refiere a todo espacio sin edificación en los que se tiene derecho a circular sin obstáculo de ninguna naturaleza, destinado al uso público, cuya función sea la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes, tales como vialidades, andadores, banquetas, etc., reservados para el uso de la población en general.

**XVII.- Zona Rural.** La que se encuentra localizada fuera de las zonas delimitadas como urbanas.

**XVIII.- Zona Urbana.** Área donde se encuentran los centros habitacionales, comerciales, administrativos y recreativos, que cuentan con servicios públicos.

**XIX.- Fachada.** Se entenderá a cualquiera de los lados externos de una edificación. Esto incluye la fachada principal, que es la que hace frente a la vialidad; la fachada de colindancia, que es la que se encuentra en la parte lateral del predio, y la fachada posterior, que es la que da frente hacia la parte posterior del predio.

**XX.- Dirección.-** El Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

**Artículo 3.-** Las presentes Normas son obligatorias para personas físicas y morales, públicas o privadas, que realicen acciones relacionadas con la Imagen Urbana dentro del Área de Aplicación.

## **SECCIÓN I.**

### **DE LA OFICINA RESPONSABLE DE LA APLICACIÓN Y VIGILANCIA DE LAS NORMAS DE CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL.**

**Artículo 4.-** El Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, creará el Consejo de Imagen Urbana, teniendo ésta la responsabilidad de vigilar la correcta aplicación de las Normas establecidas en éste documento. Dicho Consejo dependerá orgánicamente de esta Dirección.

**Artículo 5.-** Son responsabilidades del Consejo de Imagen Urbana:

- I.- Vigilar la correcta aplicación y ejecución de este Reglamento dentro del área de aplicación del mismo.
- II.- Reunirse cuantas veces sea necesario para acordar los puntos que le sean sometidos por parte de la Dirección.
- III.- Solicitar a la Dirección para que realice la inspección de los anuncios y para que se ordenen los trabajos de conservación y reparación que fueren necesarios para garantizar su estabilidad, seguridad y buen aspecto.

**IV.-** Solicitar a la Dirección el retiro o modificación de los anuncios apegado a los términos de las presentes Normas.

**V.-** Otorgar su visto bueno para que la autoridad correspondiente autorice cualquier obra o intervención dentro del área de aplicación.

**VI.-** Emitir dictamen respecto a las solicitudes para el otorgamiento de licencias, permisos o autorizaciones que formulen los particulares para llevar a cabo una construcción dentro del área de aplicación.

**VII.-** Solicitar a la Dirección la aplicación de sanciones que correspondan en caso de las infracciones que se puedan dar al a las presente Normas.

## SECCIÓN II.

### DE LA CORRESPONSABILIDAD.

**Artículo 6.-** La aplicación y ejecución de las Normas de Configuración Urbana e Imagen Visual corresponde al Ayuntamiento, a través de la Dirección, el Consejo de Imagen Urbana, participará en la vigilancia y cumplimiento de las presentes Normas, debiendo de reportar las anomalías detectadas por escrito a la Dirección.

**Artículo 7.-** Se requiere que la sociedad civil sea igualmente responsable de la imagen urbana, por lo que deberá colaborar de manera activa con el Ayuntamiento, cumpliendo con lo establecido en estas Normas y denunciando las violaciones que a la misma se realicen.

**Artículo 8.-** Previo a la expedición de la autorización o licencia solicitada, se podrá requerir dictamen técnico de dependencias federales, estatales o municipales, según corresponda.

**Artículo 9.-** Las presentes Normas deberán considerar y ser congruentes con lo manifestado en los instrumentos de planeación vigentes en el municipio de Compostela, en lo referente a los usos del suelo y los programas relacionados. Para ello, el Ayuntamiento promoverá la suscripción de acuerdos con las instancias correspondientes.

## SECCIÓN III.

### DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE APLICACIÓN DE LAS PRESENTES NORMAS.

**Artículo 10.-** Para el cabal cumplimiento de las disposiciones contenidas en éstas Normas, y considerando que conviven zonas urbanas habitacionales, zonas turísticas y zonas agrícolas, dentro de un contexto con ricos elementos naturales, es necesario definir en principio el Área de Aplicación, quedando determinado en el siguiente polígono que se encuentra en coordenadas UTM-itrf92.

Y dentro del Área de Aplicación y de acuerdo con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón, se definen los siguientes polígonos para cada una de las zonas: urbanas habitacionales, turísticas y agrícolas; con los siguientes polígonos que se encuentran en coordenadas UTM-itrf92.

**Artículo 11.-** Cualquier intervención relativa a la Imagen Urbana dentro del territorio establecido por el polígono del Área de Aplicación, quedará sujeta a lo que establezca las presentes Normas.

**Artículo 12.-** Se promoverá la congruencia de cualquier programa que repercuta en el mejoramiento y conservación del entorno y la imagen urbana con las presentes Normas.

**Artículo 13.-** En el entorno natural se deberán aplicar las normas establecidas en los instrumentos de planeación vigentes en el Municipio de Compostela, en lo referente a las zonas urbanizables y no urbanizables, con el fin de conservar en lo posible el paisaje.

## **CAPITULO SEGUNDO.**

### **EL ENTORNO NATURAL Y EL PAISAJE PRODUCTIVO.**

#### **Zona 1.**

**Artículo 14.-** Son parte del paisaje y del entorno natural: la biodiversidad, los elementos geológicos, los cauces naturales y los cuerpos de agua que enmarcan a la zona urbana de la localidad, por lo que será del orden público y de interés ecológico, ambiental, cultural y social la conservación y mejoramiento de todos los elementos que lo componen, razón por lo que solo se permitirá en el Uso de Suelo Turístico, las plantaciones forestales comerciales y conocido que se encuentran en suelos clasificados de primera clase en términos edafológicos, estará prohibido el retiro de la capa vegetal en la zona donde se desarrolle las plantaciones forestales.

**Artículo 15.-** Queda prohibido descargar, infiltrar o depositar desechos orgánicos e inorgánicos, así como aguas negras y residuales, en cualquier sitio que afecte al paisaje y al entorno natural, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente.

#### **SECCIÓN I.**

##### **DE LA SIERRA Y LOS LOMERÍOS.**

**Artículo 16.-** La Sierra de Vallejo, además de ser considerada como el mayor regulador del clima y principal zona de recarga de los mantos acuíferos, así como área de gran biodiversidad y borde vegetal del crecimiento urbano, es el elemento paisajístico más importante, pues es el remate visual más importante dentro del paisaje urbano, por lo que deberán conservarse íntegramente las características físico-ambientales con las que cuenta, evitando así toda alteración, transformación e intervención de carácter urbano.

#### **SECCIÓN II.**

##### **DE LOS CUERPOS DE AGUA.**

**Artículo 17.-** Los cauces naturales y cuerpos de agua que forman parte del área de aplicación de las presentes Normas, corresponden al río Monteón, los arroyos Monteón y Colomito, la zona Estuarina y la Laguna la Pimientera. Para tales cuerpos de agua, se deberán tomar en cuenta las siguientes restricciones:

- I.- Se prohíbe depositar cualquier tipo de desechos, así como establecer tiraderos de basura o cascajo en la ribera de los escurrimientos.
- II.- Se prohíbe la descarga directa o indirecta de aguas negras y residuales sin tratar de acuerdo a las especificaciones que para tal efecto señala la Comisión Nacional del Agua.
- III.- Se prohíbe la obstrucción del libre cauce de los escurrimientos.
- IV.- Se prohíbe toda actividad diferente a la recreativa, turística y de aprovechamiento agroforestal, en los cuerpos de agua, en sus riberas y en las vialidades aledañas.
- V.- Se prohíbe la extracción de material pétreo.
- VI.- Con el fin de conservar la vegetación original de las riberas de los cauces naturales y cuerpos de agua, se deberán usar especies nativas o aclimatadas a la región cuando se requiera reforestar, debiéndose utilizar las señaladas en el Programa.

**Artículo 18.-** El Ayuntamiento deberá promover, como parte de sus responsabilidades, el estudio e implementación de sistemas de tratamiento de aguas residuales que afecten los cuerpos de agua.

### SECCIÓN III.

#### DE LA VEGETACIÓN.

**Artículo 19.-** Con el objeto de conservar el entorno natural, se deberán cumplir las siguientes restricciones para proteger, mejorar y aumentar la vegetación:

- I.- Se deberán conservar, dentro de las áreas no urbanizables que determinen los instrumentos de planeación vigentes, los cuerpos de vegetación existentes, con el fin de preservar el paisaje en el entorno de Corredor Turístico "Monteón a Lo De Marcos".
- II.- Toda acción de reforestación deberá efectuarse con especies nativas o aclimatadas a la región, permitiéndose la combinación de diferentes de ellas, siempre y cuando éstas sean acordes al clima y sean armoniosas con los elementos paisajísticos y de confort de los habitantes.

### SECCIÓN IV.

#### DEL SUELO PRODUCTIVO.

**Artículo 20.-** El paisaje productivo está formado principalmente por el cultivo del maíz, café, mango, tabaco, además de frutas y hortalizas, en la cuenca hidrológica de Río Huicicila - San Blas y 9 sub-cuencas. Con el objeto de preservarlo, deberá tomarse en cuenta lo siguiente:

- I.- El Consejo de Imagen Urbana, deberá otorgar su visto bueno a la construcción de cualquier elemento que sea requerido por las actividades productivas, pero siempre respetando con el fin de que no se modifique el paisaje del entorno del Corredor Turístico "Monteón a Lo De Marcos".

II.- El Ayuntamiento, en coordinación con los dueños de las parcelas y los productores, promoverá programas de impulso a nuevos cultivos en terrenos actualmente improductivos, y de mejoramiento a los cultivos existentes.

## **SECCIÓN V.**

### **DEL ÁREA DE CONTENCIÓN.**

**Artículo 21.-** El Área de Contención al crecimiento urbano sobre la Sierra de Vallejo, estará conformada por usos recreativos y productivos. Su objetivo será: conservar a la Sierra como el principal elemento paisajístico del Corredor Turístico "Monteón a Lo De Marcos" y de remate visual; detener el crecimiento urbano hacia la Sierra, conservar la flora y la fauna típica de la región y proteger los escurrimientos que surten de agua a la región. Dentro de sus límites se aplicarán los siguientes ordenamientos:

I.- Se deberán sembrar árboles propios o aclimatados a la región.

II.- Se prohíbe cualquier actividad diferente a las recreativas, ecológicas, ecoturísticas, de educación ambiental y de descanso.

III.- Se prohíbe toda actividad de alto impacto que dañe la topografía, contamine los cuerpos de agua y el suelo, altere el paisaje o produzca ruido.

IV.- Se prohíbe descargar aguas residuales, aceites, grasas, combustibles, desechos sólidos, líquidos o cualquier otro tipo de contaminantes.

V.- Se prohíbe el uso de sustancias que puedan ocasionar alguna alteración a los ecosistemas y al paisaje.

VI.- Se prohíbe la explotación y el deterioro de los recursos naturales, de la flora y fauna silvestre, así como la extracción de cualquier tipo de material.

## **CAPITULO TERCERO.**

### **EL PAISAJE EN LA ZONA URBANA.**

#### **Zona 2.**

**Artículo 22.-** Los componentes de la zona urbana son todos aquellos elementos físicos en donde se realizan las actividades sociales, culturales y económicas, en donde la población habita, circula, trabaja, se reúne y se recrea, y está constituida por la edificación, el espacio público y el espacio privado. Entre sus elementos se encuentran la traza urbana, la habitación, los equipamientos, los espacios abiertos, el mobiliario urbano, los anuncios y la señalización, conformando en conjunto el paisaje urbano.

## **SECCIÓN I.**

### **DE LA EDIFICACIÓN.**

**Artículo 23.-** Se prohíbe la construcción de edificaciones que alteren o modifiquen el paisaje armónico del poblado, permitiéndose sólo aquellas que permanezcan dentro del carácter de imagen del entorno y que tiendan a mejorar el aspecto del mismo. Para ello, se deberán tomar en cuenta lo presente en esta sección.

## A.- LAS FACHADAS.

I.- Las fachadas deberán respetar las características predominantes en la zona donde se ubiquen y los diferentes planteamientos de imagen urbana contenidos en estas Normas propuestos con todos sus elementos, materiales y formas; deberán integrarse al contexto, incluyendo texturas, colores, puertas, ventanearía, volados, remates, etc.

II.- *Las nuevas construcciones no podrán tener remetimientos respecto al alineamiento de la calle, la edificación debe iniciar en la colindancia del predio y la banquetta, de existir área verde o jardín este deberá ubicarse en la parte posterior de la edificación para vivienda o comercio.*

III.- Las fachadas de las construcciones que colinden con la vialidad, así como las fachadas principales visibles desde la vialidad a través de bardas, terrazas techadas o pórticos, deberán ser muros con aplanado fino y pintarse preferentemente de color blanco mate o de los colores de la paleta para fachadas (Anexo 1), donde se encontrará una gama de colores por manzana, además deberá contar con guardapolvo que debe medir 1.00 m de altura de los colores de la paleta para guardapolvos (Anexo 2) que también lleva una selección de colores por manzana. El resto de las fachadas (laterales y posteriores) deberán aplanarse y pintarse, aunque no sean visibles desde la vialidad. Queda prohibido en las fachadas, el uso de guardapolvos de piedra o materiales diferentes al muro aplanado.

IV.- Se prohíbe el uso de los perfiles tubulares; el aluminio natural o dorado; el cristal o vidrio bronce, espejo o polarizado; así como, la pintura plateada, dorada o fosforescente.

V.- Se prohíbe el uso de las terrazas techadas como bodegas o espacios de almacenamiento de enseres, productos, muebles y similares. Se fomentará la colocación de macetas, plantas y flores en las terrazas.

VI.- Los cajones de estacionamiento, deberán contar con su portón.



**VII.-** Los portones de acceso vehicular deberán cumplir con las siguientes características:

1. Deberán ser de forma rectangular o cuadrada y no podrán tener cerramiento en forma de arco, prohibiéndose cualquier otra geometría.
2. Deberán ser sólidos y lisos por lo menos en el área comprendida del piso hasta 1.00 metros de altura, permitiéndose el uso de rejas sólo en la parte superior restante. Toda parte sólida del portón deberá también ser lisa, no permitiéndose texturas o puertas acanaladas.
3. Deberán ser de fierro forjado o herrería pintados en color negro mate; de madera de tonos oscuros al natural o barnizada en tono mate; de madera tratada con aceite de linaza o madera pintada de color negro mate, café tabaco o café oscuro. Los colores deberán ser sólidos, no permitiéndose texturas de ningún tipo. Quedan prohibidos los materiales o colores diferentes a los indicados.
4. Lo indicado en este artículo aplica incluso para estacionamientos públicos.

**VIII.-** Los escalones y rampas: queda prohibido invadir la banqueta o la vialidad con escalones para el acceso peatonal a las construcciones; así como invadir la vialidad con rampas para el acceso vehicular. Los escalones deberán confinarse al predio y las rampas no podrán rebasar el alineamiento de la banqueta, y a su falta, el alineamiento de la calle.

**IX.-** La relación vano/macizo. Son vanos: los espacios para las ventanas, puertas, portones y las aperturas de cualquier tipo en los muros, los cuales son los macizos. En la relación vano/macizo en las fachadas principales debe ser de 1:3, (un metro cuadrado de ventana o puerta por cada 3 metros cuadrados de muro), hasta 1:5. Por lo tanto, quedan prohibidos los ventanales corridos de lado a lado de las construcciones, así como los escaparates que no cumplan con las proporciones indicadas. Geometría de vanos: todo vano debe tener forma rectangular con su eje más largo en posición vertical y de proporciones desde 1:3 (un tanto de ancho por tres tantos de alto) hasta 1:1½; salvo en el caso de zaguanes y portones de accesos vehiculares. Quedando prohibidos los vanos circulares, triangulares o de formas irregulares.

**X.-** Enmarcados, cerramientos y marcos de vanos:

1. Los cerramientos de los vanos deberán ser de madera oscura barnizada en tono mate; madera tratada con aceite de linaza o madera pintada de color negro mate.
2. Quedan prohibidos los marcos y manguetería de aluminio natural o dorado, puede ser de color blanco o negro.
3. Los marcos de puertas y ventanas, deberán ser de fierro forjado, herrería o fierro estructural pintados en color negro mate; de madera de tonos oscuros al natural o barnizada de café tabaco o café oscuro. Los colores deberán ser sólidos, no permitiéndose texturas de ningún tipo. Quedan prohibidos los materiales o colores diferentes a los indicados; así como el uso de emplomados.

**XI.-** Los barandales de balcones y terrazas deben ser de deberán ser de fierro forjado, herrería o fierro estructural pintados en color negro mate; de madera de tonos oscuros al natural o barnizada de café tabaco o café oscuro. Los colores deberán ser sólidos, no permitiéndose texturas de ningún tipo. Quedan prohibidos los materiales o colores diferentes a los indicados.

**XII.-** Las ventanas y vidrios, se prohíbe en los vanos el uso de cristales o vidrios bronce, polarizados o de espejo; los vidrios y cristales de los vanos deberán ser transparentes y quedan prohibidas las ventanas que sobresalgan del paño de la fachada.

**XIII.- Puertas:**

- a. Las puertas en fachadas deben ser sólidas y lisas, de fierro forjado o herrería pintados en color negro mate, o bien de madera de tonos oscuros al natural o barnizada o pintada de color negro mate, café tabaco o café oscuro. Los colores deberán ser sólidos, no permitiéndose texturas ni deslavados de ningún tipo.
- b. Se prohíben las láminas acanaladas en puertas o portones de acceso.
- c. En comercios, las cortinas metálicas deben estar pintadas solo en color negro o blanco. Los colores deberán ser sólidos, no permitiéndose propaganda, ni texturas, ni deslavados de ningún tipo.



**XIV.-** Queda prohibida la exhibición de mercancía, así como colgar la mercancía de las vigas del nivel superior o de mamparas colocadas en el exterior con ese propósito. Toda la mercancía debe exhibirse al interior de los establecimientos así como en los laterales internos de los vanos.

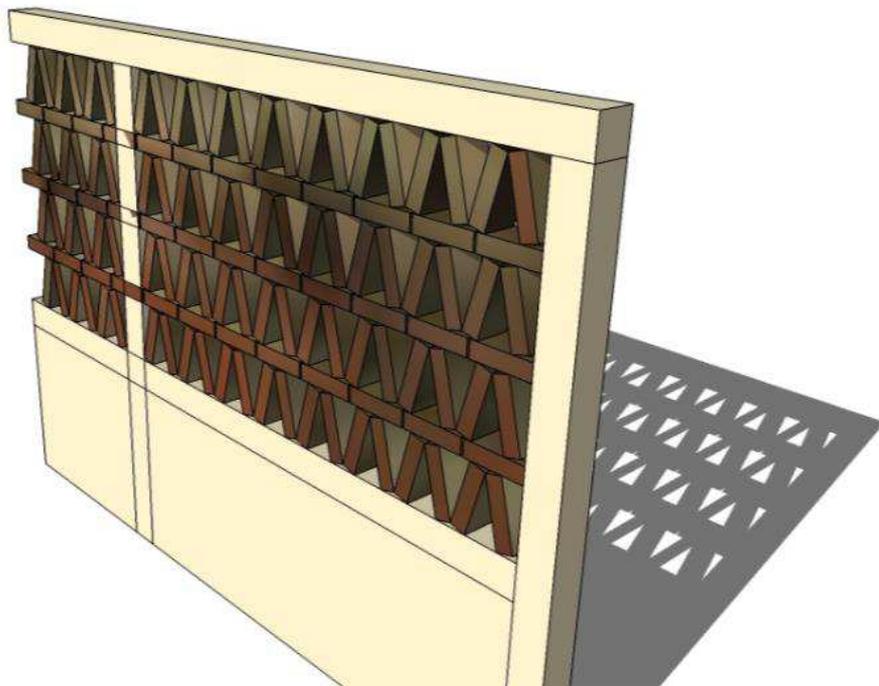
**XV.-** Para el mantenimiento de las fachadas visibles desde la vialidad, éstas deberán limpiarse o repararse y pintarse cuando la fachada presente deterioro. En caso de contar con árboles en el frente de su fachada, será obligación del propietario regarlos y darles mantenimiento.

**B.- LAS BARDAS.**

I.- Los predios baldíos obligatoriamente deberán estar separados de la vía pública mediante bardas sus materiales y acabados deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

a. *Con un pretil de 1m de alto con aplanado fino y pintados de color de la guardapolvos y el resto del muro con celosías de ladrillo inclinado a 45°:*

b. *O pueden ser construidos sin celosía, cumpliendo con el aplanado fino y pintado el guardapolvo de acuerdo a la paleta de colores (Anexo 1) hasta 1.00m de altura y el resto pintado de acuerdo a la paleta de colores correspondiente.*



II.- Las bardas que no den frente a una vialidad deberán ser muros aplanados pulido fino, pintados en color acorde con la paleta de colores establecida en las presentes Normas (Anexo 1), recomendándose el uso de pinturas vinílicas mate y prohibiéndose el uso de colores brillantes o fosforescentes, aplicando esto para todas las edificaciones. Los muros de colindancia deberán considerarse como parte continua de la fachada, por lo que deberán presentar los mismos aplanados y colores.

III.- Queda prohibido el empleo en bardas de muros aparentes de tabicón o block de concreto, los recubrimientos de cerámica, mármoles, mosaicos, vitro block y cualquier material semejante, así como los elementos aparentes de concreto armado, incluidas cadenas y columnas; de igual manera las mallas ciclónicas, revestidos o no de material plástico, asbestos, varillas, acrílicos o perfiles de acero.

V.- La altura mínima de las bardas con frente de vialidad será de 2.20 metros.

**VI.-** Toda barda deberá formar parte integral de la fachada, en la zona en la que se localice, por lo que no podrá tener ningún remetimiento respecto al alineamiento, con excepción de espacios destinados a los accesos y zaguanes.

**VII.-** En toda barda sólo se permitirán vanos destinados a accesos y zaguanes, los cuales no podrán sumar más de 3.60 metros de longitud total, salvo en bardas de más de 18 metros de longitud en las que la proporción de vanos no deberá ser mayor al 20% del largo total de la barda. En ningún caso podrá un solo vano tener una longitud de más de 3.60 metros. Los vanos deben contar con puertas sólidas y lisas, de fierro forjado o herrería pintados en color negro mate, o bien de madera de tonos oscuros o pintada de color negro mate, café tabaco o café oscuro. Los colores deberán ser sólidos, no permitiéndose texturas ni deslavados de ningún tipo.

**VIII.-** Las bardas de colindancia no deberán tener ningún tipo de vanos que afecten la privacidad de los lotes adyacentes o den accesos indirectos o servidumbres de paso. No se podrán tener ventanas ni balcones o voladizos sobre la propiedad del vecino; tampoco se podrán tener vistas de costado u oblicuas sobre dicha propiedad, al menos que haya por lo menos 2 m. de distancia.

**IX.-** Las Instalaciones, en el caso de que las acometidas domiciliarias de luz, agua, teléfono o gas que se localicen en bardas, los cuadros de medidores, interruptores y válvulas correspondientes, deberán estar ocultos en cajas o nichos, con el fin de atenuar su efecto visual. Las acometidas de luz, agua y gas deberán ser planeadas por el H. Ayuntamiento y en caso de ser necesario consultar especialistas en la rama.

### **C.- LOSAS DE ENTREPISO Y AZOTEA.**

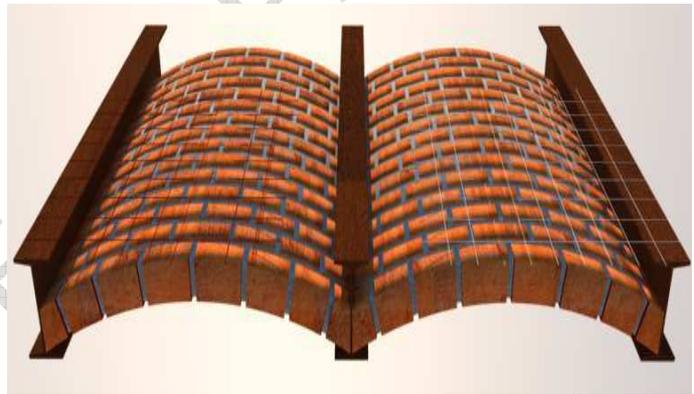
**I.-** Para las nuevas construcciones a edificar en el la zona 1, deberán ser del tipo Bóveda que por tradición se le llama catalana, utilizando los siguientes elementos:

- a. *Vigueta prefabricada de concreto armado o viga de acero tipo IPR o IPS, según el diseño estructural y el tipo de carga.*
- b. *Ladrillo de barro recocido seleccionado para acabado aparente y de dimensión estándar (7 x 14 x 28 cm).*
- c. *Mortero cemento arena*
- d. *Acero de refuerzo con Malla electrosoldada o varilla corrugada.*
- e. *Concreto con f'c que indique el diseño estructural y el tipo de carga.*

**II.-** La losa se compondrá de tantas líneas de bóveda como sean necesarias para cubrir el área de la habitación o local a techar, las vigas o viguetas son los elementos de carga y serán colocados con separación entre ejes de 0.90 y 1.20 m. en promedio dependiendo del claro a cubrir, buscando la buena apariencia del lecho inferior de la losa.

**III.-** El remate de la losa deberá cumplir con un pretil de 30 centímetros de altura, con un acabado fino pintado de color blanco.

**IV.-** El ladrillo de acuerdo con el claro y el peso se podrán colocar con el despiece de 7 x 14 cm o recostado siguiendo la curvatura de la bóveda, lo anterior será determinado por el diseño estructural, deberá llevar su respectivo acero de refuerzo y su capa de compresión de Concreto.



**V.-** Queda prohibida la construcción de losas planas, ya sean llenas o aligeradas.

**VI.-** Queda prohibido el uso de materiales tales como, lámina acanalada de asbesto, plástico o cualquier otro material que no sean los descritos en el inciso I de este mismo artículo.

**VII.-** La tipología identificada en Corredor Turístico "Monteón a Lo De Marcos", deberá continuar, por lo que las vigas serán perpendiculares al eje de la calle, cuando tengan un solo frente.

**VIII.-** En los casos existentes de cubiertas inclinadas, preferentemente deben cumplir con:

- a. Las cubiertas de las edificaciones localizadas al frente de los predios deberán tener su pendiente hacia la vía pública, con aleros volados corridos a lo largo de toda la fachada y sobresaliendo 5 centímetros del paño exterior del muro.*
- b. Se deben incluir vigas o morillos de madera soportando directamente la teja, con o sin entablado, enladrillado con entortado o losillas recubiertas con tejas.*
- c. En el caso de encontrarse en el 1er nivel la altura mínima libre respecto al nivel de la banquetta será de 2.40 metros.*

*d. Las cubiertas tendrán una pendiente máxima del 40% y mínima del 15% y con acabado en teja de barro y lecho bajo de cubiertas de duela con ladrillos, duelas o tablas y vigas de madera.*

**IX.** Queda expresamente prohibida la utilización de acabados metálicos y lonas de plástico y sombrillas de cualquier tipo.

**X.-** Tinacos, tanques de gas, antenas y otros elementos en azoteas, deberán de cumplir con lo siguiente:

*a. En el caso de los tinacos y tanques de gas deberán colocarse contenidos en muros bajos o pretilas con celosías, localizándose en la parte posterior de los predios, a una distancia no menor de 5.00 metros del frente del mismo y a la menor altura posible sobre el nivel de la llave o salida del agua más alta del inmueble quedando ocultos a la vista desde la vía pública. En obras nuevas debe procurarse el uso de equipos hidroneumáticos para disminuir la contaminación visual que generan los tinacos.*

*b. No se permitirá la colocación de antenas de televisión o de otro tipo, jaulas, colectores solares sobre las techumbres de las edificaciones. Sólo se podrán localizar a nivel del piso en la parte posterior de los predios, siempre que no sean visibles desde la vía pública.*

*c. En el caso de antenas de telefonía celular, se podrá localizar a nivel de piso en la parte posterior de los predios, siempre que no sean visibles desde la vía pública y deberán de estar pintadas de color verde militar (camuflaje).*

HABITACIONAL UNIFAMILIAR H	
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	
H	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	195
Densidad máxima de viviendas/ ha.	39
Superficie mínima de lote	90 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	6 metros lineales
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.8 o 80% de C
Coeficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.2 o 120% de C
Altura máxima de la edificación	2 niveles
Cajones de estacionamiento por vivienda	1 por cada 90 m <sup>2</sup>
Restricción posterior	20% de C

**Tabla No. 1 Uso de Suelo Habitacional Unifamiliar.**

**XI.-** La altura máxima de la edificación en los Usos de Suelo Habitacional y Mixto Barrial, de acuerdo con las Tablas No. 1 y 2 deberán ser 2 niveles, el Coeficiente de Ocupación es de 0.8, lo que significa que el desplante de la edificación será del 80% de la superficie total del predio, el 20 % restante quedará como restricción posterior, si el predio es de 90 m<sup>2</sup> no existirá construcción en 18 m<sup>2</sup> al fondo del predio; respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo es de 1.2, lo que significa que se puede construir en total el 120 % del tamaño del lote, si el predio es de 90 m<sup>2</sup>, se puede construir 108 m<sup>2</sup>, si en el primer nivel se puede construir 72 m<sup>2</sup> en el segundo nivel se puede construir 36 m<sup>2</sup> al fondo del 1er nivel, quedando por lo tanto una terraza al frente de 36 m<sup>2</sup>, lo anterior aplicará de manera proporcional al tamaño del lote.

MIXTO BARRIAL	
	<b>MB</b>
Superficie mínima de lote	90 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	6 metros lineales
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.8 o 80% de C
Coeficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.2 o 120% de C
Altura máxima de la edificación	2 niveles
Cajones de estacionamiento por vivienda	1 por cada 60 m <sup>2</sup>
Restricción posterior	20% de A

**Tabla No. 2 Uso de Suelo MIXTO BARRIAL.**

#### **D.- LAS RAMADAS.**

**I.-** Se entenderá por ramada a cualquier instalación fija temporal, dedicada a la venta de frutas y verduras de la región, dulces artesanales regionales, artesanías de barro, madera, cobre, productos textiles no industrializados, etc., ubicada al borde de la carretera federal 200. Tal instalación deberán ajustarse a lo indicado por este artículo:

**II.-** Las ramadas se podrán construir únicamente bajo las siguientes normas:

- a. Estas deberán construirse por módulos de 3m de fondo por 4m de frente y podrán agruparse hasta 3 módulos, quedando de 3m de fondo por 12 m de frente con una altura libre de 2.20 m, y de piso a cumbrera, una altura de 3.20 m.
- b. Deberán ser de cubierta inclinada de hoja de palma preferentemente de Sabal Mexicana también llamada Palma Real, con entramado para que no se filtre elementos líquidos.
- c. La estructura deberá ser de morillos, o vigas de madera, que deberá ser recubierta con barniz entintado color negro mate; en el entramado soporte de la palapa se pueden usar morillos o bambú.

*d. Los elementos contenedores de exposición de mercancía, deberá ser de elementos naturales, como lo son: jvas de madera, recipientes de entretejido de palma, superficies cubiertas por textiles de algodón. Queda prohibido hacer uso de cajones de plástico, manteles de plástico, repisas y botes de plástico.*

**Artículo 24.-** Los habitantes del Corredor Turístico “Monteón a Lo De Marcos” deberán procurar el cuidado y el mantenimiento de las edificaciones propias del espacio privado, logrando con ello una imagen homogénea y armónica de las mismas, las tiendas de conveniencia también deberán apegarse a las normas establecidas.

**Artículo 25.-** Los programas de apoyo a la vivienda que se lleven a cabo, estatales o federales, estarán en concordancia con el cuidado y mejoramiento de la imagen urbana, razón por que deberán de contar con área verde, la cual será jardinada y permeable en su mayor parte, con el objeto de recargar los mantos acuíferos y conservar el medio ambiente y el paisaje. Su superficie en cada predio será determinada por los instrumentos de planeación vigentes, definida como un porcentaje del área total del predio.

**Artículo 26.-** Están prohibidas las gasolineras, las estaciones de gas y los campos de golf con excepción del ya construido con frente a la carretera 200, lo anterior aplica al interior de los límites de aplicación de las presentes Normas.

## **SECCIÓN II. DEL ESPACIO PÚBLICO.**

**Artículo 27.-** El Espacio Público es todo aquel de propiedad, dominio y uso público. Dentro de los espacios públicos existen las Áreas públicas de esparcimiento o espacios abiertos, en las que se realizan actividades de esparcimiento y de recreación, tales como parques, plazas, jardines; las Áreas públicas de equipamiento o instalaciones que tienen el propósito de brindar atención a la población en lo referente a servicios de salud, educación, cultura, recreación, deporte, abasto, seguridad e infraestructura; y las vías públicas, que son todo aquel espacio sin edificación en los que se tiene derecho a circular sin obstáculo de ninguna naturaleza, destinado al uso público, cuya función es la de servir de acceso a los predios y edificaciones colindantes, tales como vialidades, andadores, banquetas, etc., reservados para el uso de la población en general. En el espacio público deberá observarse lo siguiente:

**I.-** Queda prohibido eliminar cualquier espacio abierto existente, pudiendo construir en ellos cualquier edificación que sea de apoyo a los usos deportivos, culturales y de recreación, en una superficie estipulada por los instrumentos de planeación vigentes.

**II.-** Las estructuras temporales que se ubiquen en el espacio público quedarán sujetas a la autorización expresa del Consejo de Imagen Urbana, la cual tomará en consideración el impacto al paisaje y determinará los días y el horario en que podrán estar colocadas.

**III.-** Será obligación tanto de los pobladores como de las autoridades, conservar en óptimo estado de limpieza y conservación los parques, jardines y áreas recreativas, empleando preferentemente para su habilitación, materiales y elementos arquitectónicos del lugar, así como vegetación nativa o aclimatada a la región.

**IV.-** El Ayuntamiento promoverá la apertura, renovación y mantenimiento de áreas verdes, y buscará la aplicación de nuevas medidas para evitar la contaminación ambiental y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

**V.-** Las edificaciones deberán respetar el alineamiento existente en la vía pública, pudiendo contar con balcones a una altura mínima de 3.00 metros desde la banquetta y sin sobresalir más de 50 centímetros de la fachada. Dichos elementos no podrán utilizarse como espacio útil de la edificación, por lo que no podrán ser espacios cerrados. No podrán cubrir la totalidad de la fachada, por lo que sólo podrán extenderse a 30 centímetros a cada lado de la ventana.

**VI.-** Se deberán mantener en buen estado los pavimentos de la localidad, por lo que el Ayuntamiento podrá exigir la reposición de los mismos en las calles, banquetas y andadores, a las dependencias que realicen intervenciones por mantenimiento, mejoramiento o cambio de infraestructura, conservando las mismas características y materiales originales.

**VII.-** El trazo de nuevas vialidades deberá integrarse a la traza urbana existente, considerando para ello lo dispuesto por los instrumentos de planeación vigentes.

**Artículo 28.-** Los espacios públicos deberán contar con rampas que puedan dar servicio a personas en sillas de ruedas, con muletas, aparatos ortopédicos y/o algún padecimiento que dificulte su libre desplazamiento. El Ayuntamiento realizará las adecuaciones necesarias en los espacios públicos existentes, de acuerdo a sus posibilidades, y vigilará que en los nuevos desarrollos se cumpla con lo aquí dispuesto. Para facilitar el desplazamiento de las personas con discapacidad, se deberá contemplar lo siguiente:

**I.-** El pavimento deberá ser anti-derrapante, con una pendiente máxima del 8%, y tendrá cambios de textura en los pavimentos con el fin de alertar de los cambios de sentido o pendiente a las personas con padecimientos visuales.

**II.-** Queda prohibida la obstrucción de la circulación en las banquetas y en las rampas por vehículos con puestos de comercio ambulante o cualquier otro obstáculo así como mobiliario urbano, el cual deberá instalarse de forma tal que afecte en el menor grado posible la circulación de las personas.

**III.-** Los cruceros de vialidades, así como cualquier cambio de nivel, deberán contar con rampas de banquetta.

**IV.-** La rampa deberá tener un ancho mínimo de 1.20 metros, debiendo estar debidamente señalizada.

**V.-** Deberán eliminarse o readecuarse las barreras arquitectónicas presentes en la infraestructura vial, con el objeto de hacer más fácil el desplazamiento de las personas con discapacidad.

**Artículo 29.-** Únicamente se autorizaran hoteles en el primer cuadro del Monteón, queda prohibida la instalación de puestos fijos o semifijos destinados a la venta de bienes y servicios en la vía pública en general (plazas, parques, jardines, vialidades, banquetas) tales como las casetas y kioscos para la venta de periódicos, revistas y similares, con excepción de las Ramadas, que se autorizan en la carretera 200 dentro del área de aplicación de estas Normas, de las cuales se especifica sus dimensiones y detalles constructivos más adelante.

**Artículo 30.-** Para la instalación de espectáculos y actividades temporales, tales como circos, exposiciones, ferias y otros similares, se deberán cumplir con todos los lineamientos y requisitos que establece el reglamento respectivo, y solo se podrán instalar

en los lugares designados por el Ayuntamiento y con el consentimiento del Consejo de Imagen Urbana, de acuerdo a los usos de suelo, impactos en la imagen urbana, vialidad y en general en el funcionamiento del área de influencia.

**Artículo 31.-** Se permite utilizar la vía pública como zona de carga o descarga de bienes o productos, única y exclusivamente en el horario comprendido entre las 22:00 horas a las 06:00 horas del día siguiente. Queda prohibida la ocupación de las zonas de estacionamiento público y vía pública con objetos distintos a los vehículos como sillas, conos, botes, cubetas, llantas o cualquier otro objeto similar.

### SECCIÓN III.

#### DEL MOBILIARIO URBANO.

**Artículo 32.-** A los elementos ubicados en los espacios públicos que tienen el objetivo de brindar algún servicio o que simplemente tienen función ornamental se les denomina Mobiliario Urbano y se considerará dos grupos básicos:

- a. Los elementos primarios, de gran escala: monumentos, esculturas, asta bandera.
- b. Elementos secundarios, de escala reducida: tales como, bancas, basureros, arbotantes, casetas telefónicas, bolardos, paradores de autobuses que por su geometría pueden ser llamados resguardos en paradas de camiones y autobuses, arriates, etc.

**Artículo 33.-** Todos ellos son de uso público y deberán cumplir las siguientes normas:

- I.- Deberán ser de materiales que sean de fácil aseo y que soporten los cambios de temperatura y el desgaste ocasionado por la intemperización.
- II.- Queda prohibido el uso de publicidad o propaganda de cualquier tipo sobre dicho mobiliario, excepto en los paradores de autobuses y los módulos publicitarios destinados para tal uso.
- III.- Los paradores de autobuses o resguardos de paradas de autobuses o camiones se ubicarán sobre la carretera federal 200, en el ingreso principal del poblado Monteón (Calle Miguel Hidalgo).
- IV.- Dichos paradores podrán tener un módulo promocional, su geometría será de acuerdo a la imagen que para este fin se presenta, en el Anexo titulado "Módulo Promocional".
- V.- El módulo promocional, será el único medio de comunicación que indique, señale, exprese, muestre o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, electorales, cívicas, culturales, de espectáculos, industriales, mercantiles o técnicas.
- VI.- Los módulos promocionales se ubicarán sobre las vialidades principales del poblado de Monteón, Calle Miguel Hidalgo y Calle Juárez.
- VII.- Toda reubicación de mobiliario urbano será determinada por la Dirección

#### SECCIÓN IV.

#### DE LA VEGETACIÓN, EL ARBOLADO Y LA FAUNA.

**Artículo 34.-** El arbolado es parte fundamental del medio ambiente y del patrimonio físico natural del Corredor Turístico "Monteón a Lo De Marcos", por lo que para su conservación y mejoramiento se deberán tomar las medidas necesarias para enriquecer la imagen y no hacerla confusa o desordenada. Las intervenciones en todas las Zonas deberán tender a la conservación y mejoramiento del medio físico natural de manera integral con el patrimonio construido, tomando como base la legislación en materia de protección ambiental federal, estatal y municipal, y observando los siguientes lineamientos generales:

I.- Se deberán conservar las áreas verdes en las dos Áreas definidas en las presentes Normas con sus especies existentes, procurando su mejoramiento y mantenimiento, ya que estas generan oxígeno, absorben la contaminación del ambiente, proveen de sombra, mitigan el calentamiento provocado por las edificaciones y las vialidades, permiten la infiltración de agua al subsuelo y mejoran la imagen del entorno.

II.- Cualquier modificación o instalación en áreas verdes públicas o privadas deberá de contar con un estudio previo de proyecto y la aprobación del Consejo de Imagen Urbana.

III.- Cuando se proceda a incrementar en número, deberán tomarse en cuenta preferente y preponderantemente especies nativas, permitiéndose la combinación de diferentes especies siempre y cuando las seleccionadas sean acordes al clima y ofrezcan una mayor calidad paisajística y un mayor confort a los habitantes de la localidad

IV.- El arbolado deberá ser armónico con el espacio público, por lo que no se deberá obstaculizar la vista de los semáforos, del paso de peatones o vehículos y de la señalización.

V.- No se permitirá el derribo de árboles, ni el desplante de construcciones permanentes o la alteración negativa del medio físico existente en las zonas de reserva ecológica y lomeríos, solo en el Uso de Suelo Turístico se permitirán las plantaciones forestales comerciales con la autorización de las dependencias de gobierno municipal, estatal y federal correspondientes, en dichas plantaciones estará prohibido el retiro de la capa vegetal en la zona donde se desarrollen.

VI.- Se prohíbe la caza furtiva, deportiva y actividad cinegética que tenga como fin la eliminación de la fauna existente.

**Artículo 35.-** Cuando se necesite alterar o destruir los macizos arbolados, ya sea por la introducción de instalaciones o por la construcción de obra nueva o por la remodelación o reparación de las edificaciones existentes, se deberá solicitar un permiso a la Dirección de acuerdo a la reglamentación vigente.

#### SECCIÓN V.

#### DE LA INSTALACIONES.

**Artículo 36.-** Las instalaciones que se encuentran presentes en la zona urbana, son el conjunto de estructuras o servicios que se consideran necesarios para el funcionamiento de la localidad y que se conforman a través de redes y elementos, pudiendo ser:

**I.- Infraestructura, Instalaciones primarias o básicas:**

- a. Instalaciones de captación, conducción, potabilización y tanques para almacenamiento y regulación de agua potable.
- b. Emisores, colectores primarios y plantas de tratamiento de aguas servidas.
- c. Redes de energía eléctrica de alta tensión, subestaciones eléctricas y torres de transmisión.
- d. Antenas de radio y televisión mayores de 5 metros de altura, antenas de microondas, antenas parabólicas de televisión vía satélite, antenas satelitales y de telefonía celular.

**II.- Instalaciones secundarias:**

- a. Redes de distribución de agua potable, tomas domiciliarias, cisternas y tinacos.
- b. Redes de drenaje y alcantarillado, pluvial y de aguas negras.
- c. Redes de distribución de energía eléctrica, transformadores de piso, pedestal o elevados, acometidas domiciliarias y cajas de interruptores y medidores.
- d. Alumbrado público.
- e. Cableados eléctricos, telefónicos y de televisión por cable, antenas de radio y televisión de altura menor a 5 metros.
- f. Instalaciones de aire acondicionado unitarias (por local) o generales (de fachada o azotea).

**Artículo 37.-** Con el objeto de consolidar una imagen urbana que sea agradable a los habitantes del Corredor Turístico "Monteón a Lo De Marcos", se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

**I.-** Se buscará afectar lo menos posible al entorno y al paisaje urbano al realizar obras de infraestructura, debiéndose presentar al Consejo de Imagen Urbana, un proyecto de mitigación de impacto al paisaje urbano para su visto bueno.

**II.-** Cuando se pretendan realizar nuevas instalaciones, deberá afectarse lo menos posible el arbolado y la vegetación, y se evitará la obstrucción de los remates visuales, la sobreposición en elementos arquitectónicos relevantes y la saturación de postes de soporte en la vía pública.

**III.-** Las antenas de radio y televisión mayores de 5 metros de altura, antenas de microondas, antenas parabólicas de televisión vía satélite, antenas satelitales y de telefonía celular y sus elementos estructurales e instalaciones necesarias, deberán estar pintadas en color verde militar (camuflaje), éstas no deberán desarmonizar con la arquitectura y la imagen urbana del contexto, por lo que necesitarán obtener el visto bueno de la Dirección antes de su instalación.

**IV.-** Todas las instalaciones secundarias existentes deberán someterse a un programa de ordenamiento y cuando se pretenda realizar la colocación de nuevas instalaciones, éstas deberán permanecer ocultas desde la vía pública, por lo que no se podrán instalar a nivel o elevadas en lugares que sean visibles desde la vía pública, con excepción de aquellas que por su naturaleza sea necesario colocarlas en la vía pública, para lo cual, se buscará mimetizarlas en lo posible con su entorno.

**IV.-** En el caso de antenas de telefonía celular instaladas en predios baldíos, deberán ubicarse en los centros de manzana o en la parte posterior de los predios y pintarse de color verde militar (camuflaje).

**Artículo 38.-** Se prohíbe la colocación de equipos de aire acondicionado, tinacos, antenas y cualquier otro elemento que sobresalga de las fachadas hacia la vía pública.

**Artículo 39.-** Las instalaciones localizadas en la vía pública para los servicios públicos de teléfonos, energía eléctrica, alumbrado y de cualquier otro tipo, deberán ser subterráneas y localizarse preferentemente a lo largo de las banquetas. Las que actualmente se encuentren de forma aérea, deberán ser inventariadas con el fin de proceder a su ocultamiento.

## SECCIÓN VI.

### DE LOS ANUNCIOS, SEÑALIZACIÓN Y NOMENCLATURA.

**Artículo 40.-** Un anuncio se refiere a todo medio de comunicación que indique, señale, exprese, muestre o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, políticas, cívicas, culturales, de espectáculos, industriales, mercantiles o técnicas y se consideran como parte de un anuncio, todos los elementos que lo integran, los cuales podrán ser:

- I.- Anuncios Permanentes
- II.- Anuncios Temporales

De acuerdo a su colocación se clasificarán en:

- I.- Anuncios Adosados
- II.- Anuncios Colgantes o en Bandera
- III.- Anuncios Integrados
- IV.- Anuncios auto soportados.

**Artículo 41.-** Se sujetarán a las disposiciones de las presentes Normas el contenido, la fijación, instalación, distribución, ubicación, modificación y retiro de toda clase de anuncios instalados en la vía pública, o visibles o audibles desde la vía pública, o instalados en vehículos del transporte público.

**Artículo 42.-** De acuerdo a sus fines, los anuncios podrán ser:

- I.- De propaganda comercial. Son todos aquellos que se refieran a marcas, productos, eventos, servicios o actividades similares promoviendo su venta, uso o consumo.
- II.- Denominativos. Son aquellos que sólo contienen el nombre, denominación o razón social de la persona física o moral que se trate, profesión o actividad a que se dedique, o logotipo con que sea identificado una empresa o establecimiento mercantil.

**III.- Informativos.** Son aquellos que contienen mensajes que se utilicen para difundir y promover eventos cívicos, sociales, culturales, religiosos, ambientales y festivos de interés común, o como parte de campañas que tiendan a generar un conocimiento en beneficio de la sociedad, sin fines de lucro.

**IV.- De carácter electoral.** Son aquellos anuncios que, durante la campaña electoral, produzcan y difundan, los partidos políticos, los candidatos registrados y sus simpatizantes, con el propósito de presentar y promover ante la ciudadanía las candidaturas registradas.

**V.- Mixtos.** Son aquellos que combinan dos o más tipos de anuncios, de acuerdo a sus fines.



**Artículo 43.-** Se permiten los anuncios adosados que cumplan las características de tamaño, materiales, formas y colores establecidos.

**Artículo 44.-** Quedan prohibida la colocación de mantas y vinilos publicitarios en la vía pública en bardas o en las fachadas de las edificaciones, excepto en los casos autorizados por la Dirección.

**Artículo 45.-** Solo se permitirán mantas o vinilos temporales colocados por autoridades gubernamentales y culturales exclusivamente sobre las fachadas donde se lleve a cabo el evento, supervisado por el Consejo de Imagen Urbana. Estas mantas y vinilos deberán tener fondo blanco y deberán ser retirados una vez y concluido el evento.

**Artículo 46.-** Quedan prohibidos los anuncios colgantes o en bandera, los auto soportados y todo tipo de anuncio pintado o rotulado sobre fachada, muros, bardas y puentes así como ventanas y escaparates, salvo en los casos expresos indicados en las presentes Normas o autorizados por el Consejo de Imagen Urbana; Así mismo:

**I.-** Se prohíbe la colocación de anuncios panorámicos, y espectaculares de azotea en la totalidad del Área de Aplicación de las presentes Normas.

**II.-** Se prohíben los anuncios de propaganda comercial electrónicos, de neón o por medio de proyección óptica.

**III.-** Se prohíbe la colocación de anuncios en el exterior de los autobuses y vehículos que sirvan al transporte público.

**IV.-** Se prohíbe la instalación de anuncios de destinos particulares, tales como hoteles, universidades, tiendas comerciales, restaurantes, etc., solo se permitirán cuando se instalen en señalamientos de destino propiedad del municipio, previo convenio correspondiente.

**V.-** Se prohíben los anuncios en las cortinas metálicas de los establecimientos.

**VI.-** Se prohíbe la colocación de anuncios en las marquesinas de los establecimientos.

**VII.-** Se prohíbe pintar cualquier tipo de publicidad en las fachadas y colindancias, o utilizar los colores de las marcas o productos que se vendan.

**VIII.-** Se prohíbe la colocación de más de un anuncio por establecimiento.

**IX.-** Los anuncios no podrán contener el listado de los productos que se venden en el establecimiento.

**Artículo 47.-** Cualquier anuncio comercial contendrá únicamente el nombre o la razón social de establecimiento y el giro más importante.

**Artículo 48.-** Los anuncios deberán tener uniformidad en cuanto a la forma y diseño. Tipografía, color y forma, como se describe a continuación:

Estarán compuestos máximo de dos partes, una rectangular y otra cuadrada:

1) La primera –rectangular- contendrá la razón social y el giro. Sus dimensiones serán: 1.00m x 1.60m; con márgenes de 8 a 10 cm y un área utilizable de 1.40 x 0.80m.

- Solo se podrán utilizar 2 colores tanto para el logotipo como para las letras; estos podrán ser: rojo, café, azul, crema, paja o blanco.
- La tipografía será San Serif Bold o light, no curvadas o subrayadas.
- El texto podrá ser con mayúsculas, minúsculas o ambas.

2) La segunda parte –cuadrada- contendrá los horarios. Sus dimensiones serán: 1.00m x 1.00m; con márgenes de 8 a 10 cm y un área utilizable de 0.80 x 0.80m.

- Solo se podrán utilizar 2 colores tanto para el logotipo como para las letras; estos podrán ser: rojo, café, azul, crema, paja o blanco.
- La tipografía será San Serif Bold o light, no curvadas o subrayadas.
- El texto podrá ser con mayúsculas, minúsculas o ambas.

**Artículo 49.-** Los anuncios se colocarán en el macizo más próximo al acceso del comercio, en el vano o sobre el acceso del comercio, sin exceder la longitud de dicho vano.

**Artículo 50.-** Solo se permitirán letreros sobre madera y autorizado por el Consejo de Imagen Urbana. Las letras deberán ser pintadas con la tipografía y dimensiones de la figura No.

**Artículo 51.-** Se podrán colocar en los módulos de venta de periódicos, revistas, flores. Los espacios destinados para la publicidad en el mobiliario urbano, serán analizados y aprobados por la Dirección. El porcentaje del espacio publicitario para cada mobiliario urbano será determinado por la Dirección.

**Artículo 52.-** Las únicas excepciones a lo establecido, será en el caso de sucursales bancarias o instituciones públicas, como escuelas, centros de salud, casa de la cultura, hospitales, museos etc., cuyos letreros serán autorizados por la Dirección; los cuales podrán exhibir sus respectivos nombres, con letra de molde en madera barnizada, mate o natural, incrustados en sus muros pudiendo usar metal (latón, bronce) todo supervisado por la Dirección.

**Artículo 53.-** en las presentes Normas no aplicará para los siguientes casos:

- I.- La manifestación a través de la difusión oral, escrita o gráfica que realicen las personas en el ejercicio de las garantías consignadas en los artículos 6º, 7º y 8º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- II.- Los anuncios que no estén instalados en la vía pública, y que no sean visibles o audibles desde la misma.
- III.- Los anuncios que se difundan por prensa escrita, radio, televisión o cine.

**Artículo 54.-** Para la fijación, instalación o ubicación de los anuncios de carácter electoral, se deberán observar las disposiciones establecidas en el Código Electoral para el Estado de Nayarit, además de las siguientes aquí presentadas:

I.- De acuerdo a la sección III Mobiliario Urbano, artículo 33.V de las presentes Normas - El **módulo promocional**, será el único medio de comunicación que indique, señale, exprese, muestre o difunda al público actividades políticas, cívicas, etc., por tanto los anuncios de carácter electoral sólo podrán instalarse en dichos módulos.

II.- Queda prohibido colgar, adherirse mediante pegamento, en elementos del mobiliario urbano, que se impida la visibilidad de conductores de vehículos o se impida la circulación de peatones

III.- Queda prohibido colocar mantas de cualquier dimensión.

IV.- No podrán colgarse, fijarse, adherirse o pintarse en inmuebles de propiedad privada.

V.- No podrán fijarse, adherirse o pintarse en elementos de equipamiento urbano, carretero.



**VI.-** No podrán fijarse o colgarse ningún tipo de anuncio político de ningún elemento natural, tales como árboles, bordes o taludes de los canales, escurrimientos y ríos, los cuales tampoco podrán ser pintados o dañados.

**VI.-** La propaganda electoral que se haya permitido colocar en los módulos promocionales deberá ser retirada por los organismos políticos dentro del plazo que señale el Código Electoral para el Estado de Nayarit después de la elección.

**Artículo 55.-** En ningún caso se podrá permitir la colocación de anuncios que por su ubicación o características pudieren poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas o que pudieren causar daño a sus bienes, afectar la normal prestación de los servicios públicos, la limpieza e higiene, o alterar la compatibilidad de uso o destino del inmueble.

**Artículo 56.-** Se prohíbe la fijación o colocación de cualquier tipo de anuncio en el área pública reservada para el tránsito de vehículos.

**Artículo 57.-** Se prohíbe la publicidad en la vía pública con sonidos que excedan los máximos permitidos por las leyes federales y estatales de la materia, en lo referente a la contaminación originada por la emisión de ruido, así como por las Normas Oficiales Mexicanas y demás normatividad aplicable.

**Artículo 58.-** Se prohíbe pegar, entregar a personas o en vehículos, pintar publicidad en forma de volantes, folletos o productos publicitarios similares, en muros, puertas, ventanas, árboles, postes, casetas y similares ubicados en la vía pública. Solo se permitirá pedir cooperación en la vía pública, previo permiso otorgado por la autoridad competente, que debe vigilar en todo momento por la seguridad de las personas.

**Artículo 59.-** De conformidad con lo estipulado en la Ley Sobre el Escudo, la Bandera, el Himno Nacional, Escudo del Estado de Nayarit y Escudo del Municipio de Compostela, queda restringido el uso de los símbolos anteriormente señalados, en cualquier tipo de publicidad.

**Artículo 60.-** Queda prohibido pintar grafitis en las bardas, fachadas, mobiliario urbano y cualquier otro elemento dentro del Área de Aplicación.

**Artículo 61.-** Las placas de nomenclatura tendrán que sujetarse a las siguientes consideraciones:

**I.-** Las características de las placas de nomenclatura (tamaño, materiales, color), serán las que se muestran en la figura siguiente:

**II.-** La placa deberá contener el nombre de la calle y el nombre de la colonia, fraccionamiento o barrio, además del Código Postal.

**III.-** Estarán adosadas a la pared o colocadas en los postes en las esquinas de las calles a una altura mínima de 2.20 m.

**Artículo 62.-** Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de anuncio no especificado en las presentes Normas.

**SECCIÓN VII.****De la basura.**

**Artículo 63.-** Toda persona tiene derecho a disfrutar de un ambiente sano, la Autoridad Municipal, de conformidad con estas Normas y otros Reglamentos, tomará las medidas necesarias para preservar este derecho.

**Artículo 64.-** El Servicio de Limpia y Recolección de Basura comprende: el aseo de calles, plazas, parques, jardines y todas aquellas zonas que se encuentren dentro del ámbito de los servicios que deban ser prestados por la Presidencia Municipal.

**Artículo 65.-** El servicio público de limpia y recolección de basura, será prestado por el Ayuntamiento a través de la Dirección de Servicios Públicos Municipales y los organismos de colaboración municipal que se establezcan, los cuales crearán conciencia ciudadana de la necesidad de cuidar el medio ambiente, concertando la colaboración de la población, para la mejor prestación del servicio.

**Artículo 66.-** La población en general deberá colaborar el mantener limpia la localidad participando de la siguiente manera:

- I. Los propietarios, usuarios y poseedores de vehículos destinados al transporte de forrajes, escombros, materiales de construcción y cualquier tipo de desperdicios, cuidarán de que los mismos no sean cargados excediéndose de su capacidad, para evitar que la carga se esparza en el trayecto que se recorra.
- II. Es responsabilidad de toda la comunidad participar en el mantenimiento y conservación de limpieza de la ciudad, realizando todas aquellas actividades encaminadas a la realización de este propósito.

**Artículo 67.-** Los basureros municipales se ubicarán a distancias convenientes del centro de la población, con un previo estudio que se practique para tal efecto. Para la instalación de dichos basureros, se deberá tomar en cuenta la mecánica de suelos, vientos dominantes, factores ambientales, climatológicos y crecimiento de la población conforme al respectivo Plan de Desarrollo Urbano.

**Artículo 68.-** De conformidad con la Ley Orgánica Municipal, el aprovechamiento de la basura y desperdicios, cuando estos sean susceptibles de aprovecharse industrialmente, será por cuenta de la Presidencia Municipal, cuando la Administración Pública, por razones económicas, no haga uso de esta prioridad, podrá otorgarla a particulares, ya sean personas físicas o morales, en los términos de las disposiciones del ordenamiento señalado.

**SECCIÓN VII.****De otras edificaciones diferentes a lo habitacional.**

**Artículo 69.-** Toda edificación que se construya en el tiempo presente sobre cualquier predio se ajustará a las siguientes determinaciones:

- I.- Solo se permiten dos niveles.
- II.- Las fachadas con sus elementos, materiales y formas, deberán apegarse a las especificaciones descritas en las presentes Normas.
- III.- Los Pórticos serán mínimo de 3.00 m.
- IV.- Los casos en que la Dirección autorizará una altura diferente para edificar:
  - a. Templos o lugares de culto,
  - b. Escuelas, auditorios, teatros y cines
  - c. Bibliotecas, galerías, casa de la cultura y salas de exposiciones.
  - d. Canchas deportivas y lienzos charros
  - e. Edificios de interés social
  - f. Lo que se encuentre fuera de ámbito habitacional.
- V.- Queda prohibido el uso de colores brillantes o fosforescentes.
- VI.- Queda prohibido el uso de vidrio-espejo en los vanos de las edificaciones.
- VIII.- Queda prohibido el uso de aluminio anodizado en color dorado.
- IX.- Queda prohibida la subdivisión de las fachadas mediante la utilización de colores distintos.
- X.- Quedan prohibidos los acabados en pastas y vitrificados, en las fachadas.

**Artículo 70.-** Las cubiertas de todas las construcciones deberán ser planas o inclinadas con pendiente en el sentido perpendicular a la calle en una o dos aguas.

**Artículo 71.-** En caso de ser cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 40% y mínima del 15%. La altura libre del espacio habitable después de los aleros será de 2.20 m. serán cubiertas con teja de barro.

**Artículo 72.-** La forma de cubierta de portales deberá ser en forma inclinada, techada con teja de barro, con duelas o tablas y vigas de madera. Se deben incluir vigas o morillos de madera como columnas de soporte siguiendo el detalle de la figura No.

**Artículo 73.-** Para la remodelación de edificaciones existentes que sean discordantes con el contexto del paisaje urbano que las rodea, se deberá presentar un proyecto de adecuación que busque mitigar los impactos al paisaje.

**ARTICULO 74.-** En los desarrollos o edificaciones con Uso de Suelo Turístico, todos los elementos a la vista serán de acabado madera o palapa.

*En una descripción más precisa, la figura geométrica y los elementos que conforman la construcción en el exterior como: muros, pisos, puertas y ventanas, se describen a continuación:*

#### **I. CUBIERTAS DE PALAPA.**

*Las cubiertas deberán ser de palapa a cuatro aguas, con una pendiente no menor al 45%, preferentemente utilizando palma Sabal Mexicana, comúnmente conocida como Palma Real, sobre una estructura de armadura de rollizos o vigas de madera maciza o laminada.*

*En los nodos (conexiones columnas-vigas o columnas-armaduras) se podrán usar elementos de acero roscable, siempre y cuando estos queden ocultos.*

*Puede existir ventilación en la parte superior de la palapa, con sombrilla también construida con morillos y palapa que evite la entrada de lluvia. Se podrá construir palapa de doble cubierta, como la que se observa al centro de la figura No. 11*



Figura No. 11

## II. PUERTAS Y VENTANAS

*Las puertas y ventanas serán de madera, podrán ser de tambor o tablero, abatibles con persiana de madera con mosquitero, formadas por un bastidor y rejillas tipo Louver de tabletas de madera movibles.*



Figura No. 12

Los elementos que conforman una hoja de puerta y/o ventana estará formado por bastidor, persianas y mosquitero, el bastidor a su vez constará con elementos verticales (largueros y batiente) y elementos horizontales (cabezal y peinazo). El larguero es el elemento que recibe las bisagras. Se buscará que las uniones sean de ensamble de caja y espiga.

Las puertas y ventanas siempre serán verticales; es decir, todo vano tendrá forma rectangular con su eje más largo en posición vertical. Quedará prohibido el uso de cristales flotados, vidrios polarizados o de espejo en los vanos de puertas y ventanas; estos deberán ser transparentes.

### III. BARANDALES

Deberán ser de madera, con altura de piso al pasamanos mayor de 1.10 m, su estructura estará formada de rollizos de madera tropical, las dimensiones de estos variaran dependiendo si serán parte de la estructura, si serán hincados para ser parte de la cimentación o si solo serán travesaños para el armado de marcos o tableros.

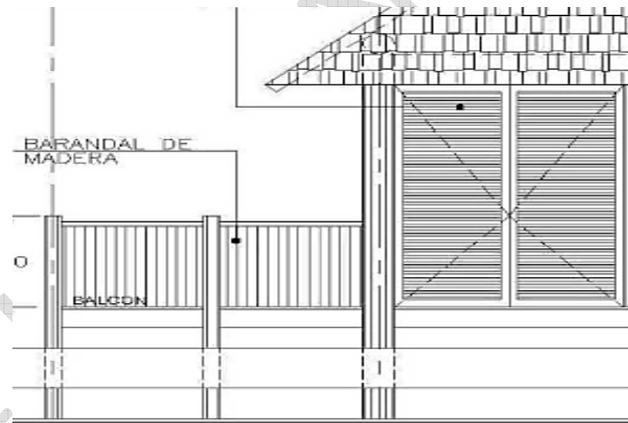


Figura No. 14

### IV. GEOMETRIA Y DESPLANTE:

Dependiendo de la configuración del terreno y del diseño arquitectónico, la edificación podrá ser hasta dos niveles y tener áreas pergoladas.

*En el caso de pendientes mayores al 20 %, el sembrado de más de una vivienda o villa deberá ser de forma escalonada.*

*La altura en caso de terreno plano, será de 8.60 m en el caso de dos niveles.*

*La altura en caso de terreno con pendiente será de 14 m en línea paralela a la configuración natural del terreno antes de hacer cortes y terraplén. Por lo que el proyecto para la aprobación en estos casos deberá constar de:*

- 1. Plano con curvas de nivel y secciones de terreno natural*
- 2. Plano con plataformas de desplante sobrepuestas en las secciones de terreno natural.*

*La cimentación podrá ser de concreto armado, dejando la preparación de casco para ser insertado la columna de madera, el contraventeo será el que indique el cálculo estructural y sus elementos serán de madera, los nodos podrán tener elementos metálicos con tornillos roscables siempre que no sean visibles.*

<b>TURISTICO HOTELERO TH</b>				
	<b>DENSIDAD MINIMA</b>	<b>DENSIDAD BAJA</b>	<b>DENSIDAD MEDIA</b>	<b>DENSIDAD ALTA</b>
	<b>(TH-1)</b>	<b>(TH-2)</b>	<b>(TH-3)</b>	<b>(TH-4)</b>
<b>Densidad máxima</b>	15 cuartos por hectárea	30 cuartos por hectárea	60 cuartos por hectárea	60 cuartos por hectárea
<b>Superficie mínima de lote</b>	8,500 m <sup>2</sup>	VARIABLE	VARIABLE	VARIABLE
<b>Frente mínimo del lote</b>	70 metros lineales	30 metros lineales	30 metros lineales	30 metros lineales
<b>Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)</b>	0.15	0.35	0.35	0.50
<b>Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)</b>	0.3	2.10	2.10	3.00
<b>Altura máxima de la edificación</b>	2 niveles según topografía natural terreno.	6 niveles	6 niveles	6 niveles
<b>Cajones de estacionamiento</b>	1 cajón por cada 50m <sup>2</sup> construidos			
<b>Restricción frontal</b>	10 metros lineales	5 metros lineales	5 metros lineales	5 metros lineales
<b>Restricciones laterales</b>	5 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
<b>Restricción posterior</b>	10 metros lineales			
<b>Modo de edificación</b>	Abierto			
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.				

**Tabla No. 3 Uso de Suelo TURISTICO HOTELERO**

**Artículo 75.-** Se podrán construir bodegas en las parcelas o predios que se encuentran con Uso de Suelo Agrícola, que solo se podrán utilizar para el resguardo de implementos y maquinaria, las cuales no deberán de exceder sus coeficientes de Uso de Suelo y de Ocupación de Suelo del 0.005, lo que representa 50 m por cada hectárea y deberán considerar en su edificación lo siguiente:

**TIPO DE LOSAS DE ENTREPISO O AZOTEAS:**

*La cubierta podrá ser tipo Bóveda la que por tradición en la región se le llama Catalana o de Palapa.*

**I.-** En el caso de elegir Bóveda Catalana, deberá ser a 2 aguas y cubierta de teja, para la Bóveda se utilizarán los siguientes elementos:

- a. *Vigueta prefabricada de concreto armado o viga de acero tipo IPR o IPS, según el diseño estructural y el tipo de carga.*
- b. *Ladrillo de barro recocido seleccionado para acabado aparente y de dimensión estándar (7 x 14 x 28 cm).*
- c. *Mortero cemento arena*
- d. *Acero de refuerzo con Malla electrosoldada o varilla corrugada.*
- e. *Concreto con f'c que indique el diseño estructural y el tipo de carga.*

La losa se compondrá de tantas líneas de bóveda como sean necesarias para cubrir el área de la bodega a techar, las vigas o viguetas son los elementos de carga y serán colocados con separación entre ejes de 0.90 y 1.20 m. en promedio dependiendo del claro a cubrir, buscando la buena apariencia del lecho inferior de la losa.

El ladrillo de acuerdo con el claro y el peso se podrán colocar con el despiece de 7 x 14 cm o recostado siguiendo la curvatura de la bóveda, lo anterior será determinado por el diseño estructural, deberá llevar su respectivo acero de refuerzo y su capa de compresión de Concreto.



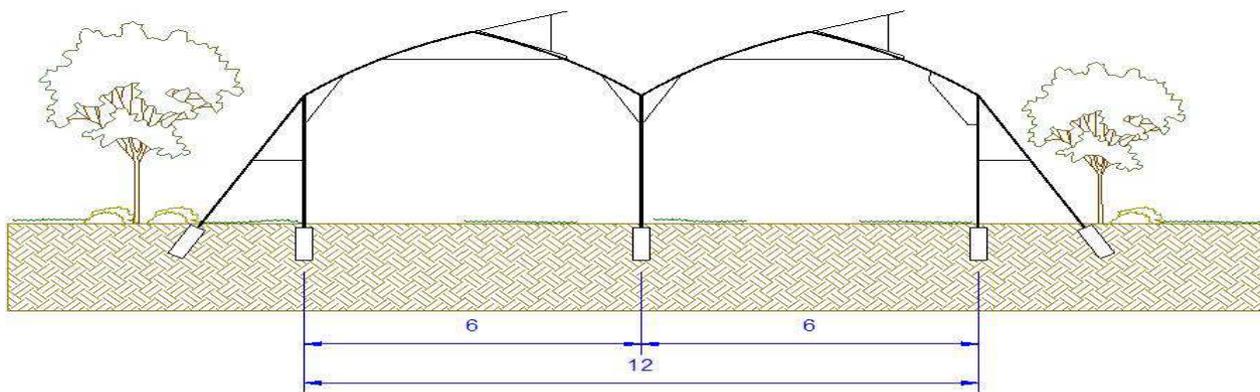
**II.-** Y en el caso de elegir Palapa, esta deberá considerar los siguientes elementos:

- a. La estructura será armada con morillos de madera de la región.
- b. Los elementos de sujeción pueden ser tornillos roscables
- c. La palma preferentemente deberá ser Sabal Mexicana, también llamada en la región Palma Real.

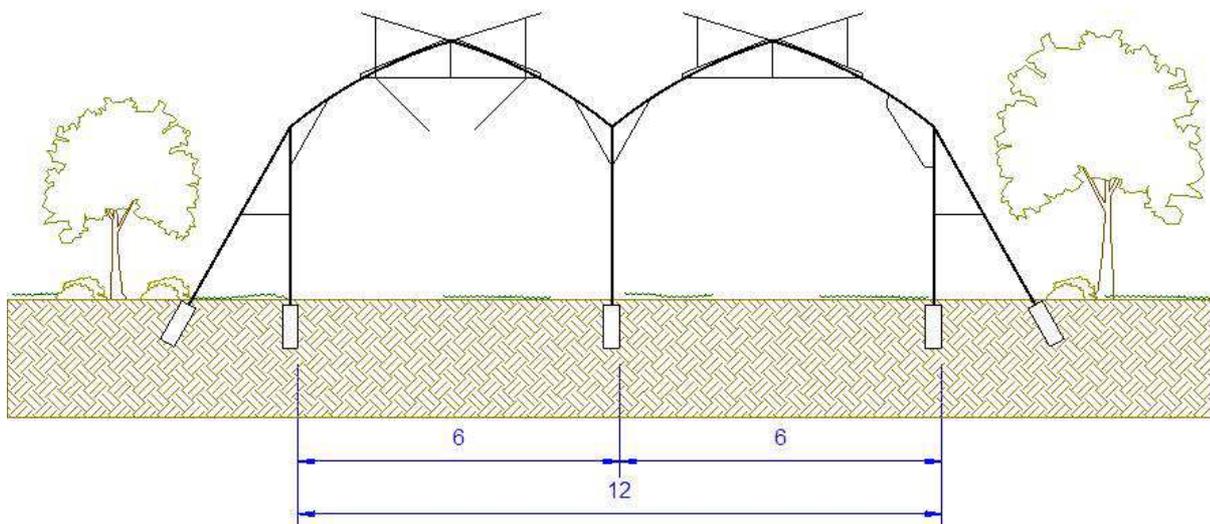
Dependiendo el claro y del tipo de estructura que se proponga se podrán utilizar armaduras que podrán ser de madera laminada, será el diámetro de los morillos o sección de las vigas determinado por el diseño estructural.

III.- Se permitirá la construcción de viveros a base de estructuras prefabricadas de tubería de acero, forradas de malla sombra, no se deberá de colocar concreto en ninguno de los elementos, las dimensiones y figura podrán ser las que comercialmente se llaman:

1. De ventilación cenital de ventana fija



2. Y doble ventana.



Las naves no deberán rebasar los 12 m de ancho y los 60 m de largo, en el caso de existir más de una nave se deberá dejar pasillos no menores a 5 m después de tensores.

**CAPITULO CUARTO.**

**DEL TRAMITE PARA AUTORIZACIONES DE PROYECTOS, DE LA VIGILANCIA  
Y APLICACION DE LAS PRESENTES NORMAS.**

**SECCIÓN I.**

**Del trámite para autorizaciones de Proyectos.**

**Artículo 76.-** Corresponde al Ayuntamiento, a través de la Dirección, la autorización de permisos y licencias de acuerdo al ámbito de su competencia, para las intervenciones dentro de las áreas establecidas en las presentes Normas, una vez cubierto lo siguiente:

- I.- Todas las licencias o permisos se concederán previo pago de los derechos que corresponda, de acuerdo a la Ley de Ingresos respectiva, y cumpliendo con los requisitos establecidos para ello.
- II.- Cualquier obra de conservación, restauración, rehabilitación, adecuación, ampliación, demolición, reparación menor, obra nueva, infraestructura, servicios, mobiliario urbano, anuncios publicitarios o cualquier tipo de intervención dentro del Área de Aplicación de las presentes Normas, tanto en el espacio público como el privado, deberá contar con la licencia o permiso emitido por la Dirección.

**SECCIÓN II.**

**De la vigilancia y aplicación de las presentes Normas.**

**Artículo 77.-** La Dirección tendrá la facultad de realizar inspecciones para verificar la correcta ejecución de lo establecido en las presentes Normas, apegándose a las siguientes disposiciones:

- I.- Se llevarán a cabo mediante orden escrita de la Dirección, debiendo contener:
  - a).- El nombre de la persona con quien se desahogará dicho procedimiento, así como el lugar donde se efectuará.
  - b).- El nombre de las personas que llevarán a cabo el procedimiento.
- II.- Al inicio del procedimiento, se deberá entregar la orden respectiva al particular o a quien lo supla en su ausencia.
- III.- La orden deberá contener de forma específica, la obra a la cual habrá de verificarse, así como la documentación requerida.
- IV.- El particular o su representante legal deberán ser requeridos para que proponga a dos testigos, los cuales podrán ser designados por el personal que lleve a cabo el procedimiento en caso de ausencia del particular.

**Artículo 78.-** Con base en los resultados de la inspección, la Dirección determinará las medidas necesarias para corregir, en su caso, las irregularidades encontradas, debiéndose asesorar, de ser necesario, de las instancias federales, estatales o municipales competentes, notificándole lo dispuesto al interesado por escrito.

**Artículo 79.-** Toda persona física o moral podrá presentar la denuncia de cualquier infracción a las disposiciones de las presentes Normas, ante la Dirección, que tendrá la obligación de informar al denunciante del resultado de su denuncia interpuesta, en un plazo no mayor a veinte días hábiles.

### **SECCIÓN III.**

#### **De las infracciones y sanciones.**

**Artículo 80.-** Las presentes Normas considerará como infractores a quienes:

- I.- Falsifiquen datos en cualquiera de los formatos de solicitud.
- II.- Inicien cualquier obra o colocación de cualquier tipo de anuncio sin la autorización o el permiso de la Dirección.
- III.- Modifiquen, alteren o cambien el contenido de los proyectos y/o especificaciones autorizadas, ya sea de forma parcial o completa.
- IV.- Se nieguen a proporcionar información al personal de la Dirección que se lo solicite.
- V.- Impidan al personal de la Dirección la ejecución de sus labores.
- VI.- Oculten a la Autoridad cualquier obra o intervención.
- VII.- Continúen las obras o intervenciones a pesar de que haya expirado su autorización o permiso.
- VIII.- Alteren o modifiquen los comprobantes y licencias expedidos por la Dirección, dentro del plazo de la obra.
- IX.- Los propietarios o responsables de la obra que no se presenten ante la Dirección cuando sean requeridos.
- X.- Quienes habiéndoseles autorizado un proyecto no se apeguen al mismo y construyan modificando sin permiso lo autorizado

**Artículo 81.-** Las infracciones menores serán:

- I. Pintar con tonos diferentes a los autorizados en los anexos 1 y 2.
- II. Colocar anuncios de materiales, dimensiones o colores diferentes a los autorizados en la presente norma
- III. Colocar material diferente al autorizado en los vanos de puertas y ventanas a lo autorizado en las presentes Normas.
- IV. Colocar acabados con material diferente al autorizado en la presente norma.
- V. Colocar texturas diferentes a lo autorizado en las presentes normas.
- VI. Instalar mobiliario en vía pública que no cumpla con las presentes Normas.

Cuando la infracción se considere menor, la Dirección otorgará un plazo máximo de 3 meses al infractor, en el cual deberá realizar los trabajos que se requieran para subsanar la falta, con cargo al propio infractor.

**Artículo 82.-** La Dirección sancionará administrativamente con clausura y colocando sellos cuando se exceda la fecha límite, señalada en la licencia para la construcción del proyecto autorizado.

**Artículo 83.-** Será motivo de que la Dirección ordene la demolición parcial o total de una obra, cuando esta no se encuentre dentro de los casos considerados como una infracción menor y se construya en contravención a estas Normas, independiente de las sanciones que procedan. El costo de la Demolición, será con cargo al propio infractor.

#### **SECCIÓN IV. Del Recurso de Reconsideración.**

**Artículo 84.-** El Recurso de Inconformidad es el medio de defensa de los afectados por las resoluciones de la Autoridad Municipal con motivo de la aplicación de las presentes Normas.

**Artículo 85.-** Se interpondrá el Recurso de Inconformidad por escrito ante el C. Presidente Municipal, por conducto del Secretario del Ayuntamiento, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la resolución cuyos efectos impugne. La resolución que se dicte dentro del recurso, tendrá los efectos de revocar, modificar o confirmar la resolución impugnada.

**Artículo 86.-** En el escrito de inconformidad se expresarán: nombre y domicilio de quien promueve, los agravios que considere se le causan, las pruebas y alegatos, especificando los puntos sobre los cuales deberán versar, mismos que en ningún caso podrán ser ajenos a la cuestión debatida.

**Artículo 87.-** Interpuesto el recurso, el Secretario del Ayuntamiento en un plazo de cinco días hábiles, señalará día y hora para la celebración de una audiencia en la que se oirá en defensa al interesado y se desahogarán las pruebas ofrecidas, levantándose acta suscrita por los que en ella hayan intervenido.

**Artículo 88.-** El Secretario del Ayuntamiento en un término de cinco días elaborará un dictamen que presentará al Presidente Municipal, para que éste con base en el dictamen resuelva en definitiva, en un término que no exceda de 30 días hábiles, notificando al interesado debidamente en los términos del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nayarit. El recurso se tendrá por no interpuesto cuando sea presentado fuera del término, del presente ordenamiento o cuando no se acredite debidamente la personalidad con la que se actúa.

### **CAPITULO QUINTO. DE LOS APOYOS Y ESTIMULOS.**

#### **SECCIÓN I.**

##### **De los apoyos.**

**Artículo 89.-** El Ayuntamiento proporcionará apoyos técnicos y teóricos no sólo en lo referente a la conservación y mejoramiento de la imagen urbana, sino también en todo lo relacionado con la aplicación de las presentes Normas.

**Artículo 90.-** La Dirección está facultada para buscar los apoyos económicos, financieros y/o de asistencia técnica, con personas físicas o morales, o con otros ámbitos de gobierno, para llevar a cabo los programas, proyectos, trabajos o acciones tendientes a la conservación, protección y mejoramiento de la imagen urbana.

## Sección II.

### De los Estímulos.

**Artículo 91.-** La Dirección promoverá la aplicación de apoyos fiscales, en coordinación con el Ayuntamiento, el Gobierno del Estado y la Federación, ya sea por medio de exenciones fiscales y otorgamiento de facilidades administrativas para los propietarios de los predios y los constructores.

**Artículo 92.-** Es responsabilidad del Ayuntamiento el promover mecanismos de participación social en donde la comunidad pueda realizar trabajos de cuidado y mejoramiento de la imagen urbana y la conservación del patrimonio.

**Artículo 93.-** Es facultad del Ayuntamiento, a través de la Dirección, la creación y promoción de premios, menciones y reconocimientos a la protección, mejoramiento y conservación de la imagen urbana y el patrimonio edificado y, así como la de promover festejos y eventos que conlleven a la difusión, mejoramiento y conservación de los mismos.

### TRANSITORIOS.

**PRIMERO.-** Las presentes Normas entraron en vigor el día \_\_\_\_\_ en que se publicó el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Monteón.

**SEGUNDO.-** difúndase para su debido conocimiento y observancia.

## IX. NORMAS DE DISEÑO E INGENIERIA URBANA

### IX.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE VIALIDADES

De acuerdo en lo dispuesto en las características geométricas, se establecen los lineamientos de diseño, referentes a las características geométricas y operación para todos los tipos de vialidades en las nuevas zonas a desarrollar sujetas a las consideraciones dispuestas, se define en forma resumida las normas básicas de diseño de los diferentes sistemas y tipos de vialidades:

#### 1.1 Vialidades Subcolectoras

Las vialidades Subcolectoras se sujetarán a las siguientes normas:

- Velocidad de proyecto: 50 kilómetros por hora
- Pendiente longitudinal mínima: 0.5%
- Pendiente longitudinal máxima: 8%, excepto a una distancia de 15 metros de una intersección, que será del 5% máximo
- Radios mínimos de curvas: 42 metros
- Tangente mínima entre dos curvas: 30 metros
- Radio mínimo en las esquinas de las intersecciones: 5 metros

- Longitud máxima para calles con retorno: 300 metros, excepto en casos especiales bajo condiciones marcadas por la configuración topográfica, tales como puntas o penínsulas.
- Dimensiones mínimas de retornos: todas las calles subcolectoras que no conecten en ambos extremos de una vía de jerarquía mayor, deberán rematar en su extremo cerrado en un retorno circular con las siguientes dimensiones mínimas:
  - a) Subcolectora con derecho de vía de 15 metros: 12 metros de radio
  - b) Subcolectora con derecho de vía de 13 metros: 10 metros de radio.
  - c) Las secciones de banquetas serán las especificadas en el cuadro de características geométricas  
Se permitirán retornos rectangulares o cuadrados que contengan un círculo virtual inscrito en las dimensiones ante señaladas.

## 1.2 Vialidades Locales

Las vialidades Locales se sujetarán a las siguientes normas:

- Velocidad de proyecto: 40 kilómetros por hora
- Pendiente longitudinal mínima: 0.5%
- Pendiente longitudinal máxima: 10%, excepto a una distancia de 15 metros de una intersección, que será del 5% máximo
- Radios mínimos de curvas: 30 metros
- Tangente mínima entre dos curvas: 15 metros
- Radio mínimo en las esquinas de las intersecciones: 3 metros
- Distancia mínima de visibilidad de parada:
  - a) En terrenos planos: 60 metros
  - b) En terrenos con lomeríos: 45 metros
- Longitud máxima para calles con retorno: 300 metros
- Dimensiones mínimas de retornos:
  - a) Local con derecho de vía de 15 metros: 15 metros de radio
  - b) Local con derecho de vía de 12 metros: 9 metros de radio.
  - c) Local con derecho de vía de 10 metros: 9 metros de radio.
  - d) Tranquilizada con derecho de vía de 7 metros: 9 metros de radio
  - e) Las secciones de banquetas serán las especificadas en el cuadro de características geométricas

Se permitirán retornos rectangulares o cuadrados que contengan un círculo virtual inscrito en las dimensiones ante señaladas.

## 1.3 Vialidades Tranquilizadas

Las vialidades tranquilizadas deberán contar con estacionamiento para visitantes previsto en playas especiales, con un mínimo de un cajón por cada dos viviendas

Este tipo de calles no podrán formar parte de las áreas de cesión para destinos de vialidad pública, por lo que serán sujetas a la propiedad en régimen de condominio u otras.

#### 1.4 Vialidades Peatonales

Las vialidades Peatonales se sujetarán a las siguientes normas:

- Anchura mínima:
  - a) El derecho de vía mínimo del andador será de 6 metros.
  - b) El ancho mínimo de la banqueta del andador será de 3 metros, la superficie restante será ajardinada.
  - c) La distancia máxima a una zona de estacionamiento vehicular será de 80 metros.
  - d) La pendiente longitudinal máxima será del 5 por ciento, en caso de pendientes mayores se instalarán escaleras y rampas.
- Circulación de vehículos de servicio y emergencia: deberá preverse la posible entrada de vehículos de emergencia, tales como bomberos y ambulancias, así como la atención de servicios como la basura y el gas. En caso de existir comercios debe resolverse el abastecimiento y el reparto de mercancías.
- Seguridad: deberán preverse los niveles adecuados de iluminación y su mantenimiento, debiendo evitarse la creación de calles peatonales en zonas aisladas, con bajos volúmenes de tránsito peatonal.

**Tabla 24 Características geométricas del Sistema Vial Secundario**

NORMATIVIDAD TIPO DE VIALIDAD		DERECHO DE VIA (METROS)	SENTIDO DEL TRANSITO	LONGITUD RECOMENDABLE (KMS)	NÚMERO DE CARRILES DE CIRCULACIÓN	ANCHO DE CARRIL DE CIRUCLACIÓN (MTS)	BANQUETA O ACERA	NUMERO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE CARRILES DE ESTACIONAMIENTO	VELOCIDAD DE PROYECTO (KM/HRA)
SUBCOLECTORA (VSc)	A	15	Doble	0.5	2	3	2.10	2	2.40	50
	B	13	Un	0.5	2	3	3.50	-		50
	C	13	Un	0.5	2	3	2.30	1	2.40	50
LOCAL	A	15	Un	0.3	2	3.50	3.00	1	3.00	40
	B	12	Un	0.2	2	3	3.00	-		40
	C	12	Un	0.2	2	3	1.80	1	2.40	40
	D	10	Un	0.15	2	2.75	1.20	1	2.10	20
TRANQUILIZADA		7	Doble	*	2	3.50				10
PEATONAL	A	8								
	B	6								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Máximo de 30 viviendas servida por calle</li> </ul>										

**Tabla 25 Criterios de selección de vialidades en base a los usos de suelo circundantes**

TIPO DE VIALIDAD	USOS DE SUELO RECOMENDABLE	RESTRICCIÓN FRONTAL DE LOS LOTES
REGIONALES (VR)	AN/AS / AG / TH / H / M / EI / EV / IN-U	5
PRINCIPAL	AN/AS / AG / TH / H / M / EI / EV / IN-U	
COLECTORA	AN/AS / AG / TH / H / M / EI / EV / IN-U	
SUBCOLECTORA (VSc)	a	*
	b	*
	c	*
LOCALES	a	*
	b	*
	c	H / M / EI / EV
	d	H / M / EI / EV
TRANQUILIZADA	TH / H	*
PEATONAL	TODOS TIPO DE USO.	*

\* La que se determine para la reglamentación de cada zona.

### 1.5 Banquetas

El diseño de las banquetas: estará sujeto a los siguientes lineamientos:

- **Anchura:** la acera abarca desde la guarnición hasta el límite de derecho de vía o límite de la propiedad adyacente. La anchura mínima deberá ser la que se establece en las características geométricas de cada tipo de vialidad. En caso de zonas de intenso tránsito peatonal, los anchos mínimos especificados deberán verificarse considerando que por cada 55 centímetros de anchura se obtiene una capacidad máxima de 1,100 a 1,600 peatones por hora;
- **Ubicación:** las aceras deben estar ubicadas en forma tal que presenten al peatón una continuidad y claridad de la ruta, evitando la ubicación incorrecta de elementos que obstruyan el paso peatonal tales como postes, señales de tránsito, puestos de periódicos o mobiliario urbano.

En el caso de vialidades donde se permita el estacionamiento en batería, no deberá obstaculizarse el flujo peatonal por la presencia de los vehículos estacionados, ya sea remetiéndolo el área de estacionamiento dentro del límite de propiedad, para dejar libre el ancho mínimo requerido por la banqueta, o bien desviando el trazo de la banqueta hacia la parte frontal del estacionamiento, en cuyo caso esta superficie, aun cuando quede dentro del límite de propiedad, se considerará de uso público;

- **Pendientes:** en el caso de banquetas que forman parte de vías vehiculares la pendiente máxima será del 8 por ciento. Cuando se trate de andadores exclusivos para peatones, la pendiente máxima será del 5 por ciento; y
- **Rampas:** para el ingreso y salida de vehículos se deben construir rampas que ligan la acera con la superficie de rodadura, las cuales deben tener una pendiente máxima del 10 por ciento y llevar lados inclinados y no verticales. Para el caso de rampas de uso peatonal y de personas con discapacidad, se seguirán los lineamientos señalados en el Plan Parcial.

## 1.6 Estacionamiento

Cuando a lo largo de unas vialidades se permita el estacionamiento junto a la banqueta en forma paralela, también denominada “en cordón”, y exista un carril especial para ello, estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- La anchura de este carril será la estipulada en los cuadros de características geométricas de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano, para los distintos tipos de vías;
- En los extremos de este carril y como remate al término de la acera se continuará la banqueta hasta la orilla del arroyo, dejando una transición a 45 grados para facilitar la entrada y salida del primero y último de los vehículos estacionados;
- La distancia mínima de esta transición a la esquina de la calle será de 6 metros. La longitud disponible para estacionamiento será siempre múltiplo de 6 metros, sin incluir accesos a cocheras o estacionamientos;
- El área de estacionamiento será en una superficie distinta a la banqueta o andador de peatones;
- La construcción de estas cabeceras de banqueta en los carriles de estacionamiento, se construirán cuando la vialidad en donde se ubiquen tenga por lo menos el número mínimo de carriles de circulación dependiendo de su clasificación;
- Cuando el estacionamiento tenga un ángulo diferente al paralelismo y se coloquen en batería, el ángulo que tendrá la transición entre la cabecera de banqueta y la línea de límite del área de estacionamiento será el mismo en que se coloquen los vehículos; y
- La dimensión del cajón de estacionamiento dependerá del ángulo en que se coloquen los vehículos, y quedará totalmente fuera de la línea imaginaria que limita el carril de circulación. También deberá quedar fuera de las áreas de banqueta y andadores peatonales.

## 1.7 Alineamiento Horizontal

El alineamiento horizontal se sujetará a las siguientes normas:

- La seguridad al tránsito será la condición que debe recibir preferencia en la elaboración del proyecto;
- La distancia de visibilidad debe ser tomada en cuenta en todos los casos, porque con frecuencia la visibilidad requiere radios mayores que la velocidad en sí;
- El alineamiento debe ser tan direccional como sea posible, sin dejar de ser consistente con la topografía. Una línea que se adapta al terreno natural es preferible a otra con tangentes largas, pero con repetidos cortes y terraplenes;
- Para una velocidad de proyecto dada, debe evitarse en lo general, el uso de la curvatura máxima permisible, se deberá tender a usar curvas suaves, dejando las de curvatura máxima para las condiciones más críticas.
- Debe procurarse un alineamiento uniforme que no tenga quiebres bruscos en su desarrollo, por lo que deben evitarse curvas forzadas después de tangentes largas o pasar repentinamente de tramos de curvas suaves a otros de curvas forzadas. El número de curvas debe limitarse a aquellas para las que exista una justificación técnica;

- En terraplenes altos y largos, sólo son aceptables alineamientos rectos o de muy suave curvatura;
- Debe evitarse el uso de curvas compuestas, sobre todo donde sea necesario proyectar curvas forzadas. Las curvas compuestas se pueden emplear siempre y cuando la relación entre el radio mayor y el menor sea igual al menor a 1.5;
- Debe evitarse el uso de curvas que presenten cambios de dirección rápidos. Las curvas inversas deben proyectarse con una tangente intermedia, la cual permite que el cambio de dirección sea suave y seguro;
- Un alineamiento con curvas sucesivas en la misma dirección debe evitarse cuando existan tangentes cortas entre ellas, pero puede proporcionarse cuando las tangentes sean mayores de 100 metros;
- Para anular la apariencia de distorsión, el alineamiento horizontal debe estar coordinado con el vertical; y
- Es conveniente limitar el empleo de tangentes muy largas, siendo preferible proyectar un alineamiento ondulado con curvas amplias.

### 1.8 Alineamiento Vertical

El alineamiento vertical se sujetará a las siguientes normas:

- Debe darse preferencia a una subrasante suave con cambios graduales en lugar de una con numerosos quiebres y pendientes con longitudes cortas. Los valores de diseño son la pendiente máxima y la longitud crítica, pero la manera en que estos se aplican y adaptan al terreno formando una línea continua, determina la adaptabilidad y la apariencia del vial terminado;
- Deben evitarse vados formados por curvas verticales muy cortas;
- Dos curvas verticales sucesivas y en la misma dirección, separadas por una tangente vertical corta, deben ser evitadas;
- Un perfil escalonado es preferible a una sola pendiente sostenida, porque permite aprovechar el aumento de velocidad previo al ascenso y el correspondiente impulso, pero, sólo puede adaptarse tal sistema para vencer desniveles pequeños o cuando hay limitaciones en el desarrollo horizontal;
- Cuando la magnitud del desnivel a vencer o la limitación del desarrollo, motiva largas pendientes uniformes, de acuerdo con las características previsibles del tránsito, puede convenir adoptar un carril adicional en la sección transversal;
- Los carriles auxiliares de ascenso deben ser considerados donde la longitud crítica de la pendiente está excedida, y donde el volumen horario de proyecto excede al 20 por ciento de la capacidad de diseño para dicha pendiente, en el caso de vías de dos carriles, y al 30 por ciento en el de más de 2 carriles;
- Cuando se trata de salvar desniveles apreciables, bien con pendientes escalonadas o largas pendientes uniformes, deberá procurarse disponer las pendientes más fuertes al comenzar el ascenso; y
- Donde las intersecciones a nivel ocurren en tramos de vías con pendientes escalonadas o largas pendientes de moderadas a fuertes, es conveniente reducir la pendiente a través de la intersección.

## 1.9 Vegetación y obstáculos laterales

La vegetación y obstáculos laterales que se ubiquen en las vialidades estarán sujetos a los siguientes lineamientos:

- La vegetación que se ubique sobre camellones y banquetas y cuyo follaje se encuentre entre el piso y una altura menor de 1.5 metros, deberá limitarse en su altura a 1 metro como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores;
- Para la vegetación que rebase la altura de 1.5 metros se deberá dejar bajo la copa de la misma una distancia libre de visibilidad de 1 a 1.5 metros;
- Los árboles que rebasen los 1.5 metros de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vialidades deberán tener una altura libre de 4.5 metros desde la superficie de rodamiento y hasta la parte más baja de las ramas; y
- Los objetos que se ubiquen sobre las banquetas y camellones y próximos a los arroyos de circulación no deberán estar a una distancia menor de 0.3 metros desde la orilla del carril de circulación más próximo.

## 1.10 Superficie de Rodamiento

Para la superficie de rodamiento deberán observarse los siguientes criterios:

- La superficie de rodamiento, sea del material que fuere, deberá ser lo más uniforme posible, con las limitaciones normales del tipo de material con que se construya; y
- Las alcantarillas y bocas de tormenta que se construyan dentro de los arroyos de circulación no deberán estar a un nivel diferente a la superficie de rodamiento, debiendo estar estas ubicadas en los puntos convenientes en función de los pendientes y con el área hidráulica necesaria.

## 1.11 Topes y reductores de velocidad

Los dispositivos que se adicionen sobre la superficie de rodamiento como reductores de velocidad, ya sean topes o vibradores, deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

- Ubicación de los topes:
  - a) No se colocarán en vialidades principales;
  - b) Sobre vialidades secundarias se colocarán sólo en los lugares en donde no afecte la fluidez de la circulación;
  - c) En vialidades locales se colocarán a una distancia no menor a 30 metros a la esquina más próxima;
  - d) Se colocarán en áreas próximas a los lugares de alta concentración de peatones, como escuelas, templos, centros comerciales, y similares; y
  - e) No se colocarán nunca en calles de acceso a un cruce semaforzado;
- Requisitos para la instalación de topes:
  - a) Solo se instalarán en calles en donde sean visibles a una distancia mínima de 50 metros;

- b) Se pintará con franjas blancas diagonales con pintura especial de tránsito y con esferilla de vidrio para ser visibles durante la noche; y
- c) Se colocará señalamiento preventivo a 50 metros antes del tope;
- Dimensiones de los topes: deberán tener una anchura mínima de 1.50 metros y máxima de 3.65 metros. La altura mínima será de 8 centímetros y máxima de 10 centímetros y longitud variable conforme a la anchura de la calle. Se deberán colocar en forma transversal al arroyo de circulación y a 90 grados del eje de la calle;
- Los vibradores a base de boyas bajas, vialetas o tachuelas son más recomendables que los topes, dado que no provocan un solo impacto en la suspensión del vehículo y requieren menor mantenimiento de señalamiento. Los elementos empleados deberán contar con su propio material reflejante;
- Los vibradores se instalarán, con las mismas características de colocación y ubicación que los topes, variando su anchura, ya que esta dependerá del número de líneas que se instalen; y
- Los vibradores se deberán instalar en tres líneas como mínimo y 10 como máximo. Se colocarán en posición de tresbolillo, con espaciamiento entre líneas de 1.5 veces la dimensión del elemento usado y espaciamiento entre elementos de 1.5 veces la dimensión del mismo.

### 1.12 Carriles de cambio de velocidad

Los carriles de cambio de velocidad son aquellas franjas adicionales que se ubican sobre los camellones laterales principalmente en vialidades primarias, en donde se hace necesario proporcionar a los vehículos el espacio suficiente para que al incorporarse a una corriente vehicular obtengan la velocidad adecuada para la operación de los carriles a los que se incorporan. Estos carriles estarán sujetos a las siguientes normas de diseño:

- Estos carriles deben ser lo suficientemente largos para permitir la maniobra sin que se tenga que obstruir la circulación con la detención innecesaria del que se incorpora;
- La anchura de estos carriles no debe ser menor de 3 metros y no mayor de 3.6 metros; y
- La longitud estará dada en función de la velocidad y sus dimensiones se deberán precisar en los Manuales Técnicos correspondientes de la vía principal, siendo estos valores los indicados en la siguiente tabla:

**Tabla 26 Longitud recomendable para los carriles de cambio de velocidad**

Velocidad de proyecto (kilómetros/hora)	Longitud de carriles de cambio de velocidad						
	50	60	70	80	90	100	110
Longitud de transición (metros)	45	54	61	69	77	84	90

### 1.13 Análisis del funcionamiento de una vialidad existente y en proyecto

El análisis del funcionamiento de una vialidad existente o en proyecto, conducente a determinar el nivel de servicio y capacidad, requiere de un proceso detallado que permita conocer la forma como opera u operará en toda su longitud, tomando en consideración de

que toda vía urbana o rural deberá analizarse en cada uno de sus componentes en forma independiente y después lograr obtener un resultado general de la vía en general.

Este análisis representa una parte del proceso de diseño, que se continúa con la realización del dimensionamiento geométrico, incluyendo el de los aspectos de seguridad; para concluir con el proyecto de la señalización y obras complementarias. En el análisis se deberán incluir todas las partes que componen una vialidad, siendo las siguientes:

- **Entradas o Salidas de Rampa:** las áreas que se forman en el punto en donde se integra un volumen de tránsito con la vía rápida o en donde se separan los flujos para tomar una salida de la misma;
- **Tramos básicos de vialidad:** los segmentos de movimiento vehicular continuo que no se ven afectados por ningún movimiento de entradas o salidas de vehículos; y
- **Zonas de entrecruzamiento:** las zonas en donde se realizan los cambios de carril para incorporarse a los carriles continuos de la vialidad después de haberse integrado desde una rampa de entrada, o cuando se desea cambiar un carril para tomar una rampa de salida de la vía rápida para integrarse a otra vialidad.

#### 1.14 Tipos de isletas y características

Tipos de isletas: una intersección a nivel, en la cual el tránsito sigue trayectorias definidas por isletas se denomina "intersección canalizada". Las isletas pueden agruparse en tres grandes grupos, en cuanto a su función:

- **Canalizadoras:** las que tienen por objeto encauzar el tránsito en la dirección adecuada, principalmente para dar vuelta;
- **Separadoras:** las que se encuentran situadas longitudinalmente a una vía de circulación y separan el tránsito que circula en el mismo sentido o en sentidos opuestos; y
- **De refugio:** áreas para el servicio y seguridad de los peatones.

Características de las isletas:

- Las isletas deberán ser lo suficientemente grandes para llamar la atención del conductor. La isleta más pequeña deberá tener como mínimo, un área de 5 metros cuadrados y preferentemente de 7 metros cuadrados. De la misma manera las isletas triangulares no deberán tener lados menores de 2.50 metros y de preferencia de 3.50 metros, después de redondear las esquinas. Las isletas alargadas o separadoras, no deberán tener un ancho inferior a 1.20 metros ni una longitud menor de 3.50 metros. En casos muy especiales, cuando hay limitaciones de espacio, las isletas alargadas pueden reducirse a un ancho mínimo absoluto de 0.60 metros;
- Cuando en intersecciones aisladas se diseñan isletas separadoras, éstas deberán tener como mínimo una longitud de 30 metros y deberán colocarse en lugares perfectamente visibles para el conductor, ya que de otra manera resultan peligrosas;
- Las isletas se pueden construir con diferentes materiales, dependiendo de su tamaño, ubicación y función y de la zona de que se trate, ya sea rural o urbana. Desde el punto de vista físico, las isletas pueden dividirse en tres grupos:

- a) Isletas en relieve, limitadas por guarniciones;
- b) Isletas delimitadas por marcas en el pavimento, botones u otros elementos colocados sobre el pavimento; y
- c) Isletas formadas en un área sin pavimento, delineadas por las orillas de las calzadas.

### 1.15 Entronques

El alineamiento horizontal de los entronques a nivel estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- En todo tipo de entronque, las vías que lo integran se deberán cruzar en un ángulo de 90 grados, conservando su continuidad a ambos lados del entronque cuando el cruce es completo; y
- En caso de entronques en "T", la separación mínima entre dos entronques será de 37.5 metros.

El alineamiento vertical de los entronques a nivel estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- En los entronques donde se instalen señales de "ceda el paso" o de "alto", o semáforos, las pendientes máximas deben ser del 5 por ciento a una distancia mínima de 15 metros de entronque;
- Las rasantes y secciones transversales de las ramas de un entronque deberán ajustarse desde una distancia conveniente, a fin de proporcionar un acceso apropiado y el drenaje necesario. Normalmente, la vía principal debe conservar su rasante a través del entronque y la de la vía secundaria ajustarse a ella. Las rasantes de los enlaces deben ajustarse a las pendientes transversales y longitudinales de las vías.

### 1.16 Glorietas

Para la construcción de glorietas como solución de una intersección, se deberán tomar en consideración las características generales de funcionamiento en base a las ventajas y desventajas que se presenten como resultantes del análisis. De su dimensionamiento preliminar en nuevos proyectos se podrá tomar la decisión de su construcción. Deberá considerarse que las glorietas requieren la subordinación de los movimientos individuales del tránsito a favor del tránsito general.

### 1.17 Cruces peatonales

Los cruces peatonales en intersecciones normales se sujetarán a los siguientes criterios de diseño:

- Su ancho deberá de ser de por lo menos el ancho de sus aceras tributarias, pero no mayores de 4.5 metros ni menores de 1.8 metros;
- Pueden formarse por una sucesión de líneas perpendiculares al cruce peatonal, de 40 por 40 centímetros en vías primarias, o por dos líneas de 20 centímetros separadas también entre 1.8 metros y 4.5 metros en calles secundarias. El color de los cruces será amarillo; y

- Pueden complementarse con líneas de aproximación a escala logarítmica o aritmética, este complemento será de color blanco.

Para conocer el estado en que se encuentran funcionando los entronques, o en que se esperan trabajarán los que se proyecten, se deberán realizar los Análisis de capacidad y niveles de servicio conforme a los procedimientos establecidos en los manuales técnicos.

### **1.18 Requerimientos para los semáforos**

Los semáforos de tiempo fijo se deben instalar sólo si se reúnen uno o más de los siguientes requisitos; excepto en cruces alejados, donde la sincronización no resulte práctica, o en cruces secundarios comprendidos dentro de un sistema coordinado, en cuyo caso puede convenir más un control accionado por el tránsito:

- Volumen mínimo de vehículos
- Interrupción del tránsito continuo
- Volumen mínimo de peatones
- Movimiento progresivo
- Antecedentes acerca de accidentes
- Combinaciones de los requisitos anteriores

### **1.19 Señalamiento en intersecciones y vialidades**

El señalamiento en intersecciones y vialidades estará sujeto a los siguientes lineamientos:

- Satisfacer una necesidad importante;
- Llamar la atención;
- Transmitir un mensaje claro;
- Imponer respeto a los usuarios de la vía; y
- Estar en el lugar apropiado a fin de dar tiempo para reaccionar.

Para asegurar que los lineamientos anteriores que se indican se cumplan, existen cuatro consideraciones básicas: proyecto, ubicación, uniformidad y conservación.

- El proyecto de los dispositivos para el control del tránsito debe asegurar que características tales como tamaño, contraste, colores, forma, composición, iluminación o efecto reflejante donde sea necesario, se combinen para llamar la atención del conductor y proporcionar un significado comprensible. La legibilidad y el tamaño se combinen con la ubicación a fin de dar tiempo suficiente para reaccionar, y que la uniformidad, racionalidad, tamaño y legibilidad impongan respeto.
- La ubicación de la señal deberá estar dentro del cono visual del conductor del vehículo, para provocar su atención y facilitar su lectura e interpretación de acuerdo con la velocidad a la que vaya el vehículo. Las señales, especialmente las de vías rápidas, no únicamente se colocarán donde parezca que son necesarias después de que se construyó la vía, sino que, desde un principio, es preciso coordinar el señalamiento de acuerdo con el proyecto geométrico vial.

- Debe mantenerse la uniformidad en el señalamiento de las vialidades, a lo largo de toda la ruta. En términos generales, pero especialmente tratándose de intersecciones complicadas y soluciones particulares, los problemas de señalamiento deben estar a cargo de especialistas en la materia. En todo caso, la decisión final sobre un proyecto de señalamiento deberá tomar en cuenta un estudio de ingeniería de tránsito y la necesidad de que la solución a determinado planteamiento, sea semejante en cualquier lugar del país. Además, debe evitarse usar un número excesivo de señales, sobre todo preventivas y restrictivas, limitándose a las estrictamente necesarias.
- Por lo que respecta a la conservación, ésta deberá ser física y funcional; esto es, que no sólo se deberá procurar la limpieza y legibilidad de las señales, sino que éstas deberán colocarse o quitarse tan pronto como se vea la necesidad de ello. Se deberá evitar que tanto la señal como su soporte, el derecho de vía o el espacio frente a las señales, sean usados con anuncios comerciales. Ningún particular podrá colocar o disponer de señales ni otros dispositivos, salvo el caso de autorización oficial.

**Características del señalamiento:** tanto en el señalamiento vertical a base de placas sobre pesterías, como en el señalamiento horizontal a base de marcas en el pavimento, y las obras y dispositivos diversos que se coloquen dentro de una vialidad vial o sus inmediaciones para protección, encauzamiento y prevención a conductores y peatones en vialidades funcionamiento normal o durante su proceso de construcción o conservación; así como las características y uso de los diferentes tipos de aparatos de semáforos electromecánicos o electrónicos utilizados para el control del tránsito de peatones y vehículos, se estará a lo que determine la normatividad que a nivel nacional se encuentre vigente, en tanto que en el estado no se promulgue alguna otra que contenga esas disposiciones.

## IX.2 CRITERIOS DE INGENIERIA URBANA

### 2.1 Agua Potable, Drenaje Sanitario y Pluvial

En congruencia con la Ley de Aguas Nacionales, se establece que son las autoridades municipales, a través Dirección General del Sistema de los Servicios de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado serán responsables del abastecimiento oportuno en calidad y cantidad del agua potable, drenaje y alcantarillado a los centros de población, así como del correcto tratamiento y desalojo de las aguas residuales.

En la captación hidráulica para usos urbanos, se deberán prever las siguientes medidas:

- a) No se debe permitir descargas de aguas residuales sin tratamiento previo directamente sobre cualquier cuerpo hidráulico;
- b) No se deben permitir captaciones de agua debajo de una descarga residual, aun cuando éstas sean tratadas; y
- c) El agua captada, antes de su distribución a un centro de población deberá ser potabilizada.

En zonas sujetas a fenómenos naturales cíclicos, las plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales, deberán contar con plantas auxiliares de energía independientes del suministro eléctrico normal.

Para el tendido de la **red hidráulica** de distribución se deberán considerar los siguientes criterios:

- a) Los objetivos principales para el abastecimiento de agua potable a cualquier tipo de desarrollo urbano son: proporcionar agua potable, en calidad y en cantidad suficiente, las 24 horas del día y con las presiones adecuadas, siendo estas de 1.5 a 5.0 kg/cm<sup>2</sup> y en casos excepcionales una presión mínima de 1.0 kg/cm<sup>2</sup>, todas las presiones se considerarán para condiciones de saturación ocupacional y en la hora de máxima demanda.
- b) Sólo se permitirá la realización de acciones urbanísticas en terrenos donde su topografía se localice a menos de 15 metros de nivel, con respecto a la línea piezométrica, para condiciones de máxima demanda, en el sitio de alimentación al desarrollo. En el caso contrario se evaluará entre las siguientes alternativas:
  - Entregar el agua en bloque hasta un tanque, que permita rebombear hasta garantizar presiones adecuadas al usuario; y
  - Disponer el desarrollo de un sistema propio de agua potable.
- c) Toda tubería de agua potable se alojara en una zanja. Sólo en casos excepcionales, se usará tubería de acero con instalación superficial. Cuando el agua tenga propiedades incrustantes se deberá estabilizar desde su captación para evitar daños en la tubería y conexiones.
- d) El sistema de abastecimiento se dividirá en circuitos para el mejor control, cuya extensión dependerá de las condiciones especiales de las fuentes de bastecimiento y de las localidades a servir, debiéndose presentar los planos que consignen los datos que contengan las memorias técnicas y descriptivas correspondientes para su revisión y aprobación por la autoridad competente.
- e) Las tuberías de distribución deberán ser de cuando menos 10 centímetros de diámetro. Tanto las tuberías maestras como las distribuidoras podrán ser de fibrocemento, PVC, o polietileno de alta densidad, y satisfarán la calidad y especificaciones que al efecto señale la autoridad competente y que cumplan las normas oficiales mexicanas vigentes.
- f) En las vialidades de menos de 20 metros de ancho, la red de agua se instalará en el arroyo de la calle a 1 metro de la guarnición hacia el arroyo y en las vialidades públicas de mayor anchura que la antes indicada, se construirá doble línea a 1 metro hacia el interior del arroyo a partir de las guarniciones.
- g) La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, deberá ser de 2.50 metros. Toda tubería hidráulica se tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros.
- h) En zonas indudables o de fuertes lluvias, los rellenos posteriores al tendido de las redes deberán tener una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan.
- i) Para la dotación de litros de agua potable por habitante al día, se deberán manejar los parámetros indicados en la siguiente tabla:

**Tabla 27 Dotación mínima recomendable que deberá cubrir la infraestructura hidráulica (por habitante al día) según el uso que se destine**

GENERO	CANTIDAD	USO
Condominios residenciales	1500 litros por día.	Por departamento
Vivienda residencial	2000 litros por día.	Por vivienda
Vivienda media	1500 litros por día.	Por vivienda
Vivienda popular	900 litros por día.	Por vivienda
Vivienda de objetivo social	750 litros por día.	Por vivienda
Comercial A	Análisis de la demanda.	Por local
Comercial B	Análisis de la demanda.	Por local
Jardines y áreas verdes	0.5 litros por segundo.	Por Ha

*Nota: Para otros tipos de zona se debe consultar el manual de la Comisión Nacional del Agua (CNA).*

Para el tendido de la **red sanitaria** se deberán considerar los siguientes criterios:

- a) Para el cálculo del gasto medio de aguas residuales, se considerará del 80 por ciento de la dotación de agua potable señalada en el artículo anterior, adicionando los gastos industriales, debe realizarse en sistemas separados;
- b) Las descargas domiciliarias se deberán colocar una por cada predio hacia la red de atarjeas de la calle, previniendo pendientes mínimas del 2 por ciento, además de un registro en el interior del predio, en su lindero frontal, y con medidas mínimas de 0.40 por 0.60 metros, por 0.90 metros de profundidad;
- c) Las descargas domiciliarias o albañales tendrán un diámetro mínimo de 15 centímetros, empleándose codo y slant, o su equivalente, para la conexión de registros terminales del drenaje domiciliario en la vía pública;
- d) Para evitar rupturas ocasionadas por cargas vivas y muertas, las tuberías con diámetro hasta 0.45 metros deberán tender un colchón mínimo de 0.90 metros, entre el nivel de rasante y el lomo superior de la tubería. Para diámetros entre 0.61 y 1.22 metros, el colchón mínimo será de 1 metro, y para diámetros mayores será de 1.50 metros. Este colchón se aumentará lo necesario, para permitir las descargas domiciliarias en los casos que los predios del frente de las manzanas se encuentren en contrapendiente topográfico respecto al nivel de la calle;
- e) Para el cálculo de diámetros de las atarjeas, colectores o emisores deberá tomarse en cuenta que para el gasto mínimo se alcance un tirante de 1 centímetro en caso de pendientes fuertes y de 15 centímetros en caso de pendientes normales; respecto al gasto máximo extraordinario su consideración se basará a que el agua escurra siempre por gravedad, sin presión ni a tubo lleno. Además la velocidad mínima efectiva será de 0.30 m/s y la máxima dependerá del tipo de tubería a utilizar;
- f) Serán inadmisibles tuberías con diámetro menor a 25 centímetros;
- g) En las vialidades de menos de 20 metros de ancho, los colectores se instalarán bajo la línea del eje de la calle y en las vías públicas de mayor anchura que la antes indicada, se construirá doble línea de colectores ubicada cada una a 2.50 metros hacia el interior del arroyo a partir de las guarniciones;
- h) Será obligatoria la construcción de pozos de visita o caídas de agua en todos aquellos puntos en donde las líneas cambien de dirección, diámetro, pendiente, o existan entronques, y en tramos rectos, aún sin darse estas circunstancias, estos pozos de visita o registros no se esparcirán entre sí a distancias mayores que los lineamientos del organismo operador señalen;

- i) Toda tubería para alcantarillado sanitario deberá tener juntas herméticas en su unión, para evitar cualquier fuga en las juntas. La tubería deberá ser probada tanto en fábrica como en campo para resistir una presión interna mínima de  $0.75 \text{ kg/cm}^2$  para el caso de atarjeas, y de  $1.5 \text{ kg/cm}^2$  para el caso de colectores y emisores; y
- j) Cuando las aguas residuales domésticas fluyan hacia una planta de tratamiento, la red de su sistema será separada, es decir, para alcantarillado sanitario exclusivamente.

Las **plantas de tratamiento** estarán sujetas a la observación de los siguientes criterios:

- a) Deberán estar cercadas en su perímetro, y preferentemente alejadas por lo menos a 500 metros de cualquier cuerpo hidráulico importante, para evitar su contaminación. Cuando esta distancia no sea posible de obtenerse, se deberán tomar las medidas necesarias para evitar filtraciones y prevenir la contaminación de cuerpos de agua;
- b) Se deberán emplazar en las partes más bajas del desarrollo urbano, para facilitar la conexión y operación de los colectores convergentes a ellas. Sin embargo, cuando la única opción para la ubicación de la planta sea en terrenos con niveles superiores a las plantillas de los colectores, se construirá previamente una estación de bombeo;
- c) No se deberán construir en suelos freáticos inmediatos, y si es el caso, hacer las obras necesarias para garantizar que no se produzcan filtraciones;
- d) Se deberá prohibir cualquier uso recreativo en sus instalaciones o en su entorno inmediato;
- e) Se deberá separar, por lo menos, 100 metros de tiraderos de desechos sólidos; y
- f) Para determinar el tipo de tratamiento de las aguas residuales, así como los parámetros de diseño de cada una de sus unidades, se tomarán como base las normas correspondientes de la Comisión Nacional del Agua.

Los sistemas de **drenaje pluvial** considerarán los siguientes criterios:

- a) En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales y pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa aprobación del organismo operador del sistema;
- b) El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo operador o en su defecto, con las recomendaciones de la Comisión Nacional del Agua;
- c) A falta de indicaciones específicas de la autoridad competente, la intensidad de lluvia se adoptará para un periodo de tiempo que dependerá de la ubicación de la zona, según se indica a continuación:
  - Zonas centrales: 5 a 10 años;
  - Zonas urbanas periféricas: 2 a 5 años; y
  - Zonas suburbanas: 1 a 2 años.
- d) Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlas. En caso contrario, se diseñará un sistema de vacuación independiente hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga

- e) capacidad suficiente o por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banquetas, bocas de tormenta, transversales o coladeras de diseño especial, las cuales se conectarán a pozos de absorción. Siendo preferente esta última opción, cuando las condiciones de estabilidad y permeabilidad del subsuelo lo permitan, ya que además, permitirán la recarga de los mantos freáticos;
- f) En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, cuando el subsuelo, tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, será obligatorio que en cada edificación, se capte el agua de lluvia en forma independiente hasta pozos de absorción ubicados dentro de cada predio;
- g) Cuando no sea posible lo anterior, será obligación del responsable de las obras, la evacuación y alejamiento del agua pluvial, sin ocasionar daños a terceros, del agua captada en vialidades y banquetas, así como la correspondiente a los lotes o nuevas edificaciones;
- h) El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos dependientes, que afecten la circulación de vehículos; y
- i) La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las vialidades.

En los sistemas de drenaje pluvial, se permitirá la opción de drenaje pluvial superficial, como son escurrimientos naturales, cunetas y canales, cuando se considere que se cumplen los criterios de conservación de la configuración urbana y no represente peligro para la salud o la integridad de la población.

## **2.2 Infraestructura Eléctrica, Alumbrado y Telefonía**

El alumbrado público es un servicio municipal, y es por ello que el Ayuntamiento, Dirección de Obras Públicas y Dirección de Servicios Públicos, son los encargados de la planeación, del diseño, la construcción, supervisión, operación y mantenimiento de ese servicio.

El alumbrado público es un servicio municipal, y es por ello que son los Ayuntamientos los encargados de la planeación, diseño, construcción, supervisión, operación y mantenimiento de ese servicio. Todos los proyectos y obras de electrificación y alumbrado deberán ajustarse a las leyes, reglamentos, normas y especificaciones que se mencionan a continuación:

- Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento;
- Líneas de distribución o extensiones de alta y baja tensión, norma CFE;
- Norma NOM-001-SEMP-1994;
- Especificaciones para el diseño y construcción de alumbrado público expedidas por la autoridad municipal; y
- Los criterios que a continuación se señalan, así como todos los demás ordenamientos legales que sean aplicables a la materia.

Para el tendido de líneas de energía eléctrica, se deberán considerar los siguientes criterios:

- a) Las alturas mínimas para tendido de líneas sobre postes, deberán ser de 7.50 metros en baja tensión y 10.50 metros en alta tensión.
- b) La separación máxima entre postes deberá ser de 50 metros en baja tensión y de 90 metros en alta tensión; y
- c) La altura mínima de acometida eléctrica a predio deberá ser de 5.50 metros, con un desarrollo máximo de línea de 35 metros.

Para el tendido y distribución de luminarias de alumbrado público, se deberán considerar los siguientes criterios:

- a) La altura mínima permisible de luminarias deberá ser de 4.80 metros, y la máxima de 12 metros;
- b) Su esparcimiento mínimo deberá ser de 25 metros; y
- c) la intensidad lumínica mínima deberá ser de 2.15 luxes.

En la construcción de líneas telefónicas nuevas, del tipo aéreo con postes de madera, se proyectarán estas instalaciones tomando la acera contraria a la que ocupa, o en la que se tiene proyectada, las instalaciones eléctricas de la Comisión Federal de Electricidad, cumpliendo las normas emitidas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT). En las instalaciones telefónicas tipo subterráneo, en donde existan servicios de agua, drenaje u otras instalaciones subterráneas, se deberá consultar con los distintos organismos responsables acerca de la ubicación y profundidad de estas instalaciones, apegándose a las especificaciones aplicables para el caso de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

Para el tendido y distribución de líneas de energía eléctrica, alumbrado, y telefonía se procurará conservar congruencia con la imagen urbana existente.

### IX.3 OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

Toda acción urbanística deberá ejecutar las obras mínimas de urbanización que se indican en este apartado, conforme a la siguiente clasificación:

- a) Fuera de los límites de los centros de población, las exigidas de acuerdo a cada tipo de zona
- b) Comprendida en los centros de población de nivel Rural, Seruc, Básico; las exigidas para las zonas H4

Para las zonas **Turístico Hotelero Mínima Densidad**, tipo TH-1, **Turístico Hotelero Baja Densidad**, tipo TH-2 **Turístico Hotelero Media Densidad**, tipo TH-3 **Turístico Hotelero Alta Densidad**, tipo TH-4, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

1. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
2. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
3. Sistema de drenaje pluvial;
4. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
5. Red de electrificación con servicio de alta y baja tensión, instalación oculta, con acometida domiciliaria;

6. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
7. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
8. Válvulas contra incendio en la red de agua potable;
9. Guarniciones integrales;
10. Banquetas de concreto hidráulico, adoquín o similar;
11. Pavimentos de concreto hidráulico, adoquín o similar;
12. Red de riego utilizando agua tratada;
13. Señalamiento; y
14. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y equipamiento.

Para las zonas **Habitacional**; las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

1. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
2. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria o sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
3. Sistema de drenaje pluvial;
4. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación oculta, con acometida domiciliaria;
5. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta en vialidades vehiculares y peatonales, así como en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
6. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
7. Guarniciones integrales;
8. Banquetas de concreto hidráulico, adoquín, o similar;
9. Pavimentos de concreto hidráulico, adoquín, o similar;
10. Red de riego utilizando agua tratada;
11. Señalamiento; y
12. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Para las zonas de Equipamiento, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

1. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
2. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
3. Sistema de drenaje pluvial;
4. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;
5. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes;
6. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
7. Banquetas de concreto hidráulico;
8. Pavimento de concreto hidráulico;
9. Señalamiento; y

10. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes.

Para las zonas de **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales**, tipo EV-B y **Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales**, tipo EV-C las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

1. Red de abastecimiento de agua potable;
2. Red de alcantarillado sanitario;
3. Sistema de drenaje pluvial;
4. Red de electrificación con servicio de baja tensión e instalación oculta;
5. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta;
6. Red telefónica con instalación oculta y casetas de servicio público;
7. Banquetas de concreto hidráulico;
8. Pavimento de concreto hidráulico;
9. Señalamiento; y
10. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes.

Para las zonas de **infraestructura urbana**, tipo IN-U, **infraestructura regional**, tipo IN-R, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

1. Red de abastecimiento de agua potable;
2. Red de alcantarillado sanitario;
3. Sistema de drenaje pluvial;
4. Red de electrificación con servicio de baja tensión e instalación oculta;
5. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta;
6. Red telefónica con instalación oculta y caseta de servicio público;
7. Banquetas de concreto hidráulico;
8. Pavimento de concreto hidráulico;
9. Señalamiento; y
10. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes.

Como disposiciones generales en materia de obras mínimas para pavimentos y banquetas se aplicarán las siguientes, siempre y cuando sean congruentes con la configuración urbana existente:

1. Los pavimentos de la red vial, según su tipo que se establece en el presente Plan, deberán garantizar las condiciones de calidad de servicio y mantenimiento mínimo requeridos para una vida útil de 20 años. Para su diseño habrá que considerar el tráfico, la topografía, la hidrología y el clima, así como las características del suelo de soporte y de los materiales a emplearse.
  - 1.1 Las vialidades principales, vialidades colectoras y colectoras menores podrán ser de concreto asfáltico, concreto de cemento portland, adoquín o similar, con guarniciones integrales de concreto que actúen como bota-llantas para dar seguridad al peatón en la banqueta;

- 1.2 En las vialidades subcolectoras y locales, el terminado mínimo a exigir será de empedrado.
- 1.3 Para los desarrollos con enfoque ecológico como turístico campestres, turístico ecológicos, y granjas y huertos, podrán ser de terracería balastreada, con la debida canalización de las aguas pluviales a base de cunetas y guarniciones, estando sujetos a un mantenimiento adecuado.

2. Las banquetas estarán sujetas a las siguientes obras mínimas:

- 2.1 En todo tipo de zonas, exceptuando lo señalado en el siguiente inciso, podrán ser de piedra laja, mosaico, tabique de barro prensado, concreto, adoquín o similar.
- 2.2 Para los desarrollos de enfoque ecológico como turístico campestres, turístico, ecológicos, y granjas y huertos, podrán permanecer estas áreas en su estado natural cuando las características de la vegetación existente lo justifique, o tratarse a base de cubrepisos y jardinería inducida. La franja del andador peatonal, donde se requiera, no podrá ser menor a 1 metro de ancho con un acabado de tierra apisonada o gravilla.

Todas las zonas enunciadas en los artículos anteriores deberán observar los siguientes lineamientos:

1. Cuando se realicen instalaciones especiales, tales como televisión por cable, gas o similares, deberán ser ocultas, con servicios domiciliarios, que no interfieran con los servicios básicos señalados en los artículos anteriores;
2. Como protección al usuario, las redes y accesorios instalados, deberán evitar la posibilidad de contaminación exterior y la utilización de materiales que puedan afectar de manera nociva, en el corto o largo plazo el medio ambiente natural y la salud pública; y
3. Las especificaciones técnicas referentes a las obras enunciadas en el presente capítulo, serán las que se señalen en el reglamento de construcción municipal, o en las normas de los organismos responsables de suministrar el servicio.

## **X. AREAS DE DONACIÓN PARA DESTINOS**

En apego a lo que establece el artículo 195 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit 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:

- Terrenos con pendientes mayores del 15%;
- Terrenos nivelados mediante relleno;
- Terrenos ubicados en zanjones;
- Terrenos afectados por restricciones federales o estatales;
- Camellones u otras áreas verdes en vialidades; y
- En general, todos aquellos terrenos que por sus características y condiciones no puedan ser aprovechados.

Además, de acuerdo a la reforma adicionada el 1 de Septiembre del 2007 en el artículo 195 Bis, el Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de las áreas de donación, cuando se pretenda promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y de los servicios públicos.

Los predios y el equipamiento que se ofrezcan en permuta, deberán localizarse preferentemente en el mismo centro de población, en el área de estudio o en la unidad territorial que en su caso, establezca el Plan Parcial.

El urbanizador podrá continuar el proceso de autorización, ejecución y recepción de obras de su proyecto, si garantiza concluir la permuta, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el monto que se determine en el avalúo y acepte como equivalente. Cuando las áreas de donación a que obliga esta Ley, por la naturaleza de las obras, acciones e inversiones no representen mejoras a la calidad de vida de la población local, el Ayuntamiento, podrá convenir con el desarrollador, que el valor total o parcial de los bienes afectos a la donación se destinen a obras, acciones o ingresos municipales que decida el propio Ayuntamiento.

Para garantizar la equivalencia razonable de entre los bienes permutados, se deberá contar con un avalúo emitido por un perito certificado, a fin de obtener el valor comercial del área permutable, y el costo de las obras de urbanización a ejecutarse y del equipamiento respectivo. Para determinar las áreas de donación correspondientes al presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano se tomaron en cuenta las zonas destinadas a poseer una urbanización de tipo residencial, es decir, excluyendo todas aquellos polígonos destinados a poseer un desarrollo hotelero.

## XI. PROGRAMA DE ACCIÓN URBANÍSTICA

En apego a lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del estado de Nayarit, se incluye en el presente Plan la propuesta y programa para el cumplimiento óptimo de las acciones urbanísticas de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento que en él se establecen; determinando los organismos responsables así como los plazos sugeridos para su cumplimiento.

**Tabla 28 Programa de acción urbanística**

ACCIONES	RESPONSABLES	PLAZO		
		Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo
Aprobar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, según el procedimiento administrativo aplicable.	Municipio	X		
Aplicar las políticas de control de desarrollo urbano que se determinan en el área de aplicación del Plan Parcial	Municipio	X		
Controlar acciones de ocupación irregular fuera de los límites del área de aplicación del Plan	Municipio	X		
Proyecto ejecutivo para la rehabilitación de la planta de aguas negras. Sanear la zona de Monteón	Gobierno Municipal, Estatal y Federal	X		

ACCIONES	RESPONSABLES	PLAZO		
		Corto Plazo	Mediano Plazo	Largo Plazo
Promover convenios de colaboración y asociación de inversión pública-privada que se crean pertinentes para gestionar el equipamiento y la infraestructura en el poblado de Monteón	Gobierno Municipal-Iniciativa Privada	X		
Gestionar e impulsar programas de reforestación en las Áreas Naturales Protegidas indicadas en el Plan	Gobierno Municipal, Estatal y Federal	X		
Promover la elaboración e implementación de un programa sectorial en materia ambiental en zonas de selva y de saneamiento de los cuerpos de agua de importancia (Zona Lagunar y ríos)	Gobierno Municipal, Estatal y Federal	X		
Realizar los estudios técnicos y financieros para la construcción de los accesos al desarrollo	Iniciativa privada	X		
Implementar y elaborar un reglamento interno de la imagen del desarrollo	Iniciativa privada	X		
Cubrir el déficit existente de equipamiento; en materia de cultura una biblioteca, en servicios públicos un basurero y un mercado público; y finalmente en materia de recreación un salón para la práctica del deporte	Gobierno Municipal	X		
Llevar a cabo las acciones de mejoramiento de imagen urbana en los poblados de Monteón (mercado acceso vehicular, templo, lienzo charro, y la plaza)	Gobierno Municipal-Iniciativa Privada	X		
Dotar de un vertedero de residuos para la región al mediano plazo.	Gobierno Municipal	X		
Dotar de superficies de rodamiento de los principales ejes del poblado de Monteón (av. Hidalgo)	Gobierno Municipal-Iniciativa Privada	X		
Promover la construcción de puente sobre el río Monteón	Gobierno Municipal-Iniciativa Privada	X		
En materia de equipamiento a mediano plazo, dotar de una Casa de la Cultura para el área de Monteón y Úrsulo Galván	Gobierno Municipal		X	
En materia de equipamiento educativo será necesaria la dotación de una escuela primaria y una Delegación Municipal para el poblado de Monteón.	Gobierno Municipal			X

Fuente: URBANIK

## XII. INSTRUMENTACIÓN JURÍDICA

### XI. 1 DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos, destinos y reservas; los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto a los mismos predios; y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan.

**XIII. ANEXO GRAFICOS**

1. D-00 Localización del área de estudio
2. D1-01 Delimitación del área de estudio
3. D2-01A Elevaciones
4. D2-01B Pendientes Topográficas
5. D2-02 Geología
6. D2-03 Edafología
7. D2-04 Hidrología
8. D2-05 Uso potencial del suelo
9. D2-06 Síntesis del Medio Físico Natural
10. D3-01 Clasificación actual de áreas
11. D3-02 Uso actual del suelo
12. D3-03 Equipamiento
13. D3-04 Infraestructura
14. D3-05 Superficies de rodamiento
15. D3-06 Síntesis del Medio Físico Transformado
16. E-01 Clasificación de áreas
17. Tabla de cuantificación de áreas
18. E-02 Zonificación Secundaria
19. Tabla de cuantificación de zonas
20. E-03 Estructura Urbana
21. E-04 Políticas de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento

### ANEXO 1.

Paleta de colores permitidos para Guardapolvos. Estos colores son al 100%.

	100%		100%
Pantone 660 c		Pantone 376 c	
Pantone 631 c		Pantone 558 c	
Pantone 2985 c		Pantone 7486 c	
Pantone 658 c		Pantone 5845 c	
Pantone 522 c		Pantone 157 c	
Pantone 516 c		Pantone 722 c	
Pantone 693 c		Pantone 479 c	
Pantone 701 c		Pantone 472 c	
Pantone 7424 c		Pantone 7514 c	
Pantone 198 c		Pantone 7411 c	
Pantone 3278 c			
Pantone 7480 c			
Pantone 355 c			

NOTA: Los colores son aproximados variando en cada monitor e impresión, para tener exactitud consultar catalogo Pantone

**ANEXO 2.**

Paleta de colores permitidos para fachadas. Estos colores son al 40% y 20%.

	40%	20%		40%	20%
Pantone 660 c			Pantone 376 c		
Pantone 631 c			Pantone 558 c		
Pantone 2985 c			Pantone 7486 c		
Pantone 658 c			Pantone 5845 c		
Pantone 522 c			Pantone 475 c		
Pantone 516 c			Pantone 157 c		
Pantone 693 c			Pantone 722 c		
Pantone 701 c			Pantone 479 c		
Pantone 7424 c			Pantone 472 c		
Pantone 198 c			Pantone 7514 c		
Pantone 3278 c			Pantone 7411 c		
Pantone 7480 c			Pantone 7499 c		
Pantone 352 c			Pantone 1205 c		
Pantone 355 c			Pantone 726 c		

**NOTA:** Los colores son aproximados variando en cada monitor e impresión, para tener exactitud consultar catalogo Pantone

ATENTAMENTE: SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN H.XXXIX AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA, NAYARIT.- **C.P. ALICIA MONROY LIZOLA**, PRESIDENTE MUNICIPAL.- *RÚBRICA.*- **PROFR. RAMIRO ESCOBEDO AZPE**, SINDICO MUNICIPAL.- *RÚBRICA.*- **PROFR. FRANCISCO JAVIER COVARRUBIAS BRISEÑO**, REGIDOR.- *RÚBRICA.*- **C. RICARDO SANDOVAL VERDIN**, REGIDOR.- *RÚBRICA.*- **ING. RAFAEL MACARENA SOLÍS**, REGIDOR.- *RÚBRICA.*- **C. TERESA HERNÁNDEZ OROZCO**, REGIDOR.- *RÚBRICA.*- **TEC. JORGE LEANDRO GARCÍA SÁNCHEZ**, REGIDOR.- *RÚBRICA.*- **LIC. CARMEN MARTÍNEZ MADRIGAL**, REGIDOR.- *RÚBRICA.*- **PROFR. SAÚL DURAN BERNAL**.- REGIDOR.- *RÚBRICA.*- **ING. MARIO RIVERA BURRUSQUETA**, REGIDOR.- *RÚBRICA.*- **C.P.J. JESÚS SANDOVAL ARREOLA**, REGIDOR.- *RÚBRICA.*- **MVZ. ANA ROSALÍA DÁVALOS RODRÍGUEZ**, REGIDOR.- *RÚBRICA.*- **TEC. GUSTAVO RODRÍGUEZ CARRILLO**, REGIDOR.- *RÚBRICA.*- **C. MA. GUADALUPE GUTIÉRREZ FLORES**, REGIDOR.- *RÚBRICA.*- **LIC. OMAR BALTAZAR URZÚA GUTIÉRREZ**, REGIDOR.- *RÚBRICA.*- **ING. FRANCISCO ZÚÑIGA IBARRA**, SECRETARIO MUNICIPAL.- *RÚBRICA.*

COPIA DE INTERESES

CONTEXTO NACIONAL



CONTEXTO ESTATAL



ÁREA DE ESTUDIO PPDU "MONTEON"



CONTEXTO MUNICIPAL



EL AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA, NAYARIT  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
Y ECOLOGÍA

PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO  
MONTEON

CLAVE  
D0-00

LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA GENERAL

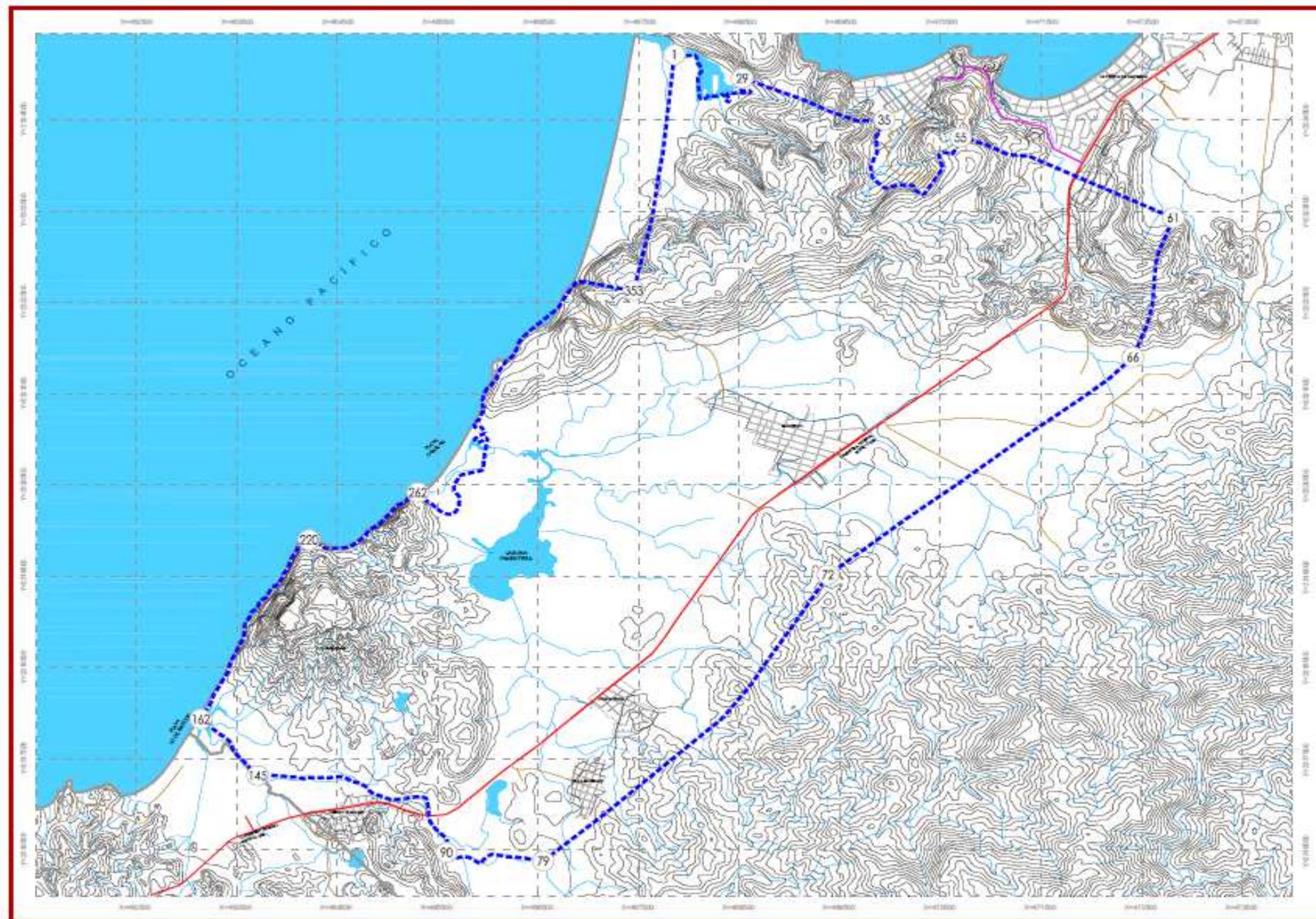
- Límite de Área de Estudio/Aplicación, SUPERFICIE: 3,866-66-62,34 Ha
- Límite Municipal
- Carretera Federal
- Terrenos
- Cuerpo de Agua
- Asentamientos humanos
- Curvas de nivel

LOCALIZACIÓN



FECHA: AGOSTO 2014

ESCALA: 1:17,000



H. AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA, NAYARIT  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
Y ECOLOGÍA

**PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO  
MONTEÓN**

**CLAVE  
D1-00 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE  
ESTUDIO Y APLICACIÓN**

**SIMBOLOGÍA GENERAL**

- Límite de Área de Estudio/Aplicación, SUPERFICIE: 3,886-88-82,24 Ha
- Límite Municipal
- Carretera Federal
- Terrenos
- Cuerpo de Agua
- Asentamientos humanos
- Curvas de Nivel

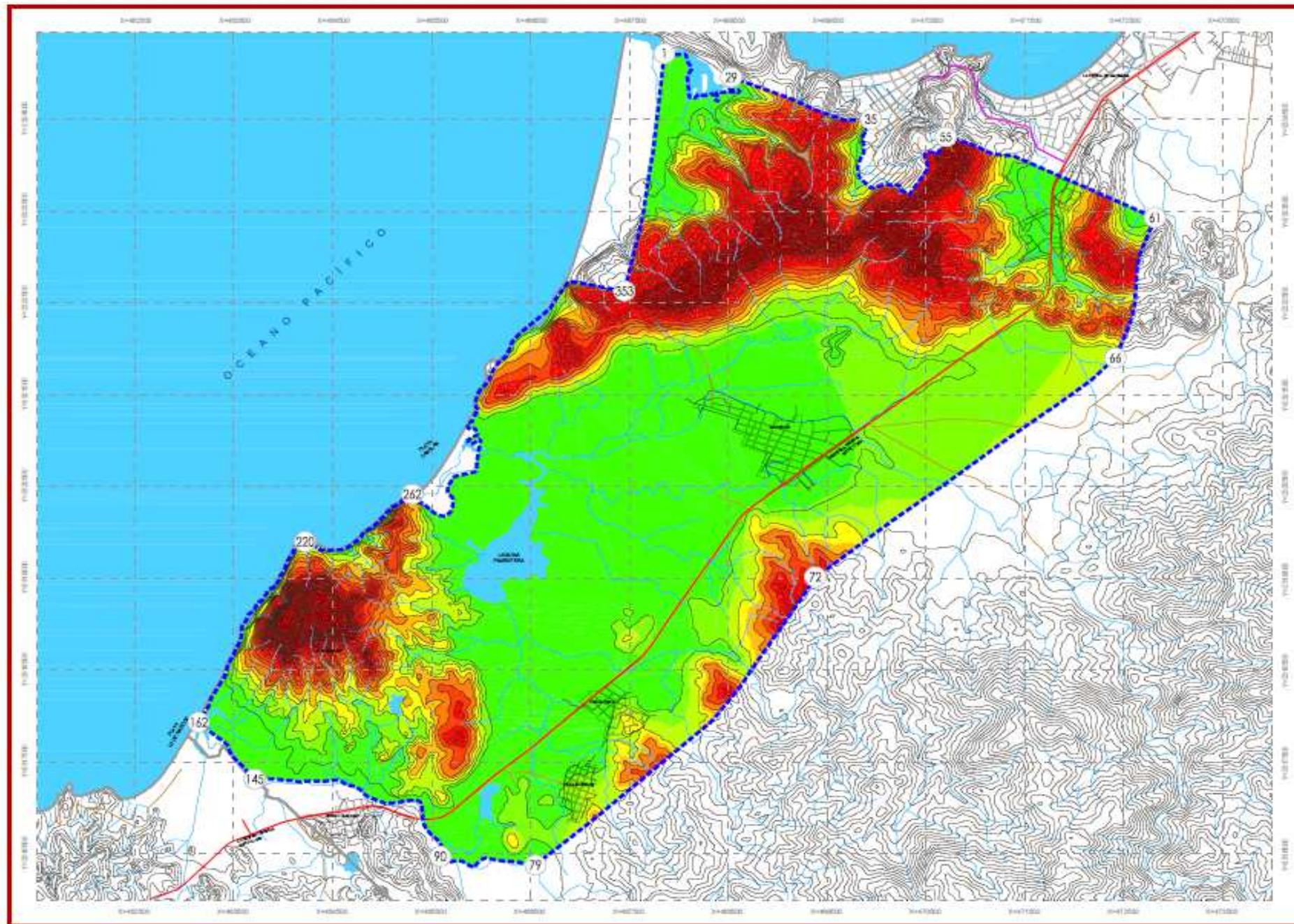
**LOCALIZACIÓN**



FECHA: AGOSTO 2014

ESCALA: 1:17,500





IL AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA, NAVARRA  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
Y ECOLOGÍA

### PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MONTEÓN

CLAVE  
D2-01A

#### ELEVACIONES TOPOGRÁFICAS

- RANGOS DE ELEVACIÓN
- DE 0 A 10m
  - DE 10 A 20m
  - DE 20 A 30m
  - DE 30 A 40m
  - DE 40 A 50m
  - DE 50 A 60m
  - DE 60 A 80m
  - DE 80 A 100m
  - DE 100 A 120m
  - DE 120 A 150m
  - DE 150 A +

IMAGEN: CONJUNTO DE SAIOS TOPOGRÁFICOS VECTORIALES  
ES:1:50.000, 1977-1989

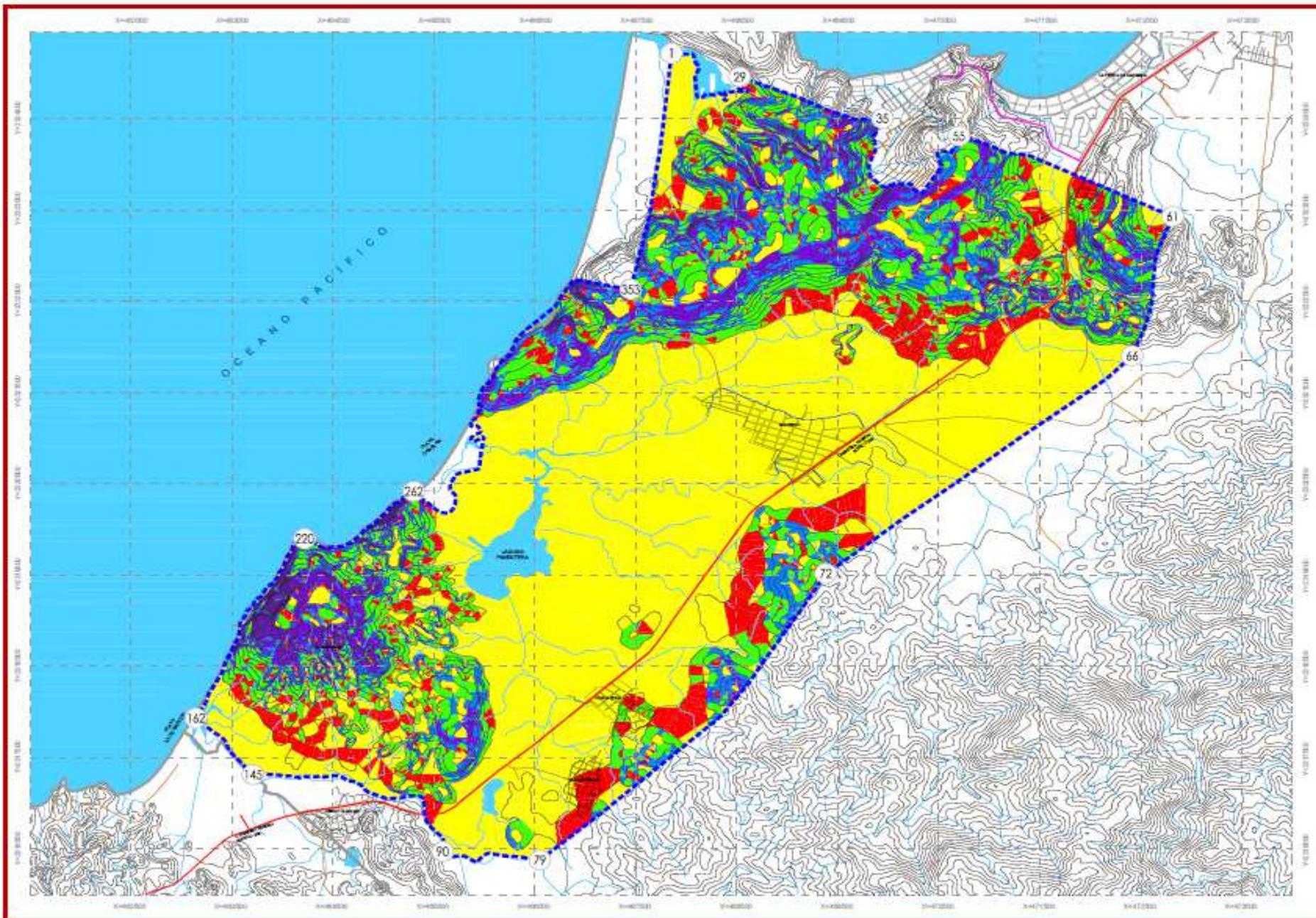
#### SIMBOLOGÍA GENERAL

- Límite de Área de Estudio/Aplicación, SUPERFICIE: 3.866-88-02,24 Ha
- Límite Municipal
- Carretera Federal
- Terracerías
- Cuerpo de Agua
- Asentamientos humanos
- Curvas de nivel

#### LOCALIZACIÓN



FECHA: AGOSTO 2014  
ESCALA: 1:17.500



H. AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA, NAYARIT  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
Y ECOLOGÍA

### PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MONTEÓN

CLAVE  
D2-01B

#### PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

- DEL 0% AL 5%
- DEL 5% AL 15%
- DEL 15% AL 30%
- DEL 30% AL 45%
- >45%

INRA: CONJUNTO DE DATOS TOPOGRÁFICOS VINCULADOS  
ESC: 1:50,000, 1977-1989

#### SIMBOLOGÍA GENERAL

- Límite de Área de Estudio/Aplicación, SUPERFICIE: 3,868-82-82.24 Ha.
- Límite Municipal
- Carreteras Federales
- Terracerías
- Cuerpo de Agua
- Asentamientos humanos
- Curvas de nivel

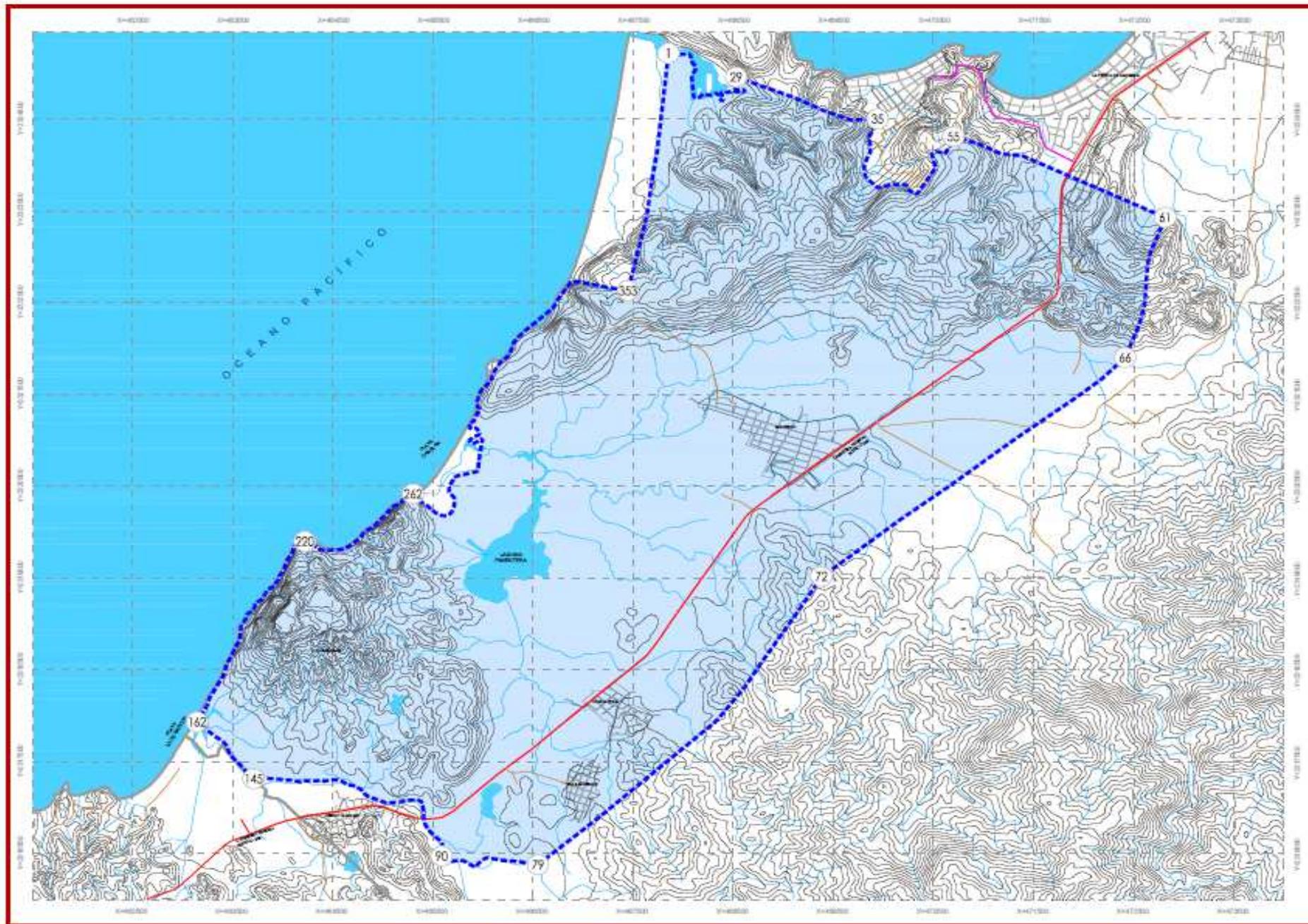
#### LOCALIZACIÓN



FECHA: ABRIL 2014

ESCALA: 1:17,500





EL AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA, NAYARIT  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
Y ECOLOGÍA

## PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MONTEÓN

CLAVE  
D2-04

HIDROLOGÍA

- CUERPO DE AGUA
- CUENCA RIO HICIELA - SAN BLAS  
RH138a

IMAG: CONJUNTO DE SARDOS TOPOGRÁFICOS VICTORIANO  
E.S.C. 1:50,000, 1977-1987

### SIMBOLOGÍA GENERAL

- Límite de Área de Estado/Aplicación,  
SUPERFICIE: 3,866-88-02.24 Ha
- Límite Municipal
- Carretera Federal
- Territorio
- Cuerpo de Agua
- Asentamiento humano
- Curvas de nivel

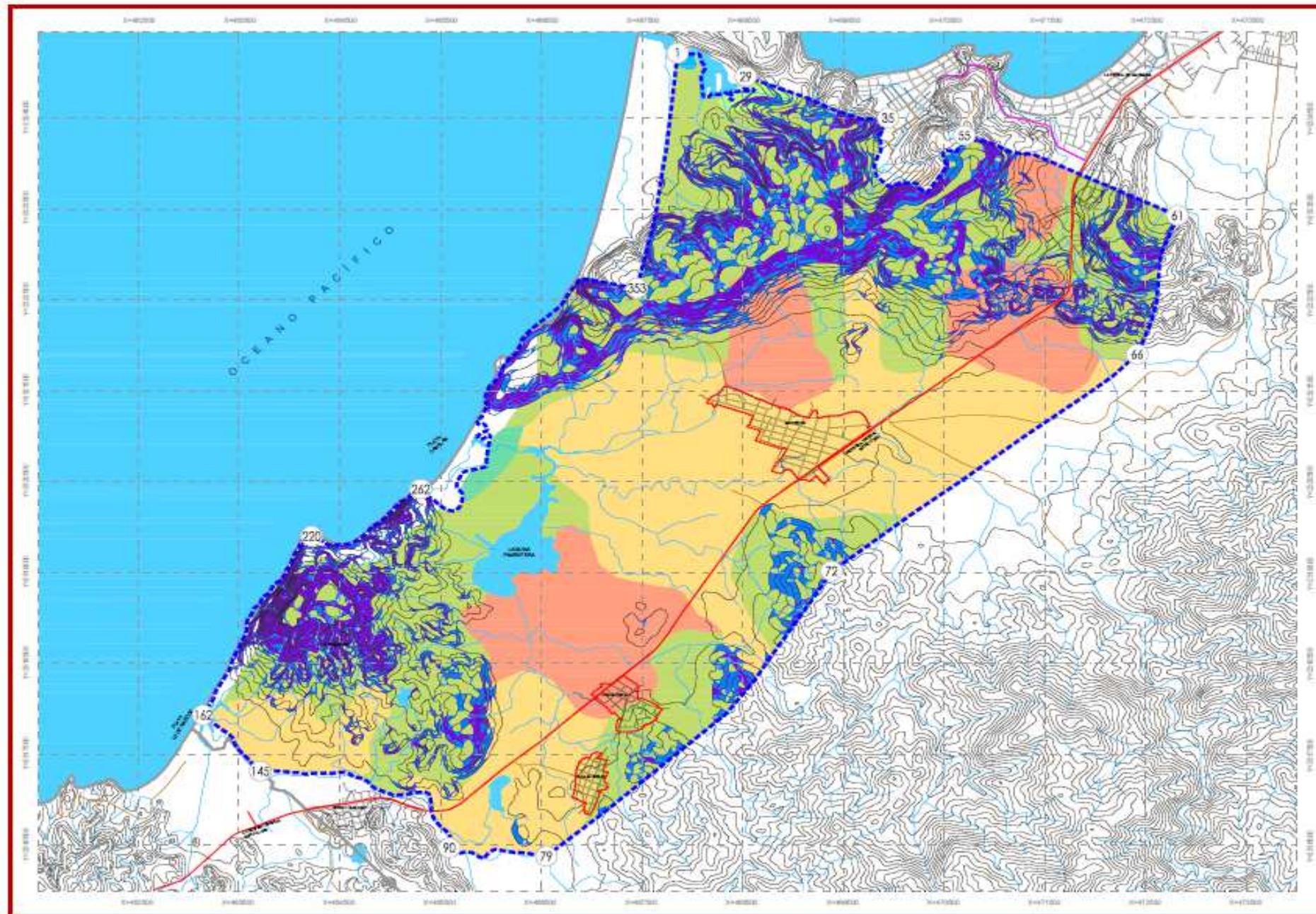
### LOCALIZACIÓN



FECHA: AGOSEO 2014  
ESCALA: 1:17,300







EL AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA, NAVARRT  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
Y ECOLOGÍA

### PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MONTEÓN

CLAVE  
D2-06

#### SINTESIS MEDIO FISICO NATURAL

- SELVA MEDIA SUBCADUCIFOLIA  
SUPERFICIE: 1.883-16.76.891ha
- AGRICOLA DE REGO  
SUPERFICIE: 1.111-60-22.221ha
- AGRICOLA DE TEMPORAL  
SUPERFICIE: 723-00-61.601ha
- PALMAR NATURAL  
SUPERFICIE: 16-66-66.231ha
- VEGETACIÓN HALOFILA  
SUPERFICIE: 20-16-26.761ha
- CUERPO DE AGUA PERENNE  
SUPERFICIE: 318-74.801ha
- ZONA URBANA
- PENDIENTES TOPOGRÁFICAS  
DEL 30% AL 45%
- > 45%

INRSI: CONVENIO DE DATOS GEOGRÁFICOS VECTORIALES  
ENC1:281.000.1197-1199

#### SIMBOLOGÍA GENERAL

- Límite de Área de Estudio/Aplicación,  
SUPERFICIE: 3.886-60-02.24 Ha
- Límite Municipal
- Carreteras Federales
- Terrestres
- Cuerpo de Agua
- Asentamientos humanos
- Curvas de nivel

#### LOCALIZACIÓN



FECHA: AGOSTO 2014

ESCALA: 1:17.300





II. AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA, NAYARIT  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
Y ECOLOGÍA

### PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MONTEÓN

CLAVE  
D3-01

#### CLASIFICACIÓN DE ÁREAS ACTUAL

- ÁREAS URBANIZADAS**
- AU Área Incorporada
- ÁREAS DE RESERVA URBANA**
- RU-CP a Cota plano
- RU-MP a Mediano plano
- RU-LP a Lugo plano
- ÁREAS DE TRANSICIÓN Y RÚSTICAS**
- AT Área de transición
- AR-AGR Área Agropecuaria
- TUR-ESP Área Turística de control especial con M.L.A.
- ÁREAS NATURALES**
- AP Área de prevención ecológica
- AC Área de conservación ecológica
- ÁREAS DE RESTRICCIÓN**
- PZ Parques de Vialidades
- PV Parques Vial

#### SIMBOLOGÍA GENERAL

- Límite de Área de Estudio/Aplicación, SUPERFICIE: 3,566-85-02,24 Ha
- Límite Municipal
- Carreteras Federales
- Terrestres
- Cuerpo de Agua
- Asentamientos humanos
- Curvas de nivel

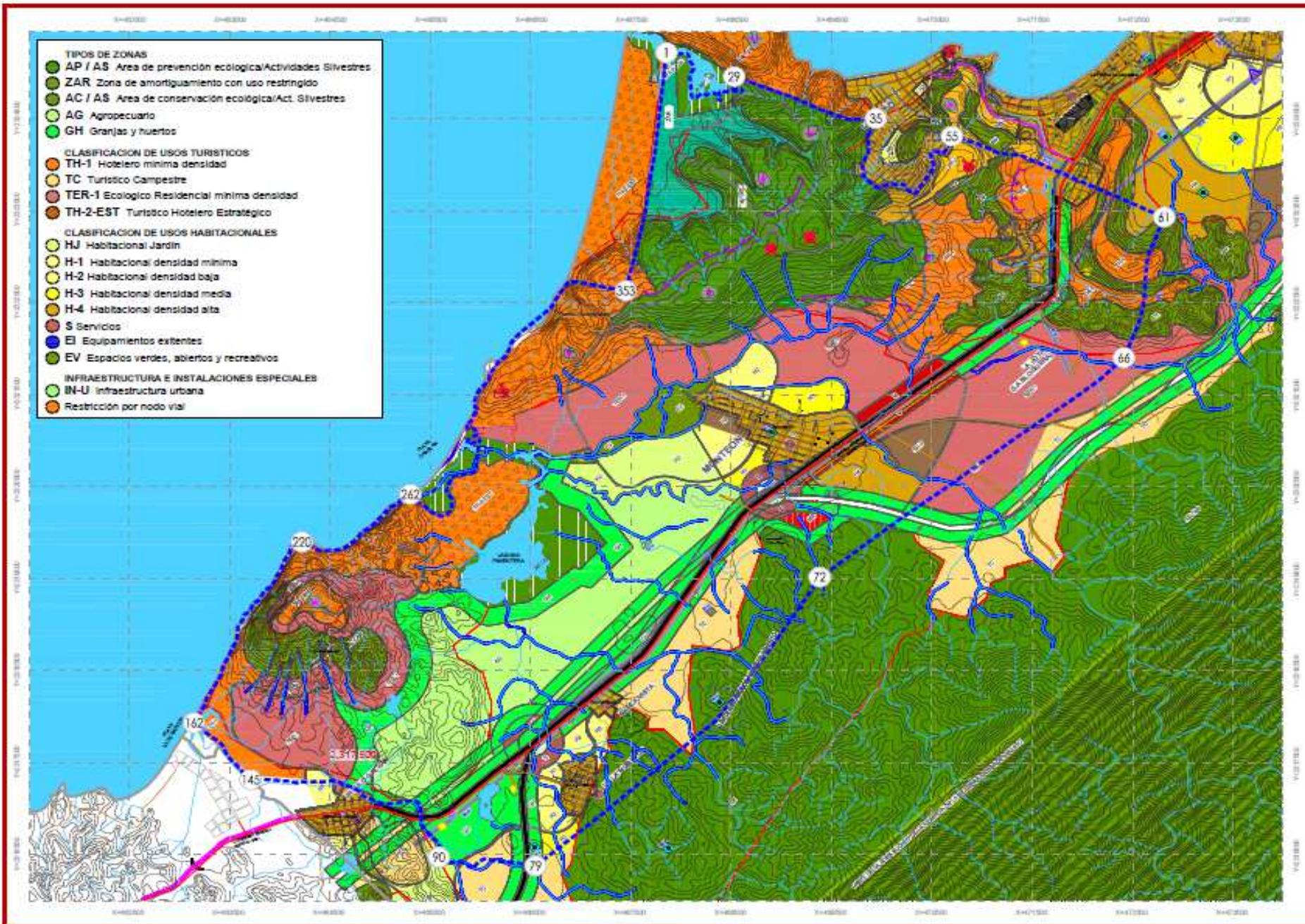
#### LOCALIZACIÓN



FECHA: AGOSTO 2014

ESCALA: 1:17,300





EL AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA, NAYART  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
Y ECOLOGÍA

### PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MONTEON

CLAVE  
D3-02

USO DEL SUELO ACTUAL

#### SIMBOLOGÍA GENERAL

- Límite de Área de Estudio/Aplicación, SUPERFICIE: 3,886-85-02,24 Ha.
- Límite Municipal
- Carretera Federal
- Terracerías
- Cuerpo de Agua
- Asentamiento humano
- Curvas de nivel

#### LOCALIZACIÓN



FECHA: AGOSTO 2014

ESCALA: 1:17,300





H. AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA, NAVARRT  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
Y ECOLOGÍA

## PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MONTEON

CLAVE  
03-06

SINTESIS MEDIO FÍSICO  
TRANSFORMADO

- INFRAESTRUCTURA**
- INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y ALUMBRADO PÚBLICO
  - REDO DE AGUA POTABLE
  - REDO DE DRENAJE SANITARIO
- NODO VIAL**
- EQUIPAMIENTO
- EDUCACIÓN**
- TEMPLO/RELIGIÓN
- DELEGACIÓN MUNICIPAL**
- PLAZA CÍVICA
  - CANCHA DEPORTIVA

### SIMBOLOGÍA GENERAL

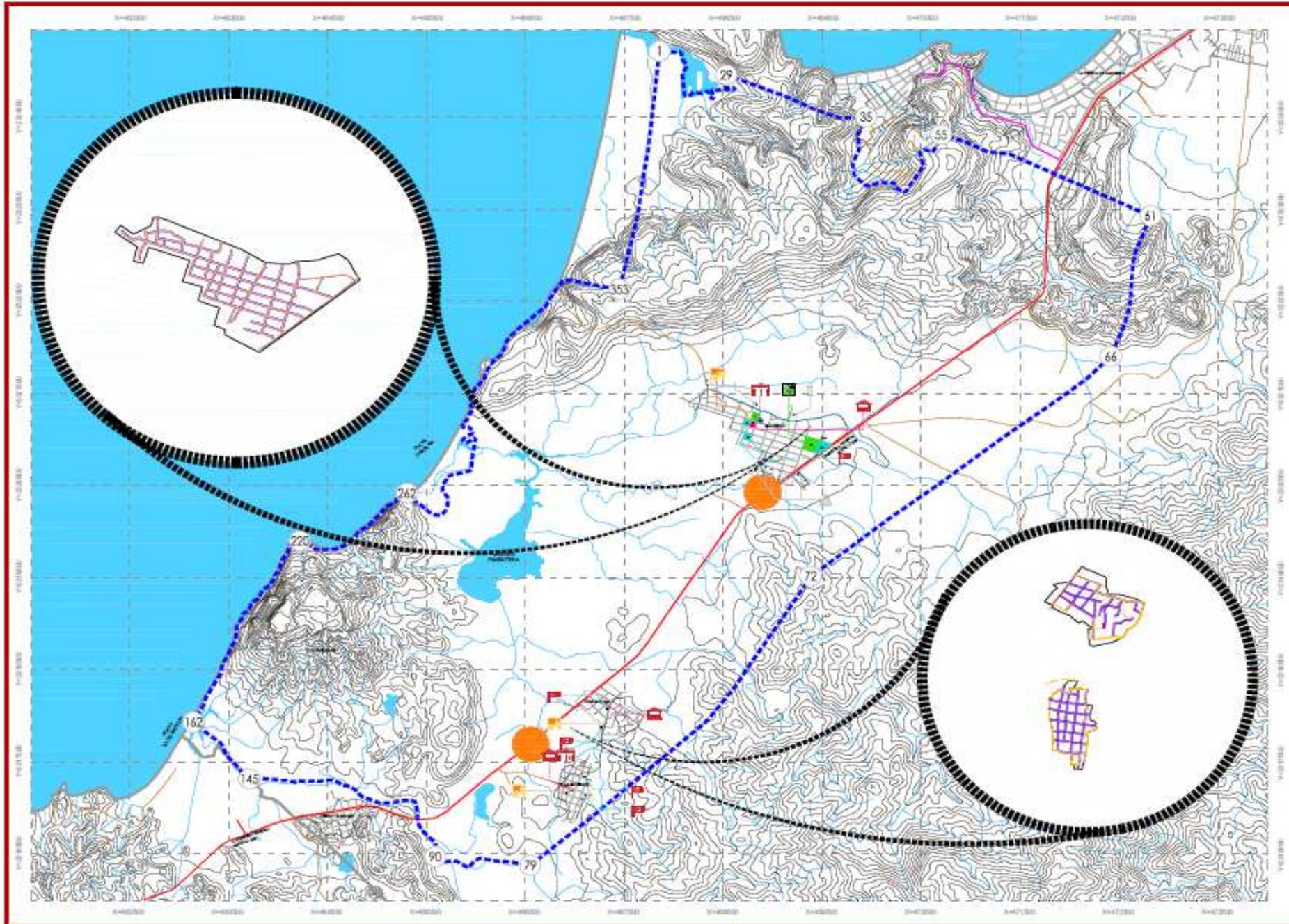
- Límite de Área de Estudio/Aplicación, SUPERFICIE: 3.868-88-02,34 Ha
- Límite Municipal
- Caméras Federal
- Territorios
- Cuerpo de Agua
- Aseñalamientos horizontales
- Curvas de nivel

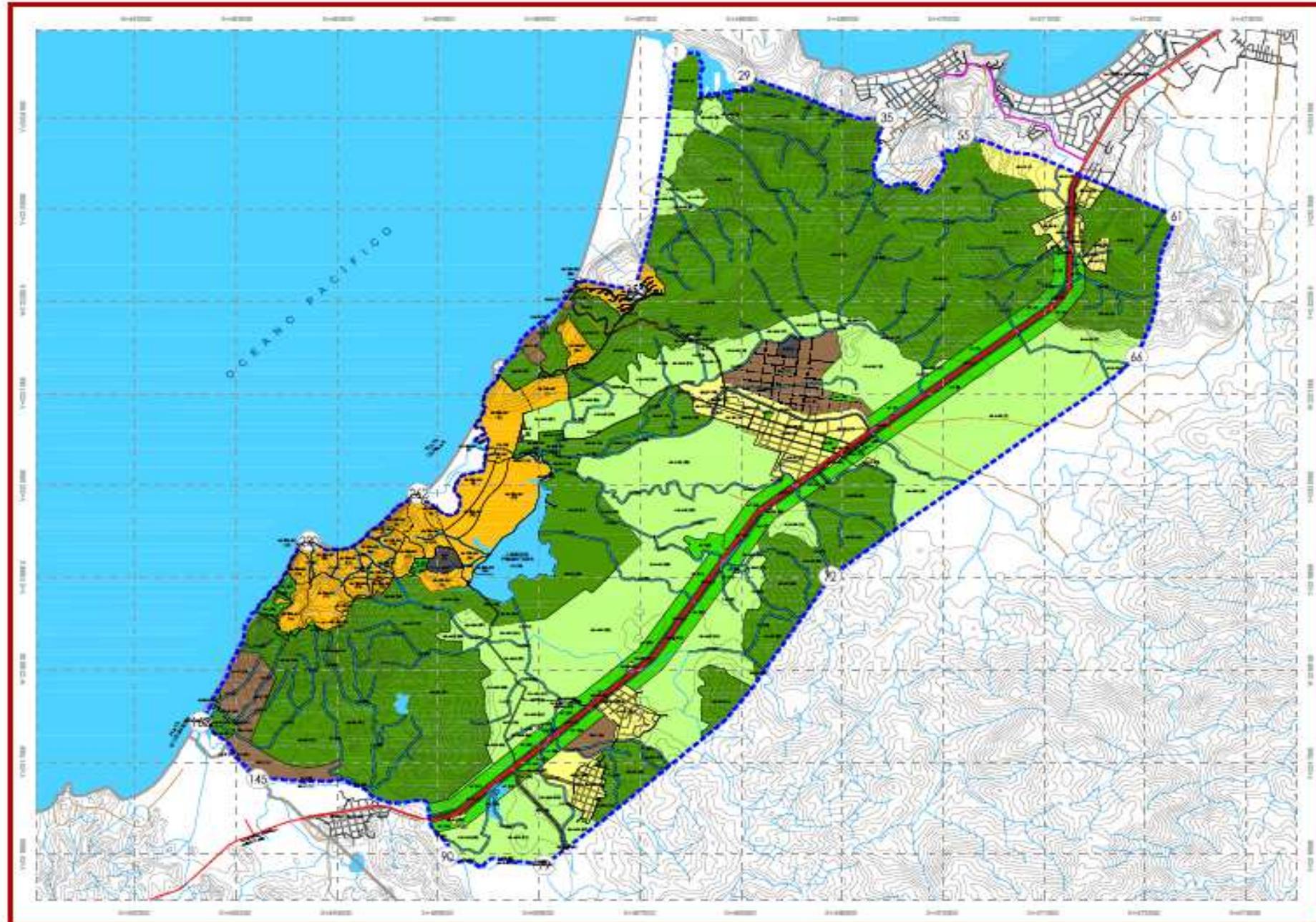
### LOCALIZACIÓN



FECHA: AGOSTO 2014

ESCALA: 1:17.500





AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA, NAYARIT  
 DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
 Y ECOLOGÍA

### PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO MONTEON

CLAVE  
 E-01

#### CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

##### ÁREAS URBANIZADAS

AU-FIN Áreas de Recreación Urbana

##### ÁREAS DE RESERVA URBANA

RU-UP a Largo plazo

##### ÁREAS DE TRANSICIÓN Y RÚSTICAS

AR-AGR Áreas Agropecuarias

AR-TUR-ESP Áreas Turísticas de Control Especial

##### ÁREAS NATURALES

AN / AS Área natural protegida/  
 Actividades Silvestres

AC Área de conservación ecológica

CA Área de protección a cauces y cuerpos de agua

##### ÁREAS DE RESERVA

R-VL Por paso de Vialidades

R-RE Instalaciones especiales urbanas

#### SIMBOLOGÍA GENERAL

--- Límite de Área de Estudio/Aplicación -  
 SUPERFICIE: 5,096-40-02.24 Ha

--- Límite Municipal

--- Carretera Federal

--- Troncal

--- Campo de Agua

--- Asentamientos humanos

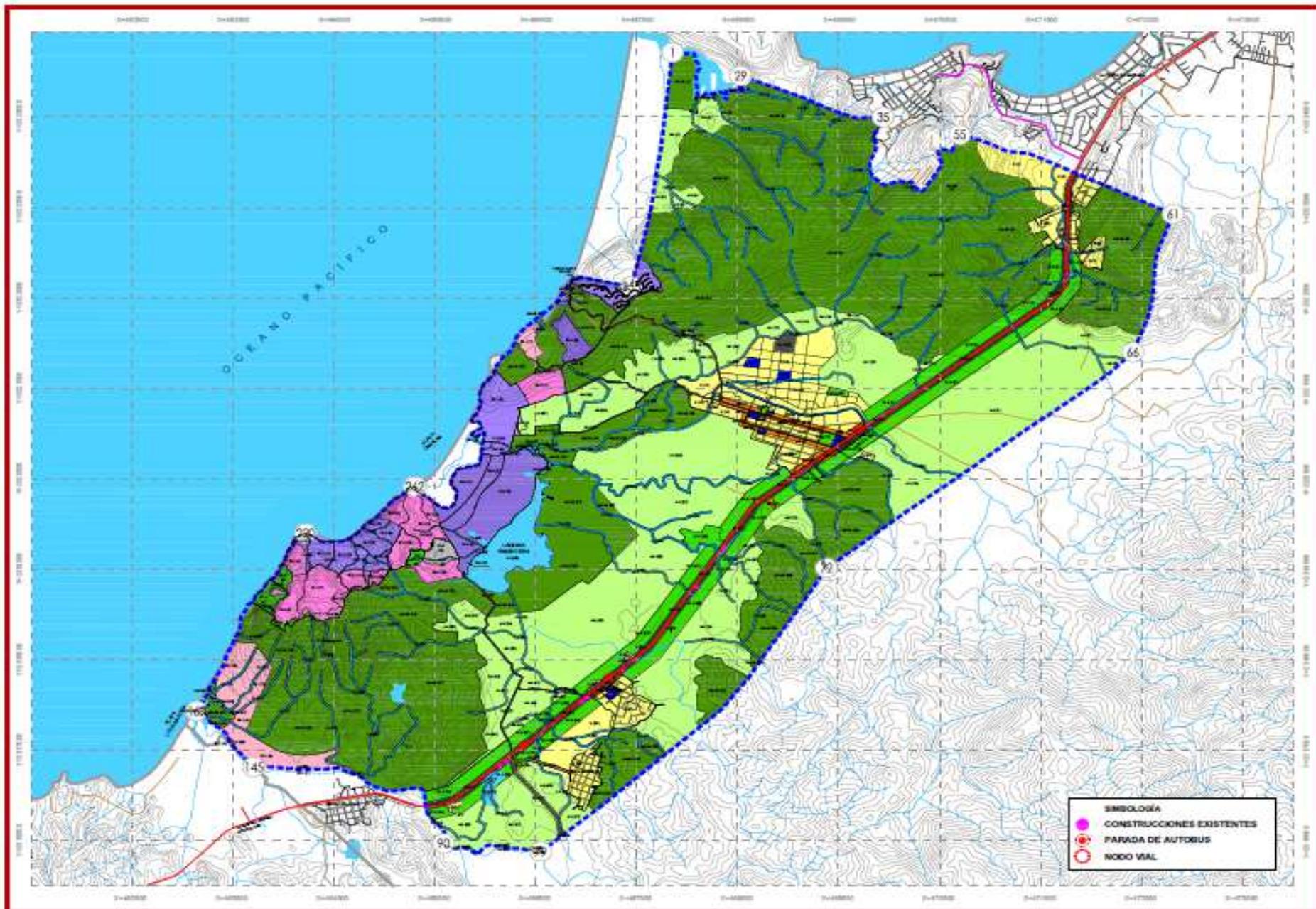
--- Contorno de nivel

#### LOCALIZACIÓN



NOVA AÑO DICIEMBRE 2014

ESCALA: 1:17,000



EL AYUNTAMIENTO DE COMPOSTELA, MAYARIT  
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
Y ECOLOGÍA

**PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO URBANO  
MONTEÓN**

**CLAVE  
E-02      ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

**TIPOS DE ZONAS**

- AN / AS Área natural protegida  
Ayudados Silenciosos
- AA Agricultura
- CA Área de protección a rios y cuerpos de agua

**CLASIFICACIÓN DE USOS HABITACIONALES**

- TH-1 Habitación mínima densidad
- TH-2 Habitación baja densidad
- TH-3 Habitación media densidad
- TH-4 Habitación alta densidad

**CLASIFICACIÓN DE USOS HABITACIONALES**

- H Habitación
- MB Multi-familiares
- BI Equipamiento existentes
- BV Equipamiento nuevos, electivos y mixtos

**INFRAESTRUCTURA E INSTALACIONES ESPECIALES**

- IS-1 Infraestructura regional
- IS-2 Infraestructura urbana
- IS-3 Instalaciones especiales urbanas

**SIMBOLOGÍA GENERAL**

- Límite de Área de Estudio/Plataforma, SUPERFICIE: 3.068-40-02,24 Ha
- Límite Municipal
- Carretera Federal
- Terreno
- Cuerpo de Agua
- Asentamiento humano
- Curvas de nivel

**LOCALIZACIÓN**

**SIMBOLOGÍA**

- CONSTRUCCIONES EXISTENTES
- PARADA DE AUTOBUS
- NODO VISUAL

FECHA: ABRIL 2014  
ESCALA: 1:17.500