V.3

# Programa Parcial de Urbanización

## Fraccionamiento habitacional

# LA QUERENCIA

## Santa María del Oro, Nayarit

## VERSION ABREVIADA

INSTITUCIONES NORMATIVAS

H. Ayuntamiento constitucional de Santa María del Oro, Nayarit

Gobierno del Estado de Nayarit

PROMOVENTE

C. José Roberto Gómez Aguilar

**INDICE**

I. ANTECEDENTES ..... 4
I.1. Enunciado del Programa Parcial de Urbanización ..... 4
I.1.1. Datos generales del proyecto ..... 4
I.1.2. Descripción general del proyecto [Plano E-5] ..... 5
I.1.3. Localización [Plano A-1] ..... 5
I.1.4. Ubicación del área de estudio [Plano A-2] ..... 5
I.1.5. Delimitación del área de aplicación [Plano E-1] ..... 6
I.1.6. Antecedentes de planeación en la zona de estudio ..... 7
I.1.7. Marco jurídico ..... 8
I.1.7.1. Nivel Federal ..... 8
I.1.7.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. ..... 8
I.1.7.1.2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. ..... 8
I.1.7.1.3. Ley General de Planeación ..... 8
I.1.7.1.4. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. ..... 8
I.1.7.2. Nivel estatal ..... 8
I.1.7.2.1. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit. ..... 8
I.1.7.2.2. Ley de Planeación del Estado de Nayarit. ..... 8
I.1.7.2.3. Ley Municipal del Estado de Nayarit. ..... 8
I.1.7.2.4. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit. ..... 8
I.1.7.2.5. Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit. ..... 8
I.1.7.3. Nivel Municipal ..... 8
I.1.7.3.1. Reglamento de construcción para la municipalidad de Santa María del Oro, Nayarit. ..... 8
II. DIAGNOSTICO - PRONOSTICO ..... 10
II.1. Diagnostico ..... 10
II.1.1. Fortalezas y debilidades ..... 10
II.1.2. Potencialidades ..... 11
II.1.3. Síntesis del Diagnostico – Pronostico ..... 11
II.1.3.1. Diagnostico ..... 11
II.1.3.1.1. Medio físico natural ..... 11
II.1.3.1.2. Medio antropogénico (medio físico transformado) ..... 12
II.1.3.1.3. Medio socioeconómico. ..... 12
II.1.3.2. Pronostico ..... 12
III. Objetivos y metas ..... 13

III.1. Definición de objetivos generales ..... 13
III.2. Objetivos particulares ..... 13
III.3. Metas ..... 13
IV. NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE ESTUDIO ..... 14
IV.1. Normatividad de Usos y destinos ..... 16
IV.1.1. Normas de control para las zonas habitacionales de media densidad (H3) 16
IV.1.2. Normas de control para las áreas con destino de donación (A.D) ..... 18
IV.1.3. Normas de control por derecho de vía comisión federal de electricidad (A-REST-CFE) ..... 19
IV.1.4. Normas de control para las vialidades públicas ..... 19
IV.2. Normatividad de diseño urbano. ..... 20
IV.2.1. Normas para relotificacion del diseño urbano ..... 20
IV.2.2. Normas de control para la imagen urbana ..... 20
IV.2.3. Normas de control para las personas con discapacidad. ..... 22
IV.2.4. Criterios de diseño de vialidad ..... 25
IV.2.5. Obras mínimas de urbanización ..... 26
IV.3. Normas de configuración urbana y visual ..... 28
IV.3.1. Criterios de obras para personas con discapacidad ..... 30
V. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO ..... 36
V.1. Imagen objetivo ..... 36
V.2. Concepto general de la estrategia ..... 36
V.2.1. Políticas de desarrollo urbano ..... 36
V.2.1.1. De mejoramiento ..... 37
V.2.1.2. De conservación ..... 37
V.2.1.3. De crecimiento ..... 37
V.3. Zonificación primaria [Plano E-2] ..... 38
V.4. Zonificación secundaria [Plano E-3] ..... 38
V.4.1. Áreas para uso habitacional de media densidad (H-3) ..... 39
V.4.2. Áreas de Donación (AD) ..... 39
V.4.3. Áreas para destino de vialidades públicas. ..... 39
V.4.1. Áreas de restricción por zona federal por líneas de alta tensión eléctrica (A-REST-CFE). ..... 40
V.5. ESTRUCTURA URBANA ..... 40
V.5.1. Estructura territorial (Diseño Urbano) [Plano E-4] ..... 40
V.5.1.1. Áreas habitacionales de media densidad (H3) ..... 40
V.5.1.2. Áreas de donación (AD) ..... 41
V.5.1.3. Áreas de vialidades públicas ..... 41

V.5.1.4. Áreas de restricción por zona federal por líneas de alta tensión eléctrica (A-REST-CFE). ..... 41

V.5.1.5. Resumen general de áreas del proyecto de diseño urbano ..... 41

V.5.2. Estructura vial [Plano E-5] ..... 41

VI. PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL ..... 44

VI.1. Programa de acciones a ejecutar. ..... 44

# I. ANTECEDENTES

## I.1. Enunciado del Programa Parcial de Urbanización

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

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

### I.1.1. Datos generales del proyecto

- **Nombre del Proyecto:**

Programa Parcial de Urbanización fraccionamiento habitacional "La Querencia".

- **Tipo de fraccionamiento:**

Habitacional de tipo medio

- **Ubicación:**

Inmediaciones de la Laguna de Santa María del Oro, con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte, colinda con propiedad de Fletes y Sucesores;

Al sur, colinda con propiedad de Antonio López Correa;

Al Oriente, colinda con propiedad de Mauro Gómez;

Al poniente, colinda con propiedad de la señora Ubaldina Valdivia y con la carretera de La Laguna.

- **Promovente:**

C. José Roberto Gómez Aguilar.

- **Área de aplicación del proyecto:**

De acuerdo con la escritura pública número 23,322, con fecha 7 de marzo de 2000, expedida en la notaria publica número trece perteneciente al Licenciado José Luis Béjar Fonseca, misma que se encuentra registrada ante el registro público de la propiedad y catastro con fecha 15 de marzo de 2000. El polígono cuenta con una superficie de 27,500 metros cuadrados.

Sin embargo, de acuerdo al levantamiento topográfico la superficie real es de 22,877.40 metros cuadrados, siendo esta última superficie la que se tomara en cuenta para el presente proyecto.

- **Régimen de propiedad:**

Pequeña propiedad, cuya acreditación de propiedad se demuestra con la escritura pública descrita en el punto anterior.

- **Uso de suelo propuesto:**

  Habitacional de densidad media H3

### I.1.2. Descripción general del proyecto [Plano E-5]

La acción urbanística que se pretende llevar a cabo es la construcción de un fraccionamiento habitacional de tipo medio, basado en la normatividad de diseño urbano que para ese tipo de fraccionamientos establece la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.

El terreno a desarrollar cuenta con una superficie de 22,877.4 metros cuadrados, sobre los cuales se urbanizarán un total 48 lotes habitacionales de tipo unifamiliar.

La superficie a desarrollar para vivienda será de 12,471.53 metros cuadrados representando un total del 54.51% del total del terreno.

El proyecto contara además con 4 lotes que tendrán un destino como áreas de donación, con una superficie total de 2,075.64 metros cuadrados, lo que representa un 9.07% de la superficie total del predio, y un 16.64% de la superficie neta vendible.

Por el predio cruza una línea de alta tensión de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), lo cual genera una restricción o derecho de vía para lo cual se está respetando de acuerdo a la norma un total de 10 metros en ambos lados a partir del eje de la línea, lo que genera un polígono de 856.52 metros cuadrados, representando un total del 3.74% del total del predio.

Por último, se encuentran las vialidades del fraccionamiento que serán de tipo públicas y contarán con secciones de 12.00 y 15.00 metros al interior, así como la vialidad de acceso al desarrollo que tendrá una sección variable que va de los 7.00 a los 12.00 metros, esto derivado de la sección con la que cuenta la servidumbre de acceso al predio. En todas las vialidades están contempladas además de los carriles de circulación vehicular, áreas de circulación para peatones (banquetas) y para ciclistas (ciclovías), además de un área de estacionamiento público que contara con 18 cajones. La superficie total de vialidades y área para estacionamiento público es de 7,473.71 metros cuadrados y representa un 32.67% del área total.

### I.1.3. Localización [Plano A-1]

El predio sobre el cual se pretende llevar a cabo el fraccionamiento habitacional de tipo medio "La Querencia", es un terreno con una superficie de 22,877.49 metros cuadrados perteneciente al municipio de Santa María del Oro y ubicado en las inmediaciones de la Laguna del mismo nombre.

El acceso principal es por la carretera pavimentada de dos carriles que comunica la cabecera municipal con la Laguna teniendo acceso directo al predio.

### I.1.4. Ubicación del área de estudio [Plano A-2]

Para los efectos del Programa Parcial de Urbanización el fraccionamiento habitacional de tipo medio "La Querencia", se tomó como área de estudio el área de influencia inmediata del predio. Esta zona comprende los siguientes vértices y coordenadas: (Ver Tabla I-1).

Tabla I-1.- Delimitación del área de estudio georreferenciada en coordenadas UTM

| Cuadro de construcción | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lado | | Rumbo | Distancia | V | Coordenadas | |
| Est | Pv | | | | Y | X |
| | | | | 1 | 2,365,273.00 | 541,551.00 |
| 1 | 2 | N 90°00'00" E | 6,400.00 | 2 | 2,365,273.00 | 547,951.00 |
| 2 | 3 | S 00°00'00" E | 5,100.00 | 3 | 2,360,173.00 | 547,951.00 |
| 3 | 4 | N 90°00'00" W | 6,400.00 | 4 | 2,360,173.00 | 541,551.00 |
| 4 | 1 | N 00°00'00" E | 5,100.00 | 1 | 2,365,273.00 | 541,551.00 |
| Superficie = 32,640,000.00M$^2$ | | | | | | |

## I.1.5. Delimitación del área de aplicación [Plano E-1]

El área de aplicación que ampara el presente Programa Parcial de Urbanización cuenta con una superficie neta de 22,877.49 metros cuadrados, y cuyo polígono se encuentra georreferenciado en coordenadas "Universal Transversal Mercator (UTM)", y se detalla en la Tabla I-2.

Tabla I-2.- Delimitación del área de aplicación del proyecto

| Lado | | Rumbo | Distancia | V | Coordenadas | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Est | Pv | | | | Y | X |
| | | | | 1 | 2,362,031.82 | 544,654.39 |
| 1 | 2 | S 44°27'47.39" E | 50.203 | 2 | 2,361,995.99 | 544,689.56 |
| 2 | 3 | S 43°24'39.93" E | 24.993 | 3 | 2,361,977.84 | 544,706.73 |
| 3 | 4 | S 45°08'01.04" E | 30.647 | 4 | 2,361,956.22 | 544,728.45 |
| 4 | 5 | S 64°00'55.54" E | 61.96 | 5 | 2,361,929.07 | 544,784.15 |
| 5 | 6 | S 25°46'12.96" W | 32.998 | 6 | 2,361,899.35 | 544,769.80 |
| 6 | 7 | S 26°27'37.59" W | 61.744 | 7 | 2,361,844.08 | 544,742.29 |
| 7 | 8 | S 26°19'17.05" W | 30.036 | 8 | 2,361,817.16 | 544,728.97 |
| 8 | 9 | N 70°45'01.97" W | 30.148 | 9 | 2,361,827.10 | 544,700.51 |
| 9 | 10 | N 68°22'44.33" W | 23.195 | 10 | 2,361,835.64 | 544,678.95 |
| 10 | 11 | N 69°31'08.31" W | 17.541 | 11 | 2,361,841.78 | 544,662.52 |
| 11 | 12 | N 70°38'32.66" W | 24.631 | 12 | 2,361,849.94 | 544,639.28 |
| 12 | 13 | N 69°41'50.05" W | 14.507 | 13 | 2,361,854.98 | 544,625.67 |
| 13 | 14 | N 58°40'04.21" W | 4.047 | 14 | 2,361,857.08 | 544,622.22 |
| 14 | 15 | N 45°19'55.87" W | 9.843 | 15 | 2,361,864.00 | 544,615.22 |
| 15 | 16 | S 54°33'44.72" W | 188.987 | 16 | 2,361,754.42 | 544,461.24 |
| 16 | 17 | N 76°46'45.85" W | 11.088 | 17 | 2,361,756.96 | 544,450.44 |
| 17 | 18 | N 09°19'23.05" E | 6.608 | 18 | 2,361,763.48 | 544,451.52 |
| 18 | 19 | N 77°34'54.47" E | 13.382 | 19 | 2,361,766.36 | 544,464.58 |
| 19 | 20 | N 56°01'38.61" E | 39.532 | 20 | 2,361,788.45 | 544,497.37 |
| 20 | 21 | N 41°45'34.98" E | 36.144 | 21 | 2,361,815.41 | 544,521.44 |
| 21 | 22 | N 31°36'13.94" E | 64.764 | 22 | 2,361,870.57 | 544,555.38 |
| 22 | 23 | N 36°17'43.32" E | 18.59 | 23 | 2,361,885.55 | 544,566.38 |
| 23 | 24 | S 77°34'21.15" E | 11.742 | 24 | 2,361,883.03 | 544,577.85 |
| 24 | 25 | S 70°08'14.78" E | 18.656 | 25 | 2,361,876.69 | 544,595.40 |
| 25 | 26 | S 64°36'18.28" E | 6.064 | 26 | 2,361,874.09 | 544,600.87 |
| 26 | 27 | S 75°26'23.86" E | 4.7 | 27 | 2,361,872.91 | 544,605.42 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 27 | 28 | S 89°02'15.30" E | 1.57 | 28 | 2,361,872.88 | 544,606.99 |
| 28 | 29 | N 54°33'37.36" E | 4.014 | 29 | 2,361,875.21 | 544,610.26 |
| 29 | 30 | N 77°27'04.52" E | 7.759 | 30 | 2,361,876.89 | 544,617.84 |
| 30 | 31 | N 17°36'18.45" E | 9.608 | 31 | 2,361,886.05 | 544,620.74 |
| 31 | 32 | N 18°37'24.38" E | 40.286 | 32 | 2,361,924.23 | 544,633.61 |
| 32 | 33 | N 23°36'05.46" E | 32.756 | 33 | 2,361,954.24 | 544,646.72 |
| 33 | 34 | N 12°55'26.10" E | 3.769 | 34 | 2,361,957.92 | 544,647.57 |
| 34 | 35 | N 08°13'44.69" E | 7.574 | 35 | 2,361,965.41 | 544,648.65 |
| 35 | 36 | N 13°19'40.34" E | 18.608 | 36 | 2,361,983.52 | 544,652.94 |
| 36 | 37 | N 15°14'21.88" E | 16.326 | 37 | 2,361,999.27 | 544,657.23 |
| 37 | 38 | N 08°47'44.35" W | 19.371 | 38 | 2,362,018.41 | 544,654.27 |
| 38 | 1 | N 00°31'36.99" E | 13.41 | 1 | 2,362,031.82 | 544,654.39 |
| **SUPERFICIE = 22,877.40 m2** | | | | | | |

### I.1.6. Antecedentes de planeación en la zona de estudio

Uno de los principios de la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos establecidos por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, es el de la coherencia y racionalidad, que consiste en adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales.

Que se resumen en la tabla siguiente "Marco de Planeación del Programa Parcial de Urbanización" y que sustenta las posibilidades del ordenamiento del Área de Estudio, en el ámbito de Gobierno, de la Planeación del Desarrollo Urbano y en el aspecto Ambiental. (Ver Tabla I-3)

**Tabla I-3.- Marco de planeación del Programa Parcial de Urbanización**

| **Planes de gobierno** | | |
|---|---|---|
| **Ámbito Nacional** | **Ámbito Estatal o regional** | **Ámbito Municipal** |
| Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 | Plan Estatal de Desarrollo de Nayarit 2017-2021 | Plan de Desarrollo Municipal Santa María del Oro 2017-2021 |
| **Planes o programas de desarrollo urbano** | | |
| Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 | | Programa de ordenamiento ecológico de la cuenca de la Laguna de Santa María del Oro, Nayarit. |
| Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018 | | Plan de Desarrollo Urbano de la Laguna de Santa María del Oro. |
| Programa Estatal de Vivienda, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial 2011 – 2017 | | |

## I.1.7. Marco jurídico

### I.1.7.1. Nivel Federal

#### I.1.7.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Aprobada el 01 de diciembre del 1916, y publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha del 05 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 08-08-2019.

#### I.1.7.1.2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Aprobada el 13 de octubre del 2016, y publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha del 28 de noviembre de 2016. Última reforma publicada DOF 14-05-2019.

#### I.1.7.1.3. Ley General de Planeación

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

#### I.1.7.1.4. Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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

### I.1.7.2. Nivel estatal

#### I.1.7.2.1. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nayarit.

Aprobada el 05 de febrero del 1918, y publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit los días 17, 21, 24 y 28 de febrero y 3, 7, 10 y 14 de marzo de 1918, con la última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 20 de junio del 2017.

#### I.1.7.2.2. Ley de Planeación del Estado de Nayarit.

Aprobada el 24 de Julio del 1997, y publicada en la Tercera Sección del el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el día 30 de Julio de 1997, con la última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 29 de mayo del 2019.

#### I.1.7.2.3. Ley Municipal del Estado de Nayarit.

Publicada en el Periódico Oficial el 4 de agosto de 2001, última reforma el 22 de octubre del 2019.

#### I.1.7.2.4. Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Nayarit.

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

#### I.1.7.2.5. Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Nayarit.

Aprobada el 03 de abril del 2001, y publicada en la Tercera Sección del el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el día 25 de abril de 2001, con la última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Nayarit el 3 de junio del 2019.

### I.1.7.3. Nivel Municipal

#### I.1.7.3.1. Reglamento de construcción para la municipalidad de Santa María del Oro, Nayarit.

Publicada en la séptima Sección del Periódico Oficial del Estado de Nayarit el día 01 de marzo de 2017.

# II. DIAGNOSTICO - PRONOSTICO

## II.1. Diagnostico

### II.1.1. Fortalezas y debilidades

**Tabla II-1.-Las fortalezas y debilidades corresponden al sector interno y las potencialidades y amenazas al sector externo[1]**

| Fortalezas | Debilidades |
|---|---|
| **Medio físico natural** | |
| Terreno con características panorámicas de alto valor escénico y paisajístico | Terreno con características panorámicas de alto valor escénico y paisajístico |
| Pendientes naturales del terreno óptimas para el desarrollo urbano | Suelos que requerirán mejoramiento del mismo para el desarrollo de las obras de urbanización |
| Zona sin riesgos ante fenómenos naturales externos | Existen zonas que están contaminadas por la utilización de productos agroquímicos. |
| Predio a desarrollar sin vegetación nativa, no se afectaran especies endémicas | |
| No se detectaron especies de fauna bajo ningún estatus de protección por las normas ambientales. | |
| **Medio físico transformado** | |
| El sitio del proyecto cuenta con los servicios públicos básicos de agua potable, energía eléctrica y alumbrado público. | No existe cobertura de servicio de alcantarillado sanitario (actualmente se encuentra en construcción un primera etapa que beneficiara el sitio del proyecto) |
| Existe infraestructura vial de acceso a la zona | |
| Existen Usos de suelo compatibles en la zona de estudio. | |
| **Medio socioeconómico** | |
| La población ocupada representa el 99% respecto a la PEA, lo cual es indicador favorable en materia de empleo. | |
| 65% de la PEA percibe ingresos de hasta 5 veces el salario mínimo; no se presentan situaciones de extrema pobreza. | |

[1] Fuente. Elaboración de Soluciones Arquitectónicas e Ingeniería,

## II.1.2. Potencialidades

**Tabla II-2.- Potencialidades y amenazas del sector**

| Potencialidades | Amenazas |
|---|---|
| **Medio físico natural** | |
| Clima cálido, alta calidad ambiental, zona tipificada en la escala mínima de riesgos por desastres naturales. | |
| **Medio físico transformado** | |
| Los habitantes de la zona expresan tener entre sus aspiraciones el mejoramiento de sus colonias para lo cual están dispuestos tanto a participar como a aportar en la medida de sus posibilidades económicas. | Altos niveles de generación de desechos sólidos, falta de programas de manejo integral, sitios de disposición final y proliferación de tiraderos clandestinos a la orilla de la alguna. |
| | Falta de regulación a la imagen urbana |
| | Falta de una plataforma de servicios turísticos de calidad y diversificados: (alimentos y bebidas, recreación y entretenimiento, cultura, etc.), que impide promover masivamente el destino |
| **Medio socioeconómico** | |
| De acuerdo a la pirámide de edades en el área de aplicación las mayores demandas se refieren a empleo, así como educación primaria y preescolar | La necesidad de vivienda de la población aunado con la falta de instrumentos de planeación urbana en la zona pueden alentar el crecimiento de asentamientos humanos irregulares. |
| Mercado de visitantes nacionales y extranjeros en franco crecimiento. | Crecimiento desordenado si no se cuenta con una planificación urbana acorde y actual. |

## II.1.3. Síntesis del Diagnostico – Pronostico

### II.1.3.1. Diagnostico

#### II.1.3.1.1. Medio físico natural

- La topografía del área de estudio presenta mayormente pendientes que oscilan en entre el 5% y el 30%, la pendientes mayores al 30% se encuentran en la partes montañosas fuera del sitio de aplicación, el predio a desarrollar tiene pendiente idóneas de entre el 5 y el 15%.
- Geológicamente el suelo no presente fallas que condicionen el desarrollo urbano en la zona.
- Edafológicamente, el área de aplicación presenta algunos suelos conocidos como problemáticos, que representa una condicionante moderada para el desarrollo urbano, ya que condiciona al mejoramiento del mismo para evitar asentamientos del suelo y corrosión a las redes de infraestructura.
- En cuanto al tema de la hidrología, el área es susceptible de extraer agua subterránea para el consumo humano. En el área de aplicación no se aprecian cuerpos de agua que condicionen el desarrollo.
- La vegetación en la zona no es una limitante, ya que no se encuentran vegetación endémica que requiera la remoción de la misma.

#### II.1.3.1.2. Medio antropogénico (medio físico transformado)

- El régimen actual predominante en sitio del proyecto es de propiedad privada.
- Al hablar de estructura vial esta se encuentra comunicada por una vialidad regional que es la carretera que conduce de la cabecera municipal a La Laguna, existen otras vialidades regionales que comunican a la Laguna con las localidades de Cofradía de Acuitapilco y otra con El Buruato;
- En cuanto a infraestructura la zona cuenta con los servicios de agua potable, electrificación. En cuanto al drenaje se encuentra en construcción la primera fase de esta red que dará servicio a la zona habitacional y restaurantera de la Laguna, beneficiando el sitio del proyecto, se espera que este año 2020 se encuentre en operación.
- Las principales problemáticas ambientales existentes son a causa de contaminación por agroquímicos.

#### II.1.3.1.3. Medio socioeconómico.

- Existe demanda de suelo urbano enfocado al sector turístico.

### II.1.3.2. Pronostico

- De continuar las tendencias de crecimiento la distribución se haría en mayor parte en espacios aprobados por los diferentes planes de desarrollo, hacia La Laguna.
- Para apoyar el crecimiento es necesario apoyar con diferentes actividades económicas y creando diferentes fuentes de empleo

# III. OBJETIVOS Y METAS

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

## III.1. Definición de objetivos generales

- Participar en la oferta de vivienda de tipo turístico residencial en la zona de la laguna. Complementar la infraestructura a una zona en la que se tiene una tendencia al desarrollo turístico.
- La diversificación de las actividades productivas de las comunidades.
- Salvaguardar las condiciones ambientales de la laguna y su cuenca.
- La integración de las comunidades circunvecinas a los beneficios generados por la actividad turística, y particularmente la generación de empleos directos e indirectos.
- Incidir en el Ordenamiento Ecológico y el Plan de Desarrollo Integral de la laguna para que se garantice su desarrollo turístico sustentable.
- Promover un desarrollo urbano integral y equilibrado.

## III.2. Objetivos particulares

- Contar con un instrumento que defina la zonificación primaria y secundaria de la zona de aplicación, así como su regulación y administración.
- Crear 48 viviendas, a partir de la aprobación del Programa Parcial de Urbanización.
- Dotar de la infraestructura necesaria al fraccionamiento.
- Regular y controlar la edificación.
- Satisfacer las necesidades de equipamiento urbano
- Integrar la estructura vial.

## III.3. Metas

- Aprobación e implementación de este Programa Parcial Urbano.
- Introducir red de agua potable.
- Crear un circuito de red de alcantarillado sanitario.
- Construcción de vialidades del tipo local y primarias;
- Así como la construcción de guarniciones y banquetas.

# IV. NORMATIVIDAD PARA EL ÁREA DE ESTUDIO

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

## A. Definiciones

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

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

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

**Uso general del suelo**. Es el fin o aprovechamiento permitido que se asigna a un área o predio de acuerdo a la clasificación contenida en la tabla de usos del suelo y que corresponde a la tipología establecida en el artículo 97 de la ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del estado de Nayarit (LAHOTDUEN).

**Uso específico del suelo**. Es el uso el fin o aprovechamiento permitido que se asigna a un área o predio de entre las sub categorías de usos y destinos referidas en la tabla de usos y destinos.

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

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

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

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

**Coeficiente de utilización del suelo (CUS)**. Es la superficie máxima de construcción permitida, resultante de sumar todos los pisos o niveles por construir, con exclusión de los estacionamientos cubiertos, circulaciones verticales y andadores externos cubiertos que den servicios al inmueble. En el caso del uso turístico, este concepto también se refiere al número máximo de viviendas que se permite construir.

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

## B. Reglas generales

La aplicación del Programa se sujeta a las reglas siguientes:

Las licencias de uso del suelo, de construcción y de funcionamiento se ajustarán a: las regulaciones contenidas en las zonificaciones primaria y secundaria, a la normatividad

contenida en el Programa Parcial de Urbanización, a las restricciones federales, estatales y municipales, a las demás normas aplicables de la LAHOTDUEN.

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

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

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

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

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

El señalamiento de las restricciones federales y estatales en los planos correspondientes sólo tiene por objeto representar cartográficamente las franjas afectas a prohibición absoluta de construcción o en su caso permiso de ésta con sujeción a condiciones de tipo y/o altura. Toda construcción dentro del polígono de aplicación está afecta a las restricciones federales y estatales previstas en las leyes y reglamentos correspondientes.

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

**C. Usos y destinos permitidos y sus limitaciones.**

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

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

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

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

**D. De las áreas libres de construcción.**

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

**E. De los destinos para equipamiento.**

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

**F. De las prohibiciones.**

En el polígono de aplicación se prohíbe:

Cerrar, obstaculizar o impedir en cualquier forma el acceso vehicular y peatonal a las vías públicas. A menos que el desarrollo se constituya bajo la modalidad de un régimen en condómino, y en tal supuesto tendrá que generarse un reglamento en el cual se deberán fijar las restricciones respectivas;

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

**G. Del ordenamiento ecológico**

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

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

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

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

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

**H. De las tramitaciones pendientes.**

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

## IV.1. Normatividad de Usos y destinos

A continuación se describe la normatividad relativa a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana a aplicar para la acción urbanística objeto del Programa Parcial, las cuales normarán la elaboración del Proyecto Definitivo de Urbanización. Mismas responden a los lineamientos establecidos por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

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

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

Tabla IV-1.- Normas para el Control de la Urbanización y la Edificación de las Zonas Habitacionales de baja densidad H3

| Normas de control de la urbanización y la edificación | Unifamiliar H3 |
|---|---|
| Densidad máxima hab/ha | 200 |
| Densidad máxima viv/ha | 40 |
| Superficie mínima de lote | 140 m² |
| Frente mínimo de lote | 8 metros lineales |
| Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) | 0.8 |
| Coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) | 1.6 |
| Número de niveles permitido | R |
| Cajones de estacionamiento | 2 |
| Restricción frontal | 2 metros lineales |
| % Área jardinada en restricción frontal | 30% |
| Restricción lateral | NO APLICA |
| Restricción posterior | 3 metros lineales |
| Modo de edificación | Cerrado |
| R= La resultante de aplicar la relación entre el C.O.S. y el C.U.S, salvo en aquellos casos donde se establezcan directrices específicas para una determinada zona en los planes de nivel inferior. | |

En las zonas habitaciones de media densidad H3, los usos y destino permitidos se indican a continuación:

**Tabla IV-2.- Categoría de Usos y Destinos permitidos para la zonas habitacionales de media densidad H3**

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

Por otro lado, la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit (LAHOTDUEN) establece normas específicas que deben cumplir los fraccionamientos habitacionales de tipo medio.

- Se ubicarán en áreas cuya densidad de población proyectada sea menor de 200 habitantes por hectárea de acuerdo al Programa Municipal;

- El frente de los lotes para vivienda unifamiliar será de 8.00 metros mínimo y superficie no menor de 120.00 metros cuadrados;
- El frente de los lotes para vivienda plurifamiliar vertical será de 16.00 metros mínimo y superficie no menor de 480.00 metros cuadrados;
- Dos cajones mínimos para estacionamiento por vivienda;

- Se permitirá el uso comercial o de servicios en las vialidades primarias, atendiendo a los criterios de compatibilidad de uso de suelo establecido en el plan de desarrollo correspondiente;
- En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo al número de viviendas proyectadas para cada andador. Dichos andadores tendrán como mínimo un ancho de 4.00 metros y contar con un área verde de cuando menos el 40% de su anchura;
- El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose la construcción de viviendas plurifamiliares verticales y horizontales en un máximo del 50% de la superficie vendible;
- Se permitirá la construcción como máximo en un 80% de la superficie del lote, los cajones de estacionamiento y el resto se destinará a espacios abiertos, y
- El fraccionador deberá donar al Municipio el 15% de la superficie neta vendible del fraccionamiento debidamente urbanizado.

### IV.1.2. Normas de control para las áreas con destino de donación (A.D)

De acuerdo a la Ley, son las cesiones gratuitas de terrenos con o sin edificaciones por parte del fraccionador o promotor al municipio para infraestructura, equipamiento, vialidad, servicios, áreas verdes, de activación física, recreación y espacios abiertos en los fraccionamientos, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y subdivisiones.

En la Tabla IV-3 se puede apreciar las normas sobre áreas de donación para fraccionamientos habitacionales de tipo medio que derivan de la Ley estatal de la materia (LAHOTDUEN). Al respecto las disposiciones vigentes señalan la obligación de los promotores que pretendan proyectos de vivienda de entregar en donación al Ayuntamiento que corresponda un porcentaje de la superficie vendible de acuerdo al tipo de fraccionamiento de que se trate, así como desarrollar obras complementarias, en ambos casos para satisfacer las necesidades de equipamiento básico:

**Tabla IV-3.- Normas sobre áreas de donación y equipamiento para fraccionamientos habitacionales de tipo medio**

| Normatividad | Fraccionamientos de tipo medio |
|---|---|
| Área de donación | 15 % de la superficie vendible |
| Receptor | Municipio |
| Características | No especificado |
| Destino | Infraestructura, equipamiento y servicios públicos; 30% para áreas verdes, parques y jardines |

Fuente: con base en el artículo 180 fracción IX; de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Independientemente de lo anterior las áreas de donación a ceder deberán cumplir con las siguientes características de acuerdo a lo establecido en el artículo 229 de la LAHOTDUEN:

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

En ningún caso podrán considerarse como áreas de donación destinadas a equipamiento urbano de acuerdo a lo establecido en el artículo 229 de la LAHOTDUEN:

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

**Conclusiones:**

- Para el presente Programa Parcial de Urbanización, el promovente del proyecto donara al municipio de Santa María del Oro, la superficie correspondiente al 15% del área vendible, misma que deberán cumplir con las características señaladas anteriormente.

### IV.1.3. Normas de control por derecho de vía comisión federal de electricidad (A-REST-CFE)

Es una franja de terreno que se ubica a lo largo de cada línea aérea, cuyo eje longitudinal coincide con el trazo topográfico de la línea; para el caso del presente proyecto el ancho será de 10 metros a cada lado a partir del eje de la línea central.

Cabe mencionar que con el levantamiento topográfico previo al proyecto se obtuvo información de la ubicación exacta de los postes y líneas de alta tensión eléctrica, por lo que existe una diferencia entre el trazo aproximado que maneja la cartografía general y el levantamiento preciso realizado en el sitio del proyecto, derivado de esto, para proceder a realizar la delimitación, se tomara la información del levantamiento topográfico.

### IV.1.4. Normas de control para las vialidades públicas

Para el caso de las vialidades de tipo público que tendrá el fraccionamiento, al respecto la Ley de asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit en su artículo 177 fracciones XIV, XV y XVI establece que quienes lleven a cabo fraccionamientos habitacionales estarán obligados a cumplir con las siguientes disposiciones en cuanto al diseño de vialidades:

- El ancho mínimo de las vialidades locales será de a 12 metros, medidas de alineamiento a alineamiento, y el de las calles colectoras de 15 metros de anchura. En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el proyecto;
- En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo al número de viviendas proyectadas para cada andador. Dichos andadores tendrán como mínimo un ancho de 4.00 metros y contar con un área verde de cuando menos el 40% de su anchura;

- Las banquetas tendrán como mínimo de 2.00 y 3.00 metros de ancho en las vialidades locales y colectoras respectivamente, y del cual se destinará 1.50 metros de ancho para la ciclovía en la sección adyacente al arroyo vehicular. De igual manera deberá integrar una franja de equipamiento de 50 centímetros como mínimo, el cual contendrá el mobiliario urbano y la vegetación endémica.

En cuanto a la sección mínima descrita en las normas anteriores se le aplicará una excepción a la validad de acceso (vialidad tipo "C"), ya que, por motivos de tenencia de la tierra solo se tiene la posesión legal sobre una franja de terreno que cuenta con una sección de 7 hasta 12 metros de ancho.

## IV.2. Normatividad de diseño urbano.

### IV.2.1. Normas para relotificacion del diseño urbano

El proyecto de diseño urbano presentado en el presente Programa Parcial de Urbanización en el plano E-4, cumple con la normatividad señalada para los Usos y Destinos de suelo propuestos en el presente Programa Parcial de Urbanización.

Acorde a lo señalado en el artículo 246, que a la letra dice:

> *"Se entiende por relotificación, al acto mediante el cual dos o más lotes de un fraccionamiento modifican sus dimensiones originalmente autorizadas sin modificar la densidad de población."*

Por lo que para llevar a cabo una modificación al proyecto de diseño urbano en términos del artículo anterior, el promovente deberá realizar el procedimiento de relotificacion establecido en el artículo 247 y 248 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

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

### IV.2.2. Normas de control para la imagen urbana

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

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

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

Derivado de lo anterior, se establece que se deberá solicitar la autorización del ayuntamiento para llevar a cabo tanto subdivisiones y fusiones de predios, como cualquier obra de construcción, reparación, ampliación, modificación, reconstrucción, restauración, cumpliendo con las normas y procedimientos establecidos.

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

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

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

Artículo 280:

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

Artículo 281:

> *"Toda alteración en el trazo del frente de una construcción hacia fuera del alineamiento oficial, salvo los casos de excepción que establezcan la ley, los reglamentos y las autoridades competentes, será considerada como invasión de la vía pública, quedando obligado el dueño o poseedor de la construcción a demoler la parte de la misma que motive dicha invasión, dentro del plazo que al efecto señalen las autoridades correspondientes, quienes podrán en su caso, hacer la demolición a costa del propietario o poseedor, con independencia de la sanción administrativa que se le imponga."*

Artículo 282:

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

Artículo 283:

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

Artículo 284:

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

Adicionalmente, se proponen las siguientes normas en la materia:

- El diseño urbano y arquitectónico, deberán adecuarse a las condiciones climáticas y aprovechar las características naturales del sitio;
- El conjunto habitacional procurará estructurar espacios que se integren al paisaje del entorno, contribuyan a mejorar la imagen urbana de la zona, produzcan sensaciones y ambientes agradables y que propicien una identidad propia mediante la combinación de formas, volúmenes y colores;
- En edificaciones de uso habitacional, los tinacos, domos, tanques estacionarios y elementos de servicios deberán ocultarse con muros
- Se evitará que al frente de las viviendas se sitúen patios de servicio; cuando esto no sea posible su interior no deberá quedar expuesto a la vista desde la vía pública o desde las áreas de uso común en el caso de condominios;
- En construcciones habitacionales la altura máxima permitida se medirá en general sobre el nivel de la banqueta;
- Las estructuras de soporte de anuncios situados en la techumbre de edificios o terrenos baldíos deberá quedar oculta mediante el mismo letrero;
- La autorización de anuncios se sujetará a lo establecido en el reglamento respectivo;
- El diseño del mobiliario urbano debe corresponder con la imagen urbana que se pretende alcanzar. El mobiliario comprende: nomenclatura de calles, señalización, semáforos, postes de alumbrado, faroles, cestos de basura, casetas telefónicas, paraderos, buzones y equipamiento de parques y jardines como bancas, kioscos y fuentes, entre otros.
- En complemento a lo anterior, se propone la formulación de un reglamento de imagen urbana aplicable a la zona de estudio. Dicho reglamento deberá constituirse en un instrumento jurídico que:
    - Establezca normas y criterios específicos de diseño y construcción relacionados con la imagen urbana;
    - Defina facultades, atribuciones, funciones, responsabilidades y obligaciones de las autoridades en materia de mejoramiento, rehabilitación, preservación de la imagen urbana;
    - Limite la ejecución de actos arbitrarios o dañinos a la imagen urbana;
    - Sea congruente con las regulaciones en materia de anuncios y publicidad exterior;
    - Contribuya a fortalecer la identidad y cohesión social de las comunidades;
    - Induzca la participación social en los esfuerzos para mejorar y preservar la imagen urbana de sus colonias;
    - Propicie la realización de proyectos y acciones con la colaboración de la comunidad de cada colonia y organizaciones sociales y privadas;
    - Derive en mecanismos para que los propios vecinos colaboren en la vigilancia y mantenimiento de la imagen urbana.
    - Adicionalmente, se sugiere revisar las disposiciones contenidas en el bando municipal relacionadas con la obligación de los vecinos de barrer y conservar en buen estado las banquetas al frente de sus viviendas, así como las medidas de control, vigilancia y sanción para evitar el grafiti con el apoyo de los vecinos.

### IV.2.3. Normas de control para las personas con discapacidad.

De acuerdo con el artículo 6 (fracciones I al V), de la ley para la protección e inclusión social de las personas con discapacidad del estado de Nayarit (LPISPD) las personas discapacitadas[2] deben gozar de los siguientes derechos:

Artículo 6:

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

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

Artículo 35:

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

Artículo 35 bis:

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

Artículo 41:

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

[2] Toda persona con capacidad disminuida o limitada para realizar las actividades necesarias en su normal desempaño físico, mental, ocupacional y económico como consecuencia de una insuficiencia somática o psicológica. (artículo 2)

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

Artículo 38:

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

Artículo 48:

> *"Los ayuntamientos asumirán, en los términos de este ordenamiento y convenios que suscriba con el Ejecutivo del Estado, un programa de supresión de barreras arquitectónicas y vigilarán dentro de su respectiva esfera de competencia, el cumplimiento de las disposiciones contendidas en esta Ley y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia."*

Artículo 64:

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

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

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

- Al interior de las edificaciones se debe prever la localización adecuada de muebles sanitarios, cocinas, closet, puertas, apagadores, contactos, llaves de agua, timbres y aparatos de intercomunicación, entre otros.;
- Al interior de las edificaciones y espacios de uso público se deberá contar con posibilidades de recorrido libre de obstáculos para el desplazamiento, tanto desde la vía pública hacia el interior como dentro de las edificaciones, por personas con capacidades diferentes y adultos mayores;
- Las condiciones anteriores serán requisito para la autorización de construcciones nuevas o para las ampliaciones de las existentes, por lo que es obligación de los constructores darles cumplimiento.

### IV.2.4. Criterios de diseño de vialidad

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

- **Jerarquía**, que es la clasificación de las diferentes vialidades según su importancia.
- **Capacidad**, la capacidad de vehículos que pueden circular sin provocar un congestionamiento.
- **Velocidad,** la velocidad promedio en que puede circular un vehículo en una calle determinada.

A continuación se describen los dos niveles de jerarquización, los cuales se encuentran definidos como sigue:

- **Vialidades locales "A".**
  Estas vialidades tienen un objetivo de tanta importancia como es el de dar acceso a propiedades adyacentes y en las cuales las necesidades de tránsito de paso tienen poca o ninguna prioridad.
  Tendrán una sección de 12.00 metros, con un carril de circulación por cada sentido de flujo vial, serán vialidades de tipo público.

Tabla IV-4.- Normas y especificaciones técnicas de las vialidades locales "A"

| | |
|---|---|
| Sección total: | 12.00 metros |
| Velocidad en ejes principales: | 20 km/h máxima |
| Número de carriles de circulación: | 2 |
| Número de carriles de estacionamiento | No tiene |
| Sección de carriles de circulación | 4.00 Mts. |
| Sección circulación peatonal y ciclistas: | 1.00 mts para cada uno en ambas aceras. |

- **Vialidades locales "B".**
  Estas vialidades al igual tienen como objetivo el de dar acceso a propiedades adyacentes y en las cuales las necesidades de tránsito de paso tienen poca o ninguna prioridad, solo que este tipo cuentan con un carril de estacionamiento.
  Tendrán una sección de 15.00 metros, con un carril de circulación por cada sentido de flujo vial, más un carril para estacionamiento, serán vialidades de tipo público.

Tabla IV-5.- Normas y especificaciones técnicas de las vialidades locales "B

| | |
|---|---|
| Sección total: | 15.00 metros |
| Velocidad en ejes principales: | 20 km/h máxima |
| Número de carriles de circulación: | 2 |
| Número de carriles de estacionamiento | 1 |
| Sección de carriles de circulación | 3.50 Mts. |
| Sección de carriles de estacionamiento | 3.00 Mts. |
| Sección circulación peatonal y ciclistas: | 1.00 mts para cada uno en ambas aceras. |

### IV.2.5. Obras mínimas de urbanización

Entre las obligaciones de los fraccionadores, la LAHOTDUEN en su artículo 177 específica las obras mínimas de urbanización que deben cumplir los fraccionamientos habitacionales de tipo medio, las cuales se esquematizan en la Tabla IV-6.

Tabla IV-6.- Normas sobre obras de urbanización para fraccionamientos habitacionales tipo medio

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

| | |
|---|---|
| XII. La habilitación, equipamiento y arbolado de áreas verdes o recreativas, camellones, y banquetas de concreto se hará conforme a los lineamientos que señale el Ayuntamiento correspondiente en la autorización del proyecto urbanístico presentado por el fraccionador; | ✓ |
| XIII. Las obras de urbanización mencionadas anteriormente, deberán ejecutarse conforme al proyecto ejecutivo y calendario de obra que se acuerde con el Ayuntamiento, y no podrá excederse de un año a partir de la fecha de autorización, pudiéndose solicitar una prórroga para su cumplimiento; | ✓ |
| XIV. El ancho mínimo de las vialidades locales será de a 12 metros, medidas de alineamiento a alineamiento, y el de las calles colectoras de 15 metros de anchura. En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el proyecto; | ✓ |
| XV. En el caso de que existan andadores, se deberá prever el número de cajones de estacionamiento de acuerdo al número de viviendas proyectadas para cada andador. Dichos andadores tendrán como mínimo un ancho de 4.00 metros y contar con un área verde de cuando menos el 40% de su anchura; | ✓ |
| XVI. Las banquetas tendrán como mínimo de 2.00 y 3.00 metros de ancho en las vialidades locales y colectoras respectivamente, y del cual se destinará 1.50 metros de ancho para la ciclovía en la sección adyacente al arroyo vehicular. De igual manera deberá integrar una franja de equipamiento de 50 centímetros como mínimo, el cual contendrá el mobiliario urbano y la vegetación endémica; | ✓ |
| XVII. Arbolado nativo de la región en áreas de calles, camellones y demás lugares destinados a ese fin, en una cantidad igual a dos unidades por lote vendible, los cuales deberán ser distribuidos proporcionalmente entre la superficie total que deba plantarse; | ✓ |
| XVIII. Cumplir con la Ley para la Protección e Inclusión de las Personas con Discapacidad del Estado de Nayarit y tomar en cuenta las Normas Oficiales Mexicanas en materia de accesibilidad universal vigentes; | ✓ |
| XIX. Los fraccionamientos habitacionales que cuenten con vialidades subcolectoras en su interior, deberán establecer sobre dichas vialidades corredores de usos mixtos, equivalentes a por lo menos el 20% del área vendible del fraccionamiento o conjunto, en donde se permitirán usos habitacionales, comerciales y de servicios no contaminantes, de bajo impacto; | ✓ |
| XX. El fraccionador deberá construir, en las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las obras complementarias que en concurrencia con el Estado y el Ayuntamiento se establezcan para tal caso.<br><br>a. Las obras complementarias, para el fraccionamiento o el área urbana inmediata, podrán ser para el equipamiento educativo, salud, comunitaria, deportiva y/o de esparcimiento; así como también podrá conjuntarse con infraestructura de tipo hidráulica, sanitaria, pluvial, eléctrica, de gas y/o de voz y datos. Dichas obras estarán determinadas en proporción al número de viviendas previstas de cada fraccionamiento habitacional, y<br>b. El plazo mayor para que el fraccionador concluya la construcción y entrega de este equipamiento será cuando alcance un avance del 80% de las viviendas terminadas, debiendo determinarse esto en las licencias de urbanización y construcción. No se entregarán las constancias de habitabilidad de las viviendas cuando no se haya dado cabal cumplimiento a la entrega del equipamiento y/o infraestructura referida. | ✓ |
| XXI El fraccionador en el caso de fraccionamientos urbanos previstos en el artículo 171 fracción I incisos a), b), c) y d) de la presente ley, deberá construir, con independencia de las áreas de donación que en cada caso está obligado a otorgar, las siguientes obras complementarias: | |

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

✓= Deberá cumplir N/A= No aplica

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

## IV.3. Normas de configuración urbana y visual

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

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

Tabla IV-7.- Distancias recomendadas del fraccionamientos a instalaciones peligrosas

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

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

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

- Fachadas. Se especificarán alturas, niveles, estilos arquitectónicos y materiales de construcción.
- Mobiliario urbano. Normar la localización e instalación de mobiliario urbano como luminarias, postes, bancas, arriates, basureros, casetas telefónicas, paraderos y juegos infantiles. Ya sea que se trate de prototipos o de diseños especiales deben ser funcionales, acordes a la imagen urbana y ser autorizados por el ayuntamiento.
- Vegetación urbana. Se deberán normar las especies, el espaciamiento, las alturas y la dosificación en espacios públicos y privados, incluyendo parques, jardines, áreas verdes, plazas públicas. Las especies a sembrar serán acordes al clima y se considerarán sus características en cuanto a ramificación de la raíz, follaje y altura.
- Señalamientos. Se establecen los tipos de señalamientos, sus características y lineamientos para su ubicación. En general su diseño ya sean prototipos o ex profeso serán autorizadas por el ayuntamiento; en el caso del señalamiento vial los diseños y características serán acordes a las normas internacionales correspondientes.
- Anuncios. Se plantearán normas y lineamientos complementarios y congruentes con el Reglamento de Anuncios vigente.
- Uso específico del suelo. Se plantearán normas y criterios de diseño urbano complementarios y congruentes con el marco jurídico y de planeación vigente.

Atendiendo a las características climáticas en general de la ciudad de Tepic y considerando la vegetación urbana como un elemento que podría contribuir positivamente en la imagen urbana del área de aplicación se proponen las siguientes normas en esta materia:

- La ubicación de árboles y plantas en camellones, glorietas, banquetas y áreas cercanas a vialidades atenderá lo siguiente:
    - A una distancia mínima de 6 m respecto al sitio de la señalización vertical preventiva e informativa de forma tal que no se obstruya la visual de conductores y peatones;
    - Utilizar especies cuya altura no afecte el cableado aéreo o en su caso prever operativos periódicos de poda
    - Evitar especies que causen fracturas o deterioro del pavimento o del piso especialmente en camellones y banquetas o que puedan afectar las redes de infraestructura subterránea.
- En la plantación de vegetación se atenderán los siguientes aspectos:
    - Espacio suficiente entre árboles y plantas,
    - Utilizar una cepa generosa que garantice el desarrollo adecuado del árbol,
    - Dejar libre la superficie del suelo equivalente al diámetro de la copa, para permitir filtración y humedad;
    - Procurar uniformidad de especies sobre todo en espacios reducidos ya que especies diferentes tienen requerimientos distintos de agua, luz y espacios;
    - Utilizar preferentemente especies adecuadas a las condiciones climáticas así como resistentes a efectos de fuentes contaminantes;
    - Colocar protecciones temporales o definitivas cuando de acuerdo con el tipo de especie o edad de los árboles se requiera para garantizar su crecimiento.

### IV.3.1. Criterios de obras para personas con discapacidad.

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

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

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

Los proyectos para la construcción e instalación de infraestructura y equipamiento público contemplarán los siguientes criterios establecidos en la ley para la protección e inclusión de las personas con discapacidad del estado de Nayarit, a fin de que tales inmuebles resulten de fácil acceso para las personas con discapacidad:

Artículo 39:

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

Artículo 43:

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

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

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

Artículo 44:

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

Artículo 46:

*"Los edificios que tengan escaleras en su acceso desde la vía pública, deberán contar con un sistema de rampas para dar servicio a las personas con discapacidad, instalándose o adecuándose en su caso pasamanos, barandales o elevadores con las características de seguridad y diseño que disponga la autoridad."*

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

Artículo 40:

*"En las propiedades particulares que tengan en la banqueta pendientes para*

*el acceso de vehículos, deberá disminuirse el borde o guarnición hacia el interior de la edificación para no impedir la libre circulación de personas que se transporten en sillas de ruedas o accesorios de apoyo para su locomoción."*

Artículo 47:

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

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

A continuación, se presentan criterios específicos de diseño por tipo de espacio que deberán ser contemplados a efecto de cumplir con los lineamientos en materia de accesibilidad e integración de las personas con capacidades diferentes y de adultos mayores:

**Espacios abiertos**

**Andadores**

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

**Áreas de descanso**

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

**Banquetas**

- Se dejará libre de obstáculos un ancho mínimo de 1.20 m
- En esa área no se podrá colocar mobiliario urbano ni puestos ambulantes
- Cuando se realicen obras, reparaciones u ocupación temporal de las banquetas se deberán prever medidas para facilitar el paso de personas con discapacidad, incluyendo barreras y señales que puedan ser percibidas por invidentes
- El mobiliario y en su caso puestos ambulantes estarán a una distancia mínima de 1 metros de las rampas peatonales

- Los pavimentos deben ser continuos sin cambios bruscos de nivel, la diferencia máxima podrá ser de 6 mm
- La señalización deberá presentar cambios de textura para orientar a invidentes
- El diseño de entradas para autos se resolverá con rampas laterales con una pendiente de 6%, deben permitir el tránsito por las aceras y evitar riesgos

**Pasos peatonales**

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

**Estacionamientos**

- Si se utilizan pavimentos permeables se deberán proponer andadores de pavimento firme y antiderrapante hasta la entrada del lugar.
- Se deberá destinar por lo menos un cajón por cada 25 para uso exclusivo de personas con discapacidad, lo más cercano posible a la entrada de la edificación.
- Las medidas del cajón serán 5 por 3.8 m.
- El cajón debe ubicarse preferentemente en el mismo nivel de la entrada a la edificación, de no ser así se requiere una rampa con un ancho mínimo de 1.50 m y pendiente del 6 al 8%.
- Señalamiento horizontal y vertical del símbolo internacional de accesibilidad.

**Rampas en banquetas**

- El diseño y construcción de rampas en banquetas se realizarán de acuerdo a la dimensión y peralte de las mismas.
- El ancho mínimo será de 1.50 m y la pendiente entre 6 y 8%. En banquetas con peralte menor a 12 cm la pendiente puede ser hasta del 10%.
- La superficie debe ser firme y antiderrapante
- Deben preverse medidas y señalamiento para impedir que los autos suban a la banqueta y el estacionamiento frente a las rampas

**Otros**

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

**<u>Espacios cerrados</u>**

**Entradas a edificaciones**

- Contarán con un umbral al mismo nivel entre el exterior y el interior de al menos 1.50 por 1.50 m de cada lado
- La pendiente del umbral será del 2% para evitar encharcamiento y entrada de agua la interior
- De existir rejillas su separación máxima será de 13 mm.
- La entrada debe contar con cubierta fija a una altura adecuada.
- Si alguna de las entradas o la principal no es accesible, se debe señalizar la ubicación de la que es accesible más próxima
- El área de acceso debe estar libre de obstáculos
- Si existe timbre debe estar a una altura máxima de 1.20 cm, el número oficial debe ser legible a una distancia de 20 m y en braille.

**Escaleras a edificaciones**

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

**Sanitarios en edificaciones**

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

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

**Elevadores en edificaciones de más de un piso.**

- Se debe contar con al menos un elevador con capacidad para transportar simultáneamente a una persona en silla de ruedas y a otra de pie.
- El elevador se deber ubicar ceca de la entrada principal
- La señalización debe incluir braille y alto relieve enano de los lados de las puertas a 1.20 m de altura.
- El piso deber ser antiderrapante y el área de acceso libre de obstáculos
- Se debe programar un tiempo de apertura de puertas de 15 segundos y exactitud en la parada con respecto al piso.
- Debe contar con botones de emergencia en la parte inferior del tablero y diferente al resto de los botones.
- Se instalarán barandales a 75 y 90 cm de altura en los tres lados con una separación de 5 cm de la pared.
- Separación máxima de 2 cm entre elevador y piso
- Ojo eléctrico a 20 cm de altura para impedir que la puerta se cierra al pasar una silla de ruedas.

# V.ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

## V.1. Imagen objetivo

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

## V.2. Concepto general de la estrategia

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

**Medio físico natural**

- Seguir las recomendaciones establecidas en el estudio de mecánica de suelos para el diseño de cimentaciones y vialidades del fraccionamiento.
- Protección a las redes de infraestructura contra la corrosión.
- Reducir sitios de alta vulnerabilidad por el riesgo de inundación, debido a la insuficiente capacidad del drenaje pluvial, mejorando la calidad del desarrollo urbano.
- Elaboración de un estudio de riesgos generales y de un Programa interno de protección civil, para minimizar los riesgos contra desastres naturales en la zona.
- Elaboración de una manifestación de impacto ambiental que identifique y establezca medidas claras y concisas para mitigar los impactos que el proyecto pudiera genera en sus diferentes etapas de desarrollo, y presentarlo ante las autoridades competentes para su revisión y validación.

**Medio físico transformado**

- El diseño urbano del fraccionamiento tendrá una estructura urbana ordenada, coherente y funcional, e integrado funcionalmente, lo cual facilitará un aprovechamiento racional y eficiente del suelo urbano y las capacidades de su infraestructura urbana.
- La estructura vial que estará confirmada por vialidades de tipo local y colectoras, facilitará la integración funcional del área de aplicación con el entorno urbano. Toda la estructura vial del fraccionamiento, tanto las vialidades locales, como colectoras estarán pavimentadas, con áreas de circulación peatonal y ciclovías, lo que mejorará la calidad de vida de sus habitantes.
- Los Servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y alumbrado público serán conectados con las redes troncales extienden e identificadas en el área.

**Medio físico transformado**

- Se ofertara al mercado local y foráneo 48 terrenos de uso habitacional con todos los servicios y certidumbre jurídica.

### V.2.1. Políticas de desarrollo urbano

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

**Conservación***:* La acción dirigida a mantener el equilibrio ecológico y preservar en buen estado la infraestructura, el equipamiento, vivienda y servicios urbanos de las áreas urbanas del área de estudio, incluyendo sus valores históricos y culturales.

**Crecimiento*:*** La acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de la zona urbana en el área de estudio.

**Mejoramiento*:*** La acción tendiente a reordenar o renovar las zonas deterioradas física o funcionalmente dentro del área de estudio.

Basándose en las conclusiones del diagnóstico – pronostico; se realizara la planeación estratégica[3] , a continuación se proponen de acuerdo a las políticas aplicables, para alcanzar los objetivos anteriormente propuestos.

En el proceso se revisó la congruencia entre los diferentes lineamientos establecidos por los diversos instrumentos jurídicos, planes y programas que se relacionan directamente con el área de aplicación[4]. Partiendo principalmente de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit (LAHOTDUEN), así como el Plan de Desarrollo Urbano de la Laguna de Santa María del Oro se retoman las siguientes políticas que son aplicables en el área de aplicación de acuerdo a su vocación y aptitud territorial.

#### V.2.1.1. De mejoramiento

El artículo 83 de la LAHOTDUEN establece que las acciones de conservación de los centros de población tienen por objeto mantener: "El buen estado de las obras materiales, de infraestructura, equipamiento y servicios" y el equilibrio ecológico y la calidad del ambiente", entre otros aspectos.

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

- **Suelos.-** Se realizará un mejoramiento del mismo, para mejorar su mecánica y no tener problemas en la urbanización.
- **Drenaje pluvial.**- Para evitar posibles inundaciones se realizaran la obras de construcción de plataformas en manzanas, así como las obras de encauzamiento pluvial necesarias.

#### V.2.1.2. De conservación

Se propone que las áreas verdes del fraccionamientos sean reforestadas con especies nativas con la finalidad de para permitir la regeneración natural de los ecosistemas.

Se plantea la protección de la fauna característica de la región, en beneficio del ecosistema.
Respetar el equilibrio ecológico promoviendo el ahorro de energía con tecnologías alternativas así como el uso racional del agua y contando con la infraestructura necesaria para el tratamiento de las aguas negras.

#### V.2.1.3. De crecimiento

El tercer tipo de política de desarrollo urbano corresponde al crecimiento que es definido en la LAHOTDUEN como la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población. Relacionado con este concepto, el artículo 146 señala lo siguiente:

Se entiende por fraccionamiento, toda división de un terreno en manzanas y lotes, que requieran la apertura de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización, que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, de conformidad a la clasificación de fraccionamientos previstos en esta Ley.

[3] La matriz FODA fue la base para el análisis de brechas cuyos resultados derivaron en la definición de las políticas y estrategias generales y particulares que son objeto de este capítulo.
[4] Corresponden a los mismos planes y programas analizados en el capítulo de Antecedentes.

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

## V.3. Zonificación primaria [Plano E-2]

La zonificación primaria se define como la clasificación del territorio del área de aplicación de los Programas Parciales de Urbanización que deriva en la delimitación de los sectores o zonas homogéneas.[5] De acuerdo con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, en la zonificación primaria se clasifica en:

- **Áreas para uso habitacional.-** Son áreas susceptibles a desarrollarlas para la construcción de vivienda. Se identifican en el plano E-2 con la clave "H".
- **Áreas de restricción.-** Son áreas que generan derecho de vía por zonas federal por el paso de líneas de alta tensión eléctrica. Se identifican en el plano E-2 con la clave "R".

## V.4. Zonificación secundaria [Plano E-3]

La zonificación secundaria se define como la asignación de usos y destinos permitidos en las áreas urbanas delimitadas y que constituye un instrumento fundamental para dar sustento legal y técnico a los actos que en materia de ordenamiento territorial y regulación del desarrollo urbano asumen los gobiernos locales. "La zonificación debe estar estructurada para que funcionalmente ofrezca un esquema eficiente a sus habitantes"[6]. A través de la cual se dosifican las áreas que debe tener cada uso del suelo de acuerdo a factores como: requerimientos de suelo, vivienda y servicios, intensidad de las actividades económicas desarrolladas o por desarrollar, condiciones socioeconómicas de la población que habita la zona y compatibilidad con la vocación del territorio, entre otros.

En la distribución de usos y destinos que contempla la zonificación secundaria que forma parte del presente plan se tomaron en cuenta los lineamientos metodológicos anteriores, así como lo señalado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit. Dentro de la zonificación secundaria que se presenta gráficamente en el plano E-3 Zonificación Secundaria, se contemplan los usos del suelo referidos a los fines particulares a los que podrán dedicarse las diferentes zonas que integran el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización.

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

La zonificación secundaria se complementa con la normatividad especificada en la tabla de usos y destinos del suelo en la cual se definen con mayor nivel de especificidad criterios relativos a la clasificación de usos generales y específicos así como para lograr la

5 SEDESOL "manual de planeación metropolitana".
6 Bazant, Jan. "Manual de Diseño Urbano" Ed. Trillas, México 2000.

compatibilidad entre ellos. Ambos elementos, zonificación y tabla de usos y destinos del suelo, guardan congruencia con los lineamientos específicos definidos en la LAHOTDUEN.

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

### V.4.1. Áreas para uso habitacional de media densidad (H-3)

| AREAS HABITACIONALES | | |
|---|---|---|
| LOTE | CLAVE | SUP. (M2) |
| 1 | H3.1 | 196.95 |
| 2 | H3.2 | 600.00 |
| 3 | H3.3 | 500.01 |
| 4 | H3.4 | 250.04 |
| 5 | H3.5 | 543.10 |
| 6 | H3.6 | 157.12 |
| 7 | H3.7 | 157.45 |
| 8 | H3.8 | 157.77 |
| 9 | H3.9 | 158.10 |
| 10 | H3.10 | 158.42 |
| 11 | H3.11 | 158.75 |
| 12 | H3.12 | 176.76 |
| 13 | H3.13 | 272.20 |
| 14 | H3.14 | 162.00 |
| 15 | H3.15 | 162.00 |
| 16 | H3.16 | 162.00 |
| 17 | H3.17 | 162.00 |
| 18 | H3.18 | 162.00 |
| 19 | H3.19 | 171.29 |
| 20 | H3.20 | 157.61 |
| 21 | H3.21 | 177.71 |
| 22 | H3.22 | 179.42 |
| 23 | H3.23 | 180.25 |
| 24 | H3.24 | 180.11 |
| 25 | H3.25 | 370.10 |
| 26 | H3.26 | 384.08 |
| 27 | H3.27 | 162.09 |
| 28 | H3.28 | 214.31 |
| 29 | H3.29 | 756.64 |
| 30 | H3.30 | 1,117.11 |
| 31 | H3.31 | 179.67 |
| 32 | H3.32 | 162.00 |
| 33 | H3.33 | 162.00 |
| 34 | H3.34 | 237.08 |
| 35 | H3.35 | 209.04 |
| 36 | H3.36 | 167.45 |
| 37 | H3.37 | 275.00 |
| 38 | H3.38 | 275.00 |
| 39 | H3.39 | 250.00 |
| 40 | H3.40 | 250.00 |
| 41 | H3.41 | 287.61 |
| 42 | H3.42 | 270.53 |
| 43 | H3.43 | 238.64 |
| 44 | H3.44 | 234.83 |
| 45 | H3.45 | 231.01 |
| 46 | H3.46 | 227.20 |
| 47 | H3.47 | 223.38 |
| 48 | H3.48 | 243.73 |
| | | **12,471.53** |

### V.4.2. Áreas de Donación (AD)

| AREAS DE DONACION | | |
|---|---|---|
| NO. DE POLIGONO | CLAVE | SUP. (M2) |
| 1 | AD-01 | 538.57 |
| 2 | AD-02 | 536.04 |
| 3 | AD-03 | 500.00 |
| 4 | AD-04 | 501.03 |
| | **TOTAL** | **2,075.64** |

### V.4.3. Áreas para destino de vialidades públicas.

| AREAS DE VIALIDADES | | |
|---|---|---|
| CLAVE | DESTINO | SUP. (M2) |
| V | VIALIDADES | 7,174.98 |
| EST | ESTACIONAMIENTO | 298.73 |
| | **TOTAL** | **7,473.71** |

### V.4.1. Áreas de restricción por zona federal por líneas de alta tensión eléctrica (A-REST-CFE).

| RESTRICCION ZONA FEDERAL C.F.E. | | |
|---|---|---|
| CLAVE | DESTINO | SUP. (M2) |
| A-REST-CFE | ZONA FEDERAL LINEA DE ALTA TENSIO ELECTRICA | 856.52 |
| | **TOTAL** | **856.52** |

## V.5. Estructura urbana

### V.5.1. Estructura territorial (Diseño Urbano) [Plano E-4]

Dentro del Diseño Urbano se presenta gráficamente en el plano E-4, se contemplan los usos del suelo referidos a los fines particulares a los que podrán dedicarse las diferentes zonas que integran el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización. De la tipología de usos señalada en el artículo 97 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, únicamente, es posible aplicar cuatro de las diez categorías: Habitacional, infraestructura (vialidades), equipamiento (áreas de donación) y de preservación (derecho de vía CFE), de acuerdo con la situación actual y perspectivas del área de aplicación. La propuesta de zonificación parte en general de los resultados del diagnóstico-pronóstico.

La dosificación de superficie completa del proyecto de diseño urbano se puede apreciar de forma gráfica en las siguientes tablas:

#### V.5.1.1. Áreas habitacionales de media densidad (H3)

| AREAS HABITACIONALES | | |
|---|---|---|
| LOTE | SUP. (M2) | % AREA TOT. |
| 1 | 196.95 | 0.86% |
| 2 | 600.00 | 2.62% |
| 3 | 500.01 | 2.19% |
| 4 | 250.04 | 1.09% |
| 5 | 543.10 | 2.37% |
| 6 | 157.12 | 0.69% |
| 7 | 157.45 | 0.69% |
| 8 | 157.77 | 0.69% |
| 9 | 158.10 | 0.69% |
| 10 | 158.42 | 0.69% |
| 11 | 158.75 | 0.69% |
| 12 | 176.76 | 0.77% |
| 13 | 272.20 | 1.19% |
| 14 | 162.00 | 0.71% |
| 15 | 162.00 | 0.71% |
| 16 | 162.00 | 0.71% |
| 17 | 162.00 | 0.71% |
| 18 | 162.00 | 0.71% |
| 19 | 171.29 | 0.75% |
| 20 | 157.61 | 0.69% |
| 21 | 177.71 | 0.78% |
| 22 | 179.42 | 0.78% |
| 23 | 180.25 | 0.79% |
| 24 | 180.11 | 0.79% |
| 25 | 370.10 | 1.62% |
| 26 | 384.08 | 1.68% |
| 27 | 162.09 | 0.71% |
| 28 | 214.31 | 0.94% |
| 29 | 756.64 | 3.31% |
| 30 | 1,117.11 | 4.88% |
| 31 | 179.67 | 0.79% |
| 32 | 162.00 | 0.71% |
| 33 | 162.00 | 0.71% |
| 34 | 237.08 | 1.04% |
| 35 | 209.04 | 0.91% |
| 36 | 167.45 | 0.73% |
| 37 | 275.00 | 1.20% |
| 38 | 275.00 | 1.20% |
| 39 | 250.00 | 1.09% |
| 40 | 250.00 | 1.09% |
| 41 | 287.61 | 1.26% |
| 42 | 270.53 | 1.18% |
| 43 | 238.64 | 1.04% |
| 44 | 234.83 | 1.03% |
| 45 | 231.01 | 1.01% |
| 46 | 227.20 | 0.99% |
| 47 | 223.38 | 0.98% |
| 48 | 243.73 | 1.07% |
| | **12,471.53** | **54.51%** |

### V.5.1.2. Áreas de donación (AD)

| AREAS DE DONACION | | | |
|---|---|---|---|
| NO | CLAVE | SUP. (M2) | % AREA TOT. |
| 1 | AD-01 | 538.57 | 2.35% |
| 2 | AD-02 | 536.04 | 2.34% |
| 3 | AD-03 | 500.00 | 2.19% |
| 4 | AD-04 | 501.03 | 2.19% |
| | **TOTAL** | **2,075.64** | **9.07%** |

### V.5.1.3. Áreas de vialidades públicas

| AREAS DE DONACION | | | |
|---|---|---|---|
| NO | CLAVE | SUP. (M2) | % AREA TOT. |
| 1 | AD-01 | 538.57 | 2.35% |
| 2 | AD-02 | 536.04 | 2.34% |
| 3 | AD-03 | 500.00 | 2.19% |
| 4 | AD-04 | 501.03 | 2.19% |
| | **TOTAL** | **2,075.64** | **9.07%** |

### V.5.1.4. Áreas de restricción por zona federal por líneas de alta tensión eléctrica (A-REST-CFE).

| RESTRICCION ZONA FEDERAL C.F.E. | | | |
|---|---|---|---|
| CLAVE | DESTINO | SUP. (M2) | % AREA TOT. |
| A-REST-CFE | ZONA FEDERAL | 856.52 | 3.74% |
| | **TOTAL** | **856.52** | **3.74%** |

### V.5.1.5. Resumen general de áreas del proyecto de diseño urbano

| DOSIFICACION GENERAL DE SUPERFICIES | | | |
|---|---|---|---|
| USO | | SUP (M2) | % AREA TOT |
| AREAS HABITACIONALES | | 12,471.53 | 54.51% |
| AREAS DE DONACION | | 2,075.64 | 9.07% |
| AREAS DE VIALIDADES | | 7,473.71 | 32.67% |
| AREAS DE RESTRICCION Z.F. (CFE) | | 856.52 | 3.74% |
| | **TOTAL** | **22,877.40** | **100.00%** |

## V.5.2. Estructura vial [Plano E-5]

Como se describió en el punto II.1.2.3. "Vías de comunicación", el sitio del área de aplicación cuenta con una servidumbre de acceso que entronca directamente con la vialidad regional VR.1 que comunica la laguna con la cabecera municipal, esta servidumbre será el acceso principal del proyecto, cuenta con una sección irregular que va de los 7 hasta los 12 metros de ancho, con posibilidad futura de ampliación a 15 metros.

En virtud de la baja densidad del proyecto únicamente se están considerando vialidades de tipo local con una sección de 12 metros, además de un tramo de 15 metros contemplando una futura ampliación de la vialidad de acceso.

El proyecto contempla 18 cajones de estacionamiento para visitantes del fraccionamiento, estos serán complementarios a los 2 cajones que por norma deberán dejar en el proyecto arquitectónico cada propietario de los lotes habitacionales.

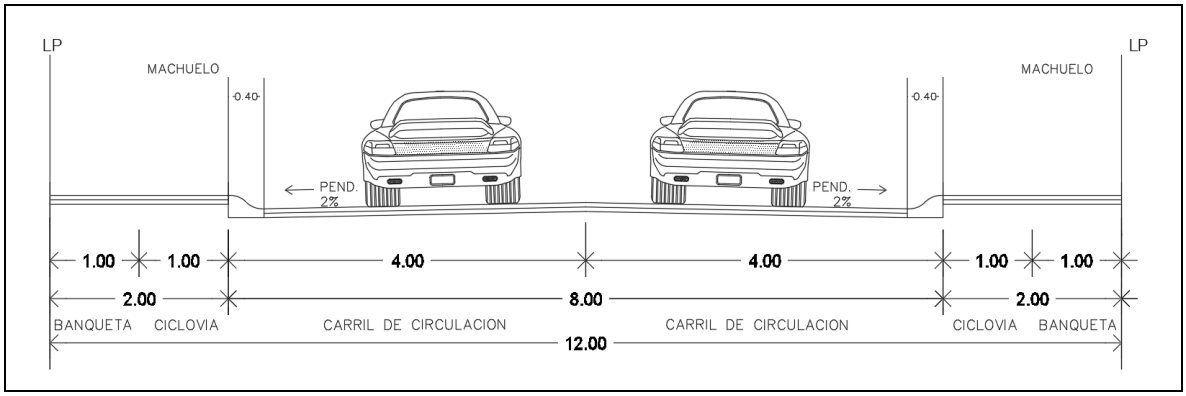
Para mayor detalle a continuación se describen las vialidades que integran el proyecto:

### A. Vialidades locales tipo "A".

Estas vialidades tienen un objetivo de tanta importancia como es el de dar acceso a propiedades adyacentes y en las cuales las necesidades de tránsito de paso tienen poca o ninguna prioridad.

Tendrán una sección de 12.00 metros, con un carril de circulación por cada sentido de flujo vial, serán vialidades de tipo público.

**Imagen V-1.- Sección vial en vialidades locales tipo "A"**

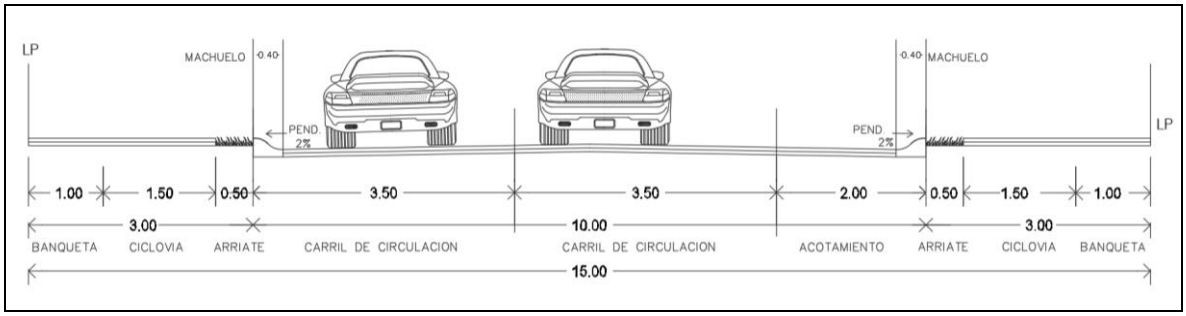



### B. Vialidades locales tipo "B".

Estas vialidades al igual tienen como objetivo el de dar acceso a propiedades adyacentes y en las cuales las necesidades de tránsito de paso tienen poca o ninguna prioridad, solo que este tipo cuentan con un carril de estacionamiento.

Tendrán una sección de 15.00 metros, con un carril de circulación por cada sentido de flujo vial, más un carril para estacionamiento, serán vialidades de tipo público.

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



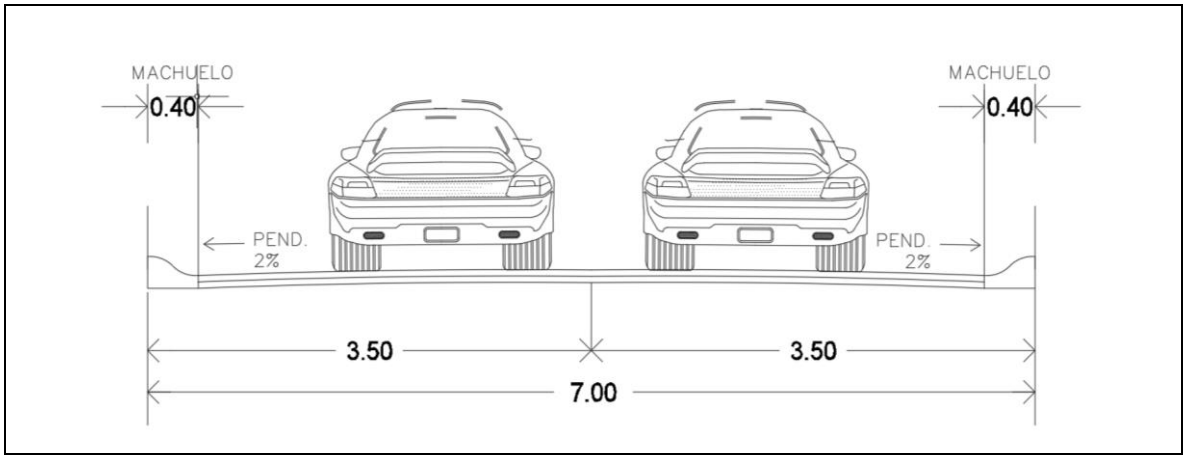

### C. Vialidades locales tipo "C".

Es la vialidad de acceso al proyecto, como se ha descrito con anterioridad, es una servidumbre de acceso con que cuenta la propiedad, que entronca directamente con la vialidad regional VR.1, cuenta con una sección irregular, por lo que la sección de esta vialidad varia en diferentes tramos, a continuación, se describen los dos tramos más representativos de dicha vialidad:

**Tramo 1.**

El primer tramo de esta vialidad contara con una sección promedio de 7 metros, los cuales se dividirán en dos carriles de circulación vehicular en ambos sentidos.

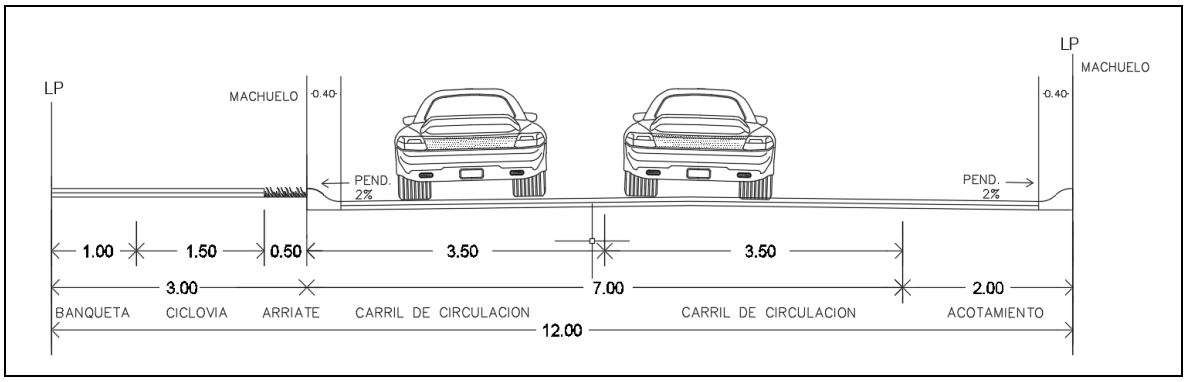
**Imagen V-3.- Sección vial en vialidades locales tipo "C", tramo 1**




## Tramo 2.

El segundo tramo contara con una sección de 12.00 metros en promedio, los cuales se dividirán en dos carriles de circulación en ambos sentidos y una franja de acotamiento.

**Imagen V-4.- Sección vial en vialidades locales tipo "C", tramo 2**




Cabe mencionar esta vialidad se deja contemplada una futura ampliación a 15 metros.

# VI. PROGRAMÁTICO Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

## VI.1. Programa de acciones a ejecutar.

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

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

| Acciones | | Responsables | Plazos | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Cp | Mp | Lp |
| **1. Planeación del desarrollo urbano** | | | | | |
| 1.1 | Aprobación del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional "La Querencia" | Ayuntamiento Santa María del Oro | X | | |
| 1.2 | Publicación en el periódico oficial del Estado de Nayarit, el Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional "La Querencia". | Promovente | X | | |
| 1.3 | Aplicar las políticas de control del desarrollo urbano que se determinan dentro del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional "La Querencia" | Promovente | X | | |
| **2. Suelo urbano.** | | | | | |
| 2.1 | Inscripción en el registro público de la propiedad y catastro de los planos definitivos | Promovente | X | | |
| 2.2 | Construcción de plataformas para áreas habitacionales y áreas de donación para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional "La Querencia". | Promovente | X | | |
| **3. Infraestructura** | | | | | |
| 3.1 | Proyecto y construcción del sistema de abastecimiento de agua potable para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional "La Querencia" | Promovente | X | X | X |

| Acciones | | Responsables | Plazos | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Cp | Mp | Lp |
| 3.2 | Proyecto y construcción de la red general de drenaje sanitario para la captación de aguas negras para el área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional "La Querencia". | Promovente | X | X | X |
| 3.3 | Proyecto y construcción de las líneas de media y baja tensión para el abasto de energía eléctrica y alumbrado público, del área de aplicación del Programa Parcial de Urbanización para el fraccionamiento habitacional "La Querencia". | Promovente | X | X | X |
| **4. Vialidad y transporte.** | | | | | |
| 4.1 | Proyecto y construcción de las vialidades locales, colectoras, incluyendo banquetas, machuelos, ciclovías y estacionamientos. | Promovente | X | X | X |
| **5. Equipamiento** | | | | | |
| 5.1 | Urbanización de las áreas verdes en el área de aplicación del Programa a corto plazo. | Promovente | X | | |
| 5.2 | Entrega – Recepción de las áreas de donación al ayuntamiento (mediano plazo) | Promovente | | X | |
| **6. Servicios públicos** | | | | | |
| 6.1 | Implantación del servicio de captación, recolección y tratamiento desechos sólidos. | Ayuntamiento Santa María del Oro | | X | |
| **7. Protección ambiental y riesgo urbano.** | | | | | |
| 7.1 | Elaboración y autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental para el Desarrollo. | Promovente/Secretaria del medio ambiente del estado | X | | |

| Acciones | | Responsables | Plazos | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Cp | Mp | Lp |
| 7.2 | Implementación de programas de riesgos generales. | Promovente | X | | |
| 7.3. | Implementación de un programa de protección civil para la obra y la operación del fraccionamiento. | Promovente | X | | |
| **8. Participación de la comunidad.** | | | | | |
| 8. | Conformar la junta de vecinos que conformen el comité de acción ciudadana | Promovente | | X | |
| **9. Trámites legales.** | | | | | |
| 9.1 | Tramites, permisos y licencias de construcción para el fraccionamiento. | Promovente | X | | |